FIL-QORTI TAL-MAĠISTRATI (MALTA)
MAĠISTRAT DR MARSE-ANN FARRUGIA LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 15 ta' Lulju, 2020

Rikors Numru: 120/10 MLF

CDB Properties Limited

vs

Jean Pierre Darmanin

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tas-socjeta' attrici fejn talbet sabiex il-konvenut jigi kkundannat li jhallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' erbat elef u mija u sitta u disghin Euro u tlettax-il centezmu (€4,196.13) rapprezentanti elfejn sitt mija u sitta u disghin Euro u hamsin centezmu (€2,696.50) arretrati ta' kera tal-appartament bin-numru bin-numru erbgha (4) f'Solemar Place, Triq il-Fekruna, Xemxija, San Pawl il-Bahar, proprjeta' tal-kumpanija rikorrenti, u elf erba' mija u disgha u disghin Euro u tlieta u sittin centezmu (€1,499.63) pendenzi tal-konsum tal-elettriku u tal-ilma matul il-kirja fl-imsemmi appartament.

Bl-ispejjez kollha, u bl-imghaxijiet legali kontra l-konvenut.

Rat ir-risposta tal-konvenut li permezz taghha eccepixxa:

1. Illi, preliminarjament, is-socjeta' attrici trid tispjega b'mod car il-pretiza tal-ammont mitlub ghal liema perjodu ta' kera qieghda tirreferi u ghall-ammont mitlub ta' konsum ta' dawl u ilma.

2. Illi, ulterjorment, minghajr pregudizzju ghal dak espost, it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi:-

   (a) L-ammont pretiz mis-socjeta' attrici mhuwiex dovut stante ftehim bejn il-partijiet u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

   (b) L-eccipjent hallas is-socjeta' attrici kemm permezz ta' xoghol u appliances li thallew fil-fond 4, Solemar Place, Triq il-Fekruna, Xemxija, San Pawl il-Bahar, kif ukoll hlasijiet ohra li saru.

Semghet ix-xhieda u rat id-dokumenti u l-atti kollha pprezentati.

Semghet it-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Il-Fatti

Il-fatti saljenti li taw lok għal dawn il-proċeduri huma s-segwenti:

1. Permezz ta' skrittura privata iffirmata bejn il-konvenut u s-socjeta' attrici rapprezentata minn Charles Debattista, il-konvenut kien kera minghand is-socjeta' attrici l-fond Flat 4B, Solemar Place, Triq il-Fekruna, Xemxija u dana ghal perjodu ta' sena mill-1 ta'

Gunju 2003 sal-31 ta' Mejju 2004 versu l-kera ta' Lm85 kull xahar li kellhom jithallsu bil-quddiem. Il-konvenut kien hallas ukoll depozitu fis-somma ta' Lm100.[1]

2. Din il-kirja baqghet tigi mgedda minn sena ghall-ohra minghajr ma l-partijiet dahlu fi skrittura gdida. Is-socjeta' attrici tikkontendi li l-konvenut baqa' jikri l-fond sal-25 ta' Frar 2009 u permezz ta' nota datata 12 ta' Jannar 2011 spjegat li l-ammont pretiz minnha jikkonsisti fis-segwenti:

- €1,405.50 bhala arretrati ta' kera sal-1 ta' Novembru, 2008;
- €1,058.00 rapprezentanti erba' xhur kera mill-1 ta' Novembru 2008 sal-25 ta' Frar, 2009 bir-rata ta' €264.50 fix-xahar ghall-appartament numru 4 mikri lill-konvenut;
- €1,339.63 kera tal-meters u konsum tal-elettriku u l-ilma bejn il-31 ta' Awwissu, 2007 u l-25 ta' Frar 2009 ghall-istess appartament;
- €233 kera ghall-appartament numru 2 fl-istess blokk, li skond is-socjeta' attrici gie uzat minn qraba tal-konvenut u €160 bhala kera tal-meters u konsum tal-elettriku u l-ilma ghal dan l-appartament.[2]

3. Wilfred Debattista, *Managing Director* tas-socjeta' attrici, xehed li huwa ma kienx involut fil-kirja *de quo* ghaliex din kien jiehu hsiebha missieru Charles Debattista, li fiz-zmien tad-deposizzjoni ta' dan ix-xhud kien gie nieqes. Dan ix-xhud spjega li meta l-fond kien gie mikri lill-konvenut kien hemm xi ghamara li tnehhiet u l-konvenut kien dahhal l-ghamara tieghu. Qal li missieru kien infurmah li kien hemm xi ammonti dovuti lis-socjeta' attrici fuq din il-kirja u li l-konvenut kien issugerixxa li minflok ma jhallas il-pendenzi dovuti ihalli l-ghamara tieghu fil-post meta jigi biex jivvaka mill-fond. Spjega li fuq parir tieghu, missieru Charles Debattista ma kienx accetta din il-proposta. Mill-atti ma tirrizultax id-data meta gie nieqes Charles Debattista.[3]

4. Il-konvenut xehed li kien ghamel numru ta' snin jikri l-appartament bin-numru 4B. Qal li fis-26 ta' Marzu 2007 kien ftiehem ma' Charles Debattista sabiex jiccaqlaq flimkien ma' martu Onesya Darmanin gewwa l-appartament bin-numru 4 fl-istess blokk. Spjega li bi qbil ma' Charles Debattista huwa kien ghamel diversi xogholijiet kemm f'dan l-

[1] Ara l-iskrittura privata a *fol.* 26 tal-process.
[2] Ara n-nota pprezentata mis-socjeta' attrici a *fol.* 14 tal-process.
[3] Ara xhieda ta' Wilfred Debattista a *fol.* 33 tal-process.

appartament u kif ukoll xoghol ta' manutenzjoni fil-partijiet komuni tal-blokk. Qal li l-appartament bin-numru 4 ma kienx arredat u ghalhekk kien xtara l-ghamara huwa stess.[4]

5. Il-konvenut kompla jixhed li l-ftehim tieghu ma' Charles Debattista kien li issir tpacija *in parte* bejn il-kera li kienet dovuta minnu u x-xoghol li huwa kien jaghmel fil-manutenzjoni tal-blokk. Spjega li kull perjodu ta' ftit xhur, il-partijiet kienu jaghmlu rendikont ta' dak li jkun dovut minn kull parti lill-parti l-ohra, u l-konvenut kien ihallas il-bilanc. Spjega li lejn l-ahhar tas-sena 2008, hu u martu kienu bdew il-proceduri ta' firda personali bejniethom u ghalhekk il-konvenut kien iddecieda li jmur jabita ma' ommu. Qal li kien informa lil Charles Debattista bix-xewqa tieghu li jittermina l-kirja u ghalhekk kienu ghamlu l-kontijiet sabiex jigi determinat il-bilanc li kien ghadu dovut mill-konvenut. [5]

6. F'dan iz-zmien, il-kont mal-Korporazzjoni ghas-Servizzi tal-Ilma kien jammonta ghal €882.95 li thallsu minn mart il-konvenut fi flus kontanti.[6] Il-konvenut xehed li qabel ma vvaka mill-appartament, kien ha notament tal-arloggi tad-dawl u l-ilma u ghalhekk kien hemm xi bilanc zghir li kien dovut. In oltre, fl-1 ta' Novembru 2008 il-konvenut kien hallas is-somma ta' €300 lil Charles Debattista, u cioe' €264.50 bhala kera ghax-xahar ta' Ottubru 2008 u l-bilanc ta' €35.50 bhala hlas akkont tal-arretrati ta' kera dovuti mill-konvenut, biex b'hekk kien jifdal bilanc dovut minnu lis-socjeta' attrici fis-somma ta' €1,405.50.[7]

7. Il-konvenut isostni li f'dan l-istadju, bi qbil ma' Charles Debattista kien gie mifthiem verbalment li l-konvenut ma jhallasx dan il-bilanc u in kambju huwa kien ser ihalli l-ghamara kollha li kien xtara fl-appartament. Skond il-konvenut, Charles Debattista kien kuntent b'dan l-arrangament ghax b'hekk seta' jikri l-appartament lil haddiehor.[8] Spjega li wara li kien ivvaka mill-appartament, kien jiltaqa' ma' Charles Debattista ta' sikwit u li dan qatt ma kien semmielu li kien ghad hemm xi bilanc dovut.

---

4 Ara xhieda ta' Jean Pierre Darmanin a *fol.* 23 tal-process.
5 Ara xhieda in kontro-ezami ta' Jean Pierre Darmanin a *fol.* 37 tal-process.
6 Ara l-kont esebit a *fol.* 26 tal-process u x-xhieda in kontro-ezami ta' Onesya Darmanin a *fol.* 53 tal-process.
7 Ara dokument esebit a *fol.* 26 tal-process.
8 Ara xhieda ta' Jean Pierre Darmanin a *fol.* 42 tal-process.

Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

L-Ewwel Eccezzjoni – Kjarezza dwar it-Talba Attrici

Fl-ewwel eccezzjoni tieghu, il-konvenut eccepixxa li t-talba attrici ma tispjegax b'mod car il-perjodu ta' zmien li ghalih is-socjeta' attrici qeghda titlob il-hlas ta' kera u l- konsum ta' dawl u ilma.

Din l-eccezzjoni giet issorvolata stante li permezz ta' nota datata 12 ta' Jannar 2011, is-socjeta' attrici spjegat il-perjodi ta' zmien li ghalihom tirreferi t-talba taghha u f'hiex jikkonsisti l-ammont minnha pretiz. Ghaldaqstant din il-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghha.

Il-Mertu

Permezz ta' din il-kawza, is-socjeta' attrici qed titlob li l-konvenut jigi kkundannat ihallasha diversi ammonti rapprezentanti arretrati ta' kera, konsum tad-dawl u ilma fir-rigward tal-appartament numru 4, f'Solemar Place, Triq il-Fekruna, Xemxija mikri lill-konvenut u wkoll kera u konsum tad-dawl u ilma fir-rigward tal-appartament numru 2 fl-istess blokk allegatament mikri lill-qraba tal-konvenut.

Mill-provi prodotti jirrizulta b'mod car li l-arrangamenti dwar din il-kirja da parti tas-socjeta' attrici kienu jsiru minn Charles Debattista li gie nieqes fil-mori tal-kawza u ghalhekk baqa' qatt ma ta l-verzjoni tieghu.[9] L-uniku xhud li ressqet is-socjeta' attrici kien Wilfred Debattista, iben Charles Debattista, li *ex admissis* xehed fuq dak li kien sar jaf minghand missieru u mhux fuq fatti li kien jaf bihom personalment. Fid-dawl tal-fatt li f'din il-kawza jirrizulta li hemm kunflitt bejn dak li qed tikkontendi is-socjeta' attrici u dak li qieghed isostni l-konvenut, il-fatt li Charles Debattista li kien xhud ewlieni f'dawn il-proceduri baqa' qatt ma xehed, ghandu impatt sostanzjali fuq l-affidament li fuqu din il-Qorti tibni r-ragonament taghha u li ser iwassalha ixxaqleb il-mizien tal-krediblita` favur wahda miz-zewg verzjonijiet. Il-Qorti sejra ghalhekk

[9] Mill-atti jirrizulta li Charles Debattista deher biss ghall-ewwel seduta quddiem din il-Qorti diversament preseduta. Ara f'dan is-sens il-verbal tas-seduta tal-24 ta' Mejju 2010 a *fol.* 9 tal-process.

taghmel paragun taz-zewg verzjonijiet u c-cirkustanzi generali kollha tal-kaz fuq is-soliti kriterji tal-bilanc tal-probabilitajiet u tal-preponderanza tal-provi.

Kif inghad, is-socjeta' attrici ressqet biss lil Wilfred Debattista bhala xhud li ghalkemm fiz-zmien tad-deposizzjoni tieghu kien *Managing Director* tas-socjeta' attrici, xehed fuq dak li kien sar jaf minghand missieru. Il-Qorti tqis li fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, ghandu japplika l-Artikolu 599 tal-Kodici ta' Procedura Civili, liema artikolu jaghti l-fakolta' lill-Qorti li *"skond ic-cirkostanzi, tippermetti xhieda fuq kliem haddiehor u tiehu qies taghha, meta dan l-istess kliem ikollu, fih innifsu, importanza sostanzjali fuq il-merti tal-kaz jew ikun jaghmel parti mill-meritu; inkella meta dan ħaddieħor ma jkunx jista' jinġieb biex jixhed, u l-fatti jkunu tali li ma jkunux jistgħu jiġu ppruvati sewwa xort'oħra, l-aktar f'każijiet ta' twelid, ta' żwieġ, ta' mewt, ta' assenza ... ...".* Din id-disposizzjoni fil-ligi procedurali hija eccezzjoni ghal principju generali li xhieda moghtija fuq kliem haddiehor mhijiex ammissibbli. F'dan il-kaz pero', ghalkemm mill-atti ma tirrizultax id-data meta gie nieqes Charles Debattista, wiehed jista' jikkonkludi li dan gie nieqes fil-bidu ta' din il-kawza meta stante li kienet giet ordnata l-inverzjoni tal-provi, il-proceduri kienu ghadhom fl-istadju tal-provi tal-konvenut. Fit-tieni seduta intiza ghall-provi tas-socjeta' attrici, ossija dik tat-28 ta' Novembru 2012, xehed Wilfred Debattista li ddikjara li missieru Charles Debattista kien gie nieqes. Ghaldaqstant ladarba f'dan il-kaz tirrizulta wahda mic-cirkostanzi previsti fl-artikolu 599 tal-Kapitolu 12, ix-xhieda moghtija minn Wilfred Debattista ser titqies bhala ammissibbli.

Sorvolat dan il-punt procedurali, ghandu jigi osservat ukoll li l-Artikolu 562 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili jippreskrivi li *"Bla hsara ta' kull disposizzjoni ohra tal-ligi, l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah."* Rilevanti ghal din il-kawza huwa wkoll dak li jippreskrivi l-artikolu 1232(1) tal-Kodici Civili u cioe' illi *"Meta mhux mehtieg mil-ligi li l-obbligazzjoni jew it-tmiem taghha jidhru minn att pubbliku jew minn kitba privata, il-prova ta' l-obbligazzjoni jew tat-tmiem taghha tista' ssir b'xhieda jew f'mezzi ohra maghrufin mill-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili."*

Fis-sentenza fl-ismijiet **Gaetana Mamo vs Therese sive Tessie Mercieca et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[10] fis-26 ta' Ottubru 2005 gie ritenut illi "*In bazi ghad-dritt probatorju, kull parti ghandha f' kaz bhal dan id-dmir li taghti prova ta' l-ezistenza tal-fatt*

[10] *Per* Imhallef Philip Sciberras

allegat, favorevoli ghat-tezi taghha. L-oneru hu distribwit b' mod li l-attrici trid tipprova l-fatti kostituttivi tad-dritt azzjonat minnha ("actori incumbit probatio") mentri l-konvenuti huma tenuti jipprovaw il-fatt minnhom allegat kostitwenti l-kontroprova offerta biex tikkuntrasta il-pretiza ta' l-attrici ("reus in excipiendo fit actor"). Ara ***Kollez. Vol. XLVI P I p 5****. Naturalment, il-piz probatorju tal-konvenuti jinsorgi konkretament fil-kaz biss li l-attrici tkun ressqet prova tal-fatti posti bhala bazi tad-domanda taghha. Dan ghaliex in-nuqqas jew insufficjenza tal-prova tac-cirkostanzi dedotti mill-konvenuti biex tikkonfuta l-pretensjoni ta' l-attrici ma jiddispensax lil din mill-oneru li tiddemostra adegwatament il-legittimita` u l-fondatezza tal-meritu tat-talba taghha*"

Minn dan l-insenjament isegwi li ladarba l-konvenut eccepixxa l-pagament, huwa kellu l-oneru li jipprova l-hlas. Minkejja dan, xorta wahda kien jinkombi fuq is-socjeta' attrici li fl-ewwel lok tipprova l-ezistenza tal-kreditu minnha allegat b'mod univoku u konvincenti.

Il-Qorti tqis li f'dan il-kaz il-provi attrici huma karenti minn diversi aspetti. Dan qieghed jinghad ghaliex ghalkemm it-talba attrici tinkludi s-somma ta' €1,339.63 kera tal-arloggi u konsum tal-elettriku u l-ilma fiz-zmien meta l-fond *de quo* kien qieghed jinkera lill-konvenut, fl-atti ma gie esebit ebda kont jew dokument iehor mahrug mill-provditur tas-servizz in sostenn ta' din it-talba. L-istess jista' jinghad ghal dik il-parti tat-talba attrici li tirrigwarda l-kera tal-appartament numru 2 li allegatament saret lill-qraba tal-konvenut. Wilfred Debattista, li kien l-uniku xhud imressaq mis-socjeta' attrici, ma ghamel ebda referenza ghal din il-kirja fix-xhieda tieghu. Mill-provi prodotti la jirrizulta il-perjodu tal-kirja, la l-modalita' kif saret il-kirja u wisq anqas min kienu il-persuni li lilhom saret din il-kirja.

Il-Qorti tqis li x-xhieda moghtija minn dan ix-xhud hija wahda minima ghall-ahhar u nieqsa minn dettalji dwar il-fatti essenzjali tal-kaz. Wilfred Debattista ma esebixxa ebda tip ta' prova dokumentarja in sostenn tal-verzjoni tieghu u b'mod generali sabiex jissostanza t-talbiet attrici. Certament in-nota prezentata mis-socjeta' attrici li permezz taghha tat rendikont tas-somma minnha pretiza ma tistax titqies li hija prova in sostenn tat-tezi taghha. Finalment, anke l-allegazzjoni tieghu li missieru ma kienx accetta l-proposta tal-konvenut li l-arretrati tal-kera jigu pacuti mal-ghamara li l-konvenut halla warajh meta vvaka l-fond ma giet sopportata bl-ebda mod. Ma jirrizultax li s-socjeta' attrici hadet xi passi sabiex l-ghamara li halla warajh il-konvenut (u li allegatament ma kinitx giet accetata mis-socjeta' attrici bi tpacija) tigi mnehhija mill-fond in kwistjoni.

Minn naha l-ohra, il-verzjoni tal-konvenut hi mibnija fuq il-premessa li bejnu u Charles Debattista kien hemm relazzjoni ta' hbiberija u mhux sempliciment dik bejn sid u inkwilin. Huwa jghid li kien jaghmel diversi xogholijiet ta' manutenzjoni fuq inkarigu ta' Charles Debattista, kemm fil-lukanda tieghu u anke fuq id-dghajsa li kien delizzju komuni taghhom. B'kuntrast ma' dak allegat minn Wilfred Debattista, il-konvenut jinsisti li f'Novembru 2008 kien intlahaq ftehim bejnu u bejn Charles Debattista li l-bilanc minnu dovut lis-socjeta' attrici fis-somma ta' €1,405.50 jigi pacut mal-ghamara li huwa kien ser ihalli warajh fil-fond u li kienet giet mixtrija minnu stess.

Mill-provi jirrizulta li l-konvenut kien kera appartament bin-numru 4B u dam jikri l-istess appartament sas-26 ta' Marzu 2007. F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva li fl-atti giet esebita da parti tal-konvenut skrittura u kotba tal-kera relattivi ghall-appartament numru 4B izda ma gie esebit ebda dokument fir-rigward tal-appartament numru 4. Il-konvenut isostni li fir-rigward ta' dan it-tieni appartament kien sar ftehim verbali bejn il-partijiet. Dan il-fatt ma jirrizultax li huwa kontestat mis-socjeta' attrici.

Il-Qorti hija tal-fehema li l-konvenut kien konsistenti fix-xhieda tieghu u l-verzjoni tieghu hija wahda verosimili. Huwa spjega li matul il-perjodu tal-kirja huwa kien ghamel xogholijiet ta' manutenzjoni fl-appartament in kwistjoni u arredah a spejjes tieghu u dan billi ghamel "*kcina, cooker gdid, kamra tal-banju ndurata*."[11] Lanqas dan il-fatt ma huwa qed jigi kontestat mis-socjeta' attrici tant li Wilfred Debattista xehed illi "*Meta krejna l-appartament lil konvenut, kien hemm ghamara go fih. Din tnehhiet u hadnija ahna u l-konvenut dahhal ghamara tieghu. Fil-fatt ahna poggejna l-ghamara appartenenti lilna go appartament iehor*".[12]

Il-konvenut kompla jispjega li kull perjodu ta' ftit xhur, il-partijiet kienu jaghmlu rendikont ta' dak li jkun dovut minn kull parti, u jpacu l-kera max-xogholijiet li jkun ghamel il-konvenut fil-blokk. Huwa jsostni li meta gew biex jitterminaw il-kirja, il-partijiet qablu li l-konvenut ihalli l-ghamara kollha li kien xtara fl-appartament u ssir tpacija ghall-ammont ta' kera li kienet dovuta dak iz-zmien fis-somma ta' €1,405.50. Sabiex jissostanzja dak minnu allegat, il-

[11] Ara xhieda ta' Jean Pierre Darmanin a *fol.* 42 tal-process.
[12] Ara xhieda ta' Wilfred Debattista a *fol.* 33 tal-process.

konvenut esebixxa wkoll fattura datata 17 ta’ Mejju 2009 li turi li l-konvenut kien rega’ xtara diversi *appliances* godda wara li kien ivvaka mill-fond mertu tal-kawza.

Il-konvenut ipproduca bhala xhud lil martu Onesya Darmanin li kkonfermat din il-verzjoni tieghu u spjegat li huma kienu hallsu il-kontijiet kollha pendenti ghall-provvista tal-elettriku u tal-ilma fi flus kontanti lil Charles Darmanin direttament. Minn naha l-ohra, is-socjeta’ attrici ma ressqet ebda prova in kontradizzjoni ta’ dak allegat mill-konvenut, ghajr ghal dak li xehed Wilfred Debattista li missieru ma kienx accetta din il-proposta.

Oltre s-somma ta’ €1,405.50 bhala arretrati ta’ kera sal-1 ta’ Novembru 2008, is-socjeta’ attrici qeghda titlob ukoll is-somma ta’ €1,058 rapprezentanti erba’ xhur kera bejn l-1 ta’ Novembru 2008 u l-25 ta’ Frar 2009. Izda s-socjeta’ attrici ma gabet ebda prova in sostenn tat-tezi taghha li l-konvenut baqa’ jokkupa l-appartament sa’ Frar tal-2009, partikolarment fid-dawl tal-fatt li l-konvenut xehed li sa Dicembru tal-2008 huwa kien ivvaka mill-fond u mar jghix ghand ommu.[13]

Fid-dawl tas-suespost u tenut kont tal-fatt li l-oneru tal-prova tal-pagament li kien jinkombi fuq il-konvenut ghandu jigi ipparagunat mal-provi mressqa mis-socjeta’ attrici, din il-Qorti hija tal-konsiderata fehma li fuq il-bilanc tal-probabilita’, s-socjeta’ attrici ma rnexxielhiex iggib prova sodisfacjenti tal-kreditu taghha. L-unika prova prodotta mis-socjeta’ attrici ma teliminax id-dubju ragjonevoli dwar kemm tabilhaqq dan il-kreditu effettivament jezisti. Minn naha l-ohra, l-provi prodotti mill-konvenut huma verosimili u jissustanzjaw il-verzjoni tieghu. Ghaldaqstant it-tieni eccezzjoni tal-konvenut ser tigi milqugha u konsegwentement it-talba attrici ser tigi michuda.

Konkluzjoni

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti:

[13] Ara x-xhieda tal-konvenut a *fol*. 42 tal-process.

1. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenut stante li din giet sorvolata fil-mori ta' dawn il-proceduri;
2. Tilqa' t-tieni eccezzjoni mressqa mill-konvenut u konsegwentement, tichad it-talbiet tas-socjeta' attrici.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom jigu subiti mis-socjeta' attrici.

Magistrat

Doreen Pickard
Deputat Registratur