QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Ottubru, 2023.

Numru 3

Rikors numru 601/2021/1 TA

Avv. Mark Attard Montalto u/jew Avv. Douglas Aquilina bħala prokuraturi ta' Angela Wood assenti minn Malta

v.

Anthony Micallef u l-Avukat tal-Istat

1. Ir-rikorrenti *nomine* appellaw mis-sentenza li tat il-Qorti Ċivili, Prim'Awla fl-14 ta' Marzu 2023, kif sussegwentement emendata b'digriet tal-4 ta' April 2023, li stabbiliet kumpens pekunjarju fl-ammont ta' mija u tmenin elf ewro (€180,000) bħala rimedju għall-ksur tal-jedd fundamentali protett taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll minħabba l-protezzjoni li l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] tagħti lill-kirja tal-fond 22, Windmill Street, il-Belt Valletta mikri lill-intimat Micallef.

Preliminari

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum ġew imfissra hekk mill-Ewwel Qorti:

> *"Din il-kawża tirrigwarda l-fond 22 Windmill Street, Valletta.*
>
> *Din il-proprjetá ġiet assenjata favur ir-rikorrenti b'att ta' diviżjoni tas-6 ta' Ottubru 1983 (ara fol 19). Dan wara li l-proprjetá msemmija pperveniet lilha u l-ħutha per via di successione mill-wirt ta' ommhom li min-naħa tagħha kien lilha ingħata b'titolu ta' dota (ara kuntratt ta' kitba taż-żwieġ datat 24 ta' April 1957 a' fol 8 sa 10 u ċertifikat tal-mewt ta' omm ir-Rikorrenti a' fol 15).*
>
> *Jirriżulta li din il-proprjetá "kienet ġiet konċessa b'kera favur id-dante causa tal-intimat Micallef għexieren ta' snin ilu." (ara premessa numru 6. L-iktar data b'lura indikata fil-ktieb tal-kera (a' fol 36 jew 90) hija t-30 ta' Ġunju 1985. Mill-affidavit tar-rikorrenti u tal-inkwilin intimat joħroġ iżda li l-proprjetá in kwistjoni ilha tiġi okkupata mill-inkwilin intimat u l-ante kawża minnu b'titolu ta' lokażżjoni sa mis-snin sebgħin, jiġifieri madwar 50 sena (ara affidavit Rikorrenti a' fol 68 para 5, affidavit inkwilin Intimat a' fol 73 para 1).*
>
> *L-inkwilin Intimat għadu sal-lum jokkupa l-fond ope legis bl-istess titolu ta' kera bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69 (ara estratti reġistru elettorali a' fol 41, affidavit Rikorrenti a' fol 68 para 6, affidavit inkwilin intimat a' fol 73).*
>
> *Il-kera oriġinali kienet ta' LM30 kull sitt xhur (ara irċevuti a' fol 36 jew 90). Fis-sena 2010 din bdiet togħla skont il-liġi permezz tal-Att X tal-2009. Preżentament il-kera mħallsa mill-inkwilin Intimat hija ta' €200 fis-sena (ibid.). Jidher li l-kera baqgħet tiġi aċċettata bla riżervi.*
>
> *Ma huwiex magħruf jekk il-fond in kwistjoni huwiex fond dekontrollat."*

3. Fit-22 ta' Settembru 2021 infetħet il-kawża u r-rikorrenti *nomine* jgħidu li bil-fatti suesposti, il-mandatarja tagħhom ġarrbet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, kemm qabel kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009

u tal-Att XXIV tal-2021, għaliex il-fond in kwistjoni qatt ma seta' jinkera b'kera li tirrifletti l-valur lokatizju fis-suq ħieles u dan minħabba l-protezzjoni li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 taw u għadhom qegħdin jagħtu lill-intimat Micallef, b'mod li ma nżamm/għadu mhux jinżamm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-iskop pubbliku.

4. Talbu għalhekk lill-Qorti sabiex:

> *"1. Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha bl-indirizz 22, Windmill Street, Valletta kif sanciti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap. 319) u dan prevja u jekk hemm bzonn billi tappunta periti nominandi.*
>
> *2. Tiffissa u tordna li jithallas kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) ghas-snin kollha li r-rikorrenti batiet u qieghda tbati vjolazzjoni tad-drittijiet taghha.*
>
> *3. Taghti dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi, inkluz izda mhux limitatament li tiddikjara li l-intimat Anthony Micallef ma jistax jibqa' jistrieh izjed fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap.69 u Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex ikompli jokkupa l-fond 22, Windmill Street, Valletta.*
>
> *Bl-ispejjez kontra l-istess intimati u/jew min minnhom u huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni u bl-imghaxijiet legali. B'rizerva ghad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti u minghajr prejudizzju ghal kwalunkwe proceduri ohra intavolati inkluzi dawk quddiem il-Bord tal-Kera".*

5. Permezz ta' risposta ppreżentata fis-26 ta' Ottubru 2021[1] l-Avukat tal-Istat ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti. Bla ħsara għal dan, dwar ir-rimedju mitlub wieġeb illi:

[1] Fol. 53 et seq

> *"... dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat speċjalment fid-dawl tal-emendi l-ġodda, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent"*

6. B'risposta ppreżentata fit-28 ta' Ottubru 2021, l-inkwilin Micallef wieġeb illi huwa mhux responsabbli għall-ksur tal-jedd fundamentali li wassal lir-rikorrenti biex jiftħu l-kawża. Bla ħsara għal dan, żied jgħid li l-pretensjonijiet tar-rikorrenti *nomine* għandhom jiġu miċħuda.

7. B'sentenza mogħtija fl-14 ta' Marzu 2023 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *"**Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat.***
>
> ***Tilqa' t-tieni u t-tielet talba tal-Intimat Avukat tal-Istat** u tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha limitatament safejn l-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda l-qagħda legali tagħha wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi tal-2021.*
>
> ***Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat.***
>
> ***Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-Intimat Anthony Micallef.***
>
> ***Tiċħad l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Anthony Micallef.***
>
> ***Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-Rikorrenti** billi tiddikjara li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap. 16 inter alia l-Artikolu 1531 Ċ, <u>kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021</u>, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetá tagħha bl-indirizz 22, Windmill Street, Valletta kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-liġijiet domestiċi fil-Kap. 319).*
>
> ***Tilqa' limitatament t-tieni talba tar-Rikorrenti** u tikkundanna lill-Intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens soffert mir-Rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta <u>kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021</u>, preċiżament sal-1 ta' Ġunju 2021, likwidati fl-ammont*

ta' għoxrin elf ewro (€20,000) bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilin Intimat Anthony Micallef, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat."

8. B'rikors ippreżentat fil-15 ta' Marzu 2023 ir-rikorrenti talbu lill-Qorti tal-ewwel grad sabiex:

"1. Ticcara l-kliem fir-rigward il-kumpens moghti in segwitu ghat-tieni talba, billi ticccara kemm kien il-kumpens non-pekunjarju, u b'hekk taghmel distinzjoni bejn il-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju (li ghandhom dejjem jinghataw bl-imghax legali mid-data tas-sentenza)

2. Tikkoregi l-izball fil-kalkolu tal-kumpens non-pekunjarju, kif spjegat f'dan ir-rikors, sabiex jigi kkoregut fl-ammont ta' € 249,649.27 u/jew ammont verjuri."

9. Permezz ta' provvediment mogħti fl-4 ta' April 2023[2], il-Qorti tal-ewwel istanza ddeċidiet billi:

***"Tilqa' l-ewwel talba** u tillikwida l-ammont ta' kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' għoxrin elf ewro (€20,000);*

***Tilqa' t-tieni talba** limitatament fis-sens li l-kumpens pekunjarju għandu jkun fis-somma ta' mija u sittin elf ewro (€160,000);*

***Tordna** għalhekk li jsiru l-korrezzjonijiet kollha meħtieġa fis-Sentenza oriġinali.*

Spejjeż ta' din il-proċedura għar-Reġistratur tal-Qrati."

10. Safejn rilevanti għal dan l-appell, l-Ewwel Qorti ordnat korrezzjoni tas-sentenza għaliex:

"Wara li l-Qorti eżaminat l-atti u reġgħet rat l-istima magħmula mill-Perit tal-Qorti, tassew huwa minnu li l-ammont likwidat bħala kumpens huwa wieħed li ma jirriflettix l-istima tal-ammont ta' kera mankat bejn l-1980 u l-2021 (ara fol 61 u fol 82H). Dan kien frott tal-fatt li din il-Qorti bi żvista ma ratx sewwa l-ammont in kwistjoni u fehmet li kien €44,000 meta fil-fatt huwa 'l fuq minn €441,000. L-intenzjoni tal-Qorti

[2] Fol. 164

kienet waħda li tagħmel ġustizzja mal-parti u tara li din tista' ssir bil-korrezzjoni mitluba.

Għalhekk jixraq li l-ammont likwidat minn din il-Qorti jkun korrett għal wieħed li jagħmel ġustizzja mar-rikorrenti. Għalkemm din il-Qorti qieset li l-kalkoli gwida huma dawk kif likwidati fil-Q.E.D.B., fil-Kawża ta' Cauchi -vs- Malta, dan ma jfissirx li din il-Qorti għandha bil-fors timxi skrupolożament mal-matematika ta' dik is-Sentenza.

Il-Qorti tfakkar, li l-applikazzjoni ta' l-Artikolu 825 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta ma jkun qiegħed jibdel l-ebda ġudikat; is-Sentenza tibqa' intokkabbli; kull ma jinbidel - kemm -il darba l-Qorti tilqa' t-talba – huwa li tiġi kkoreġuta l-aritmetika biex tiġi konformi mal-intenzjoni vera tal-Qorti. Dan l-eżercizzju la huwa mezz ta' impunjazzjoni tas-sentenza, la appell u lanqas ritrattazzjoni, di fatti mal-prolazzjoni tas-sentenza, tiġi mitmuma l-kompetenza tal-Qorti li ppronunzjatha. Fi kliem ***Ulpjanu (L.55. D. de jure judic.)****: iudex postea quam sententiam dixit, postea iudex esse desinit, et hoc iure, ut judex, qui semel vel pluris vel minoris condemnavit, amplius corrigere sententiam suam non posset; semel enim male seu bene officio functus est.*

Wara li eżaminat l-atti din il-Qorti waslet għall-konklużjoni li fiċ-ċirkostanzi l-likwidazzjoni tal-kumpens għandha tkun fl-ammont ta' mija u tmenin elf ewro (€180,000). Kwantu għal mija u sittin elf ewro (€160,000) materjali u kwantu għal għoxrin elf ewro (€20,000) kumpens non-pekunjarju."

11. Ir-rikorrenti *nomine* appellaw b'rikors ippreżentat fit-12 ta' April 2023[3] limitatament in kwantu għall-kumpens pekunarju u talbu lil din il-Qorti tvarja s-sentenza appellata billi:

"filwaqt li tikkonfermaha safejn huwa kompatibbli ma' dak suespost hawn fuq, izzid il-kumpens pekunjarju in linea mal-aggravju prinċipali tal-appellanti noe, bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali."

12. Permezz ta' risposta ppreżentata fl-20 ta' April 2023[4] l-Avukat tal-Istat wieġeb li l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti *nomine*.

[3] Fol. 168 et seq.
[4] Fol. 174 et seq.

13. Permezz ta’ risposta ppreżentata fil-21 ta’ April 2023[5], l-intimat inkwilin Micallef qabel li l-Ewwel Qorti llikwidat il-kumpens pekunarju b’mod żbaljat iżda finalment irrimetta ruħu għad-deċiżjoni ta’ din il-Qorti billi l-likwidazzjoni tal-kumpens ma tikkonċernax lilu.

Konsiderazzjonijiet

14. L-appell limitat għall-kumpens pekunjarju likwidat mill-Ewwel Qorti fl-ammont ta’ €160,000 għall-perjodu li jasal sakemm daħal fis-seħħ l-art. 4A tal-Kap. 69 (ara Att XXIV tal-2021). Ir-rikorrenti *nomine*, filwaqt illi jiddikjaraw li huma jaqblu mal-prinċipji ta’ Cauchi v. Malta kkwotati mill-Ewwel Qorti, jilmentaw li dawn ma ġewx applikati. Isostnu li l-kumpens pekunjarju effettivament dovut lill-mandatarja tagħhom skont dawk il-kriterji hu ta’ €249,649.27. Jippretendu għalhekk li mad-danni non-pekunarji ta’ €20,000, dak il-kumpens jiġi akkordat lill-istess mandatarja tagħhom bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza appellata.

15. L-Ewwel Qorti ma spjegatx kif waslet għaċ-ċifra ta’ €160,000 għalkemm għamlet referenza għal-linji gwida tal-QEDB fil-kawża Cauchi v. Malta.

[5] Fol. 176 et seq.

16. Il-perit tekniku[6] għamel stima li fl-2021 il-valur tal-fond in kwistjoni kien ta' €1,000,000. Din is-somma wasal għaliha billi applikata r-rata ta' €5,000 għall-kull metru kwadru tal-*gross floor area* (200m.k.). Għas-snin preċedenti, ikkalkola l-*market value* tal-proprjetà f'intervalli ta' ħames snin abbażi tal-premessa li mill-1980 sal-2020 il-fond kellu apprezzament annwu ta' 6.5%. Ir-*rental value* fis-suq ħieles matul is-snin imbgħad wasal għalih billi kkalkola 3.5% tal-*market value* tal-proprjetà fil-perjodu relattiv. B'hekk ta dawn l-istimi:

Sena	**Valur lokatizju għal sena**
Mill-1980 sal-1984	€2,647
Mill-1985 sal-1989	€3,326
Mill-1990 sal-1994	€4,969
Mill-1995 sal-1999	€6,807
Mill-2000 sal-2004	€9,327
Mill-2005 sal-2009	€12,778
Mill-2010 sal-2014	€17,507
Mill-2015 sal-2019	€23,987
Għas-sena 2020	€32,864
Għas-sena 2021	€35,000

[6] Fol. 82A et seq

17. Skont il-perit tekniku allura, il-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri bejn it-30 ta' April tal-1987 sal-1 ta' Ġunju 2021 (perjodu rilevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri) tammonta għal €433,391. Bis-soltu tnaqqis skont il-kriterji ta' Cauchi[7] dik il-figura mbagħad tinżel għal madwar mitejn u seba' u tletin elf ewro (€237,000). Somma allura qrib dik pretiża mir-rikorrenti appellanti.

18. Madankollu l-Qorti m'hijiex konvinta li l-istima tal-perit tekniku tirrifletti l-valur veru tal-fond fis-suq miftuħ minkejja li qal li matul l-aħħar għaxar snin il-prezzijiet ta' proprjetà fil-Belt 'splodew'. Il-fond mibni fuq *footprint* ta' 50 metru kwadru u l-bieb prinċipali jagħti għal fuq parkeġġ pubbliku. Il-fond mibni fuq tliet sulari u ma jirriżultax li hemm lift. Fl-ewwel sular hemm kċina u kamra tal-ikel u kamra tal-banju. Fit-tieni sular hemm żewġt ikmamar tas-sodda u kamra tal-banju. Fit-tielet sular fih żewġt ikmamar tas-sodda oħra. Is-sistema tad-dawl, ilma u drenaġġ huma qodma. Jidher li hemm ukoll kantina. Skont il-perit *ex parte* fil-fond hemm bżonn li jsiru xogħlijiet estensivi ta' restawr biex il-fond ikun jaqdi 'il bżonnijiet tal-lum il-ġurnata.

19. Il-Qorti tistqarr ukoll li għandha dubji serji kemm kien ser ikun hemm nies lesti li jikru fond b'kera daqstant għolja sabiex il-fond jintuża

[7] Cauchi v. Malta (rik. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021 fejn sar tnaqqis ta' 30% minħabba l-għan soċjali tal-liġi, tnaqqis ieħor ta' 20% minħabba l-inċertezza li l-fond kien se jinkera għall-perjodu kollu u tnaqqis tal-kera li effettivament kienet dovuta skont il-liġi, li f'dan il-każ tammonta għal madwar €5,600

bħala residenza. Fond żgħir, antik u fejn l-aċċess minn sular għall-ieħor hu permezz ta' taraġ. Il-fatt li mill-fond hemm veduta tal-baħar u Manoel Island lanqas ma jista' jiġġustifika dik it-tip ta' kera. B'dik l-istima tal-valur lokatizju tiżdied konsiderevolment l-inċertezza dwar kemm sid il-kera kienet ser issib persuni disposti li jikru l-fond għal residenza b'kera daqstant għolja.

20. Ir-rikorrenti ppreżentaw stima ta' perit *ex parte*.[8] L-istima tal-perit ex parte hi ta' €1,200,000 li però ta stima tal-valur lokatizju inqas minn dik li ta l-perit inkarigat mill-Ewwel Qorti. Fil-fatt il-perit *ex parte* ta dawn l-istimi tal-valur lokatizju:

Sena	**Rental Value Annwali**
Mill-1986 sal-1990	€3,000
Mill-1991 sal-1995	€3,750
Mill-1996 sal-2000	€5,000
Mill-2001 sal-2005	€7,500
Mill-2006 sal-2010	€10,500
Mill-2011 sal-2015	€15,000
Mill-2016 sal-2020	€22,500
Għas-sena 2021	€36,000

[8] Fol. 48

21. Skont dik l-istima, il-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett tal-kawża bejn it-30 ta' April tal-1987 sal-1 ta' Ġunju 2021 (perjodu rilevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri) tammonta għal €347,250. Bit-tnaqqis skont il-kriterji ta' Cauchi dik il-figura mbagħad tinżel għal madwar mija, tmienja u tmenin elf u tmien mitt ewro (€188,800). Somma qrib dik li ffissat l-Ewwel Qorti ta' mija u sittin elf ewro (€160,000).

22. Il-Qorti dehrilha xieraq tara l-istima li saret mill-membri tekniċi tal-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawża 656/2021LC li r-rikorrenti *nomine* fetħu fit-22 ta' Settembru 2021 sabiex tiżdied il-kera skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69. Il-periti inkarigati mill-Bord li Jirregola l-Kera qalu li fl-1 ta' Jannar 2021 il-fond liberu u frank kellu valur ta' €650,000 fis-suq miftuħ. Somma li hi kważi n-nofs ta' dak stmat mill-perit *ex parte* tar-rikorrenti *nomine*. L-istima ma fihiex il-valur lokatizju għall-perjodi l-oħra ovvjament għaliex ma kienx l-inkarigu mogħti lil dawk il-periti.

23. Quddiem il-Bord, ir-rikorrenti ddikjaraw li ma jaqblux ma' dik l-istima u ppreżentaw kopja tar-rapport tal-perit tekniku ppreżentat fil-kawża tal-lum. Sussegwenetment fil-21 ta' Ġunju 2023 ir-rikorrenti rrinunzjaw għall-kawża quddiem il-Bord mingħajr ma ngħatat raġuni għalfejn, għalkemm jagħtu x'jifhmu li din kienet xi forma ta' strateġija minħabba d-diskrepanza mhux żgħira bejn l-istimi.

24. Is-sentenza appellata ġiet impunjata biss mir-rikorrenti *nomine* li jippretendu kważi €90,000 iktar mis-somma ta' €160,000 li diġà ġiet likwidata favurihom mill-Ewwel Qorti bħala danni pekunjarji. Dan oltre s-somma ta' €20,000 bħala danni non-pekunjarji.

25. Abbażi tal-periziji varji li saret referenza għalihom, il-Qorti mhi konvinta xejn li sidien il-kera kienu ser jirnexxielhom li jikru dan il-fond, li tista' tgħid ma fih l-ebda kumdità għaliex lanqas lift ma fih, skont l-istima li għamel il-perit tekniku. Fiċ-ċirkostanzi mhijiex ser iżżid il-kumpens pekunjarju u anzi hi konvinta li bis-sentenza appellata r-rikorrenti ser tirċievi altru milli kumpens adegwat għall-ksur tal-jedd fundamentali protett taħt l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

<u>Deċiżjoni</u>

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż konta r-rikorrenti *nomine.*

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr