**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

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

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

**Candida Camilleri (822753M), Joseph Camilleri**

**(616355M), Monica Schranz (33058M), Alfred Camilleri (381751M), Mario Camilleri (13068M), Miriam Brightwell (33841M) u Simon Brightwell**

**(29668M), Adelaide Zammit (4439M), Mary Privitera (73541M), Arthur Brightwell (124845M), Vivienne Brightwell (354047M) u Gino Mule' Stagno (170872M) bhala mandatarji tal-assenti Kirk Brightwell, u Paul Brightwell, Josephine Brightwell (649841M) u Emma Manara (30867M), Gino Mule' Stagno (170872M). Mario Mule' Stagno (Passport Numru 484192), Aurelio Mule' Stagno (310561M),**

**Sergio Mule' Stagno (42374M) u Umberto Mule' Stagno (100577M**

**VS**

**Salvatore sive Saviour Buttigieg (566957M)**

**Rikors Numru: 870/2022JM**

Illum 12 ta' Marzu, 2024

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikkorenti Candida Camilleri et, ippreżentat fl-04 ta'Novemnru 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

1. Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond numru 6, Triq San Gejtanu, Hamrun.
2. Illi dan il-fond hawn fuq imsemmi jinsab mikri lill intimat bil-kera ta' mija hamsa u tmenin Euro (€185) fis-sena, oltre z-zidiet skond il-ligi ai termini tal-Att X tal-2009.
3. Illi dan il-kera huwa irrizorju fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.
4. Illi l-art. 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), mizjud bI-Att XXIV tal-2021, jaghti dritt lill-esponenti jitolbu li l-kera jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta'din id-dar ta'abitazzjoni fl-1 ta'Jannar 2022.

Ghaldaqstant ,prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

I. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati skond l-art. 4A (3) (c) tal-Kap.69 u jiddetermina jekk l-intimat jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

[1] Fol. 1 sa 2

II. F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Ixolji l-kirja favur l-intimat tal-fond bin-numru sitta (6), Triq San Gejtanu,Hamrun;

(b) Jaghti zmien perentorju lill-intimat, li ma jkunx izjed minn sentejn,sabiex jivvaka minn dan il-fond, u jirrilaxxjah battal u f'kundizzjoni tajjba favur l-esponenti;

(c) Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimat lill-esponenti ghall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perjodu;

III. F'Kaz li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimat ghar-rigward tal-imsemmi fond bin-numru sitta (6), Triq San Gejtanu, Hamrun, ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta'Jannar 2022, u jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas lill-esponenti il-kera rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabillixi fid-diskrezzjoni tieghu, u dan mill-1 ta'Jannar 2022 'il quddiem.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li jibqa' ngunt minn issa ghas-subizzjoni ; u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti inkluz ghad-danni u ghal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali u konvenzjonali taghhom,jekk ikun il-kaz.

Ra li l-intimat Salvatore sive Saviour Buttigieg debitament notifikata pprezenta risposta fit-18 ta'Jannar fejn ecipa;

1. Illi l-intimat huwa tabilhaqq inkwilin tal-fond de quo u jikkwalifikaw bhala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbazi tat-tifsira moghtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan ghaliex l-intimat jissodisfa il-kriterji stipulati fis-sub Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minhabba l-fatt li l-intimat huwa tabilhaqq rikonoxutt bhala kerrej abbazi ta' ligi fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 2021, cioe' permezz ta'kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.
2. Illi r-Rikorrenti u / jew l-antekawza taghhom dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tal-Eccipjenti u dejjem accettaw il-hlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif vigenti, inkluz ghalhekk l-ammont ta' kera dovut. Da parte taghhom l-Eccipjenti ilhu ghexieren ta' snin jokkupa il-fond de quo li jservi proprju bhala r-residenza ordinarja tieghu taht titolu validu ta' kera, b'dan li l-kera dejjem thallset puntwalment u regolarment, inkluz iz-ziediet fil-kera a tenur tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili [Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta].
3. Illi l-Intimat dejjem onora l-kundizzioniliet li bihom l-istess proprjeta' imsemmija cioe' il-fond numru 6, Triq San Gejtanu, Hamrun, u l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti huwa ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll Att X tal-2009 li jipprovdi

ghall-awmenti fil-hlas pagabbli bhala kera lis-sidien skond l-Indici tal-oghli tal-hajja;

4. Bhala hsara ghas-suespost, l-Eccipjent jirrileva li z-zieda ta' 2% ma hijiex tassattiva izda diskrezzjonali ghal dan ir-rispettabli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li z-Zieda fil-kera 'ma jeccedix tali ammont, u kwindi jista jkun inqas.
5. Bla pregudizzjoni ghas-sueccepit, u kif se jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-Intimat jissodisfa u jikkwalifika ghat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (kriterji tat-test tal-mezzi) mahruga taht l-artikolu 1622 A tal-kodici Civili u dan stante illi huwa jghix bil-pensjoni u ma ghandhom l-ebda proprjeta' ohra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-ligi.Ghaldaqstant l-intimat huwa persuna li jimmerita il-protezzjoni socjali biex ikollu akkomodazzjoni adegwata u xierqa ghad-dinjita' tieghu ;
6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-Eccipjent jishaq li huwa m'ghandux jigi allokat b'ebda spejjez legali u gudizzjarji relattivi ghal dawn il-proceduri stante li huwa dejjem adderixxa ruhu mal-ligi nostrana u qatt u fl-ebda okkazjoni ma kiser kwalunkwe dispozizzjoni relattiva ghall-kirja residenzzjali odjerna u in kwistjoni.
7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jigu trattati fil-mori tal-kawza;

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tar-Rikorrenti minn issa ghas-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.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra d-dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti.

Ra li r-rikors tħalla għas-sentenza.

**Ikkunsidra**

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond inkwistjoni numru 6, Triq San Gejtanu, Hamrun huwa proprjeta' tar-rikorrenti.

Jirriżulta wkoll li l-intimat huwa l-inkwilin.

Bħalissa l-kera li qiegħda titħallas hija fl-ammont €185 fis-sena.

**Ikkunsidra ulterjorment**

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimat għandu 67 sena.

Bħala dħul jirriżulta li huwa perċepit mill-pensjoni tas-Sigurta' Socjali.

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-intimat Saviour Buttigieg għandu mezzi limitati u jissodisfa 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 Stephanie Cassar u Alexei Pace, li aċċedew il-fond mikri lill-intimat. Huma stmaw il-valur tal-proprjeta' fis-suq miftuħ fl-ammont ta' €120,000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tigi tammonta ghal €2400 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 :

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

*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 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 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-*

[3] 26 ta' Mejju 2021

*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-inkwilin issodisfa it-test tal-mezzi, huwa m'għandux jitkeċċa 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-intimat huwa

[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.

pensjonant; (ii) id-dħul u l-kapital tiegħu 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 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 elfejn u erba' mitt Euro (€2400) fis-sena, pagabbli nkwantu għal sitt mitt Euro (€600) 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-intimat billi :

---

[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

1. Jilqa' l-ewwel, tieni u tielet talba limitatament billi qiegħed jiġi deċiż li l-intimat Saviour Buttigieg jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond numru 6, Triq San Gejtanu, Hamrun għandha tiżdied u għalhekk tiġi riveduta u għandha tkun fl-ammont elfejn u erba' mitt Euro (€2400) fis-sena, pagabbli nkwantu għal sitt mitt Euro (€600) kull tlett xhur bil-quddiem u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza u għalhekk jordna lill-intimat i ħallas l-ammont ta' kera hekk kif stabilit lill-istess rikorrenti;

2. Jiċħad it-tieni talba tar-rikkorrenti limitatament fejn jidhol l-izgumbrament;

3. U konsegwentement jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimat Saviour Buttigieg 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**