



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

(TRIBUNAL TA' REVIZJONI TAL-AMBJENT U L-IPPJANAR)

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 26 ta' Marzu, 2025

Numru 18

Appell Nru. 87/2024

Malcolm Mallia

vs

L-Awtorita' tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-Kunsill Lokali ta' Tas-Sliema, Flimkien ghal Ambjent Ahjar, Angele Attard, Lucienne Attard u Jason Zammit bhala terzi interessati tal-20 ta' Dicembru 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Dicembru 2024 li biha approva l-permess b'kundizzjonijiet PA2338/22 'Proposed demolition of existing dwelling, while retaining facade and construction of guest house class 3A on 5 levels comprising of four suites and ancillary facilities', f'Tas-Sliema;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi milqugh;

Rat ir-risposta tal-applikant li issottometta li l-appell kellu jigi michud;

Rat l-atti kollha;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li fil-parti rilevanti għal dan l-appell tgħid hekk:

It-Tielet Aggravju

Illi permezz tat-tielet aggravju, l-appellant jagħmel aċċenn għal block plan sottomessa filmori, (li hija block plan simili għal dik sottomessa waqt l-evalwazzjoni tal-applikazzjoni), u jishaq illi huwa ampjament ċar li hemm diversi commitments preżenti fiż-żona fosthom PA4827/16, PA2004/18, b'din tal-aħħar illi tinsab ukoll fiż-żona UCA. Izid jgħid illi l-UO2.3 titratta mill-importanza ta' "context driven approach" u hekk kif sar aċċenn fil-block plan hemm diversi commitments li huma b'għoli ogħla minn dak propost, illi għaldaqstant lanqas hemm ksur tal-UO2.4. B'referenza għal policies P35 u P39 l-appellant jishaq illi permezz ta' din il-proposta huwa qiegħed joffri tranżizzjoni perfetta minn dak li bħalissa joffri l-bini tallukanda 'Plaza Hotel' element ieħor li l-Awtorita' ma kkunsidratx. Huwa jagħmel referenza ukoll għall-istreetscape analysis li turi b'mod ċar t-tranżizzjoni li din l-proposta tista' toffri mal-bqija tat-triq u li dan juri lli l-impatt viżwali fuq ż-żona jista' jigi ameljorat stante illi ma teżisti l-ebda transizzjoni mill-bini tal-Plaza Hotel. Finalment jishaq illi l-proposta hija in linea mal-policy P4 tal-Linja Gwida DC15 u l-policy NHHO01.

It-Tribunal jinnota illi tali aggravju huwa marbuta mat-tieni raġuni tar-rifjut, b'rabta malgħoli propost u kif dan sejjer ikun ta' impatt fuq l-iskyline tal-UCA, dana ukoll fid-dawl taloġġizzjonijiet kemm mill-SCH u d-DAC. Għal dawn il-motivi iqis illi ma kien hemm l-ebda kwistjoni b'rabta mal-użu u nuqqas t'aderenza mal-provvediment tal-policy NHHO01. Għalhekk it-Tribunal sejjer jirreferi għall-policy P35 – Building Heights speċifikament dik marbuta mal-għolijiet fiż-żona UCA, li tesiġi illi:

Interpretation of building heights in Urban Conservation Areas

In the case of Urban Conservation Areas, the assessment of building heights on the street façade will be based on the streetscape analysis as established in Policy P4. Additional levels above this height will be assessed on the basis of Policy P39. [Enfażi miżjud]

Illi minn dak appena ċċitat, abbażi tal-policy suċċitata, l-għoli propost ġewwa ż-żona UCA għandu jigi kkunsidrat vis-à-vis l-istreetscape tat-triq hekk kif stabbilita bil-policy P4. Hawnhekk t-Tribunal jagħmel referenza kemm għall-istreetscape sottomessa waqt levalwazzjoni tal-applikazzjoni, kif ukoll għal block plan sottomessa fil-mori u jinnota illi plot wieħed il-bogħod fit-Tramuntana tas-sit odjern teżisti lukanda illi jidher illi tmur lura għal qabel is-sena 2000 hekk kif bil-permess PA5169/97 kienet ġja ġie approvat estensjoni u alterazzjoni lil lukanda. Pero riċentament permezz tal-permess PA4827/16 ġiet approvata estensjoni għal għoli totali ta' 12-il sular. It-Tribunal jinnota illi parti mill-lukanda fil-fatt tinsab ġewwa ż-żona tal-UCA. Fin-Nofsinhar tas-sit odjern, imbgħad t-Tribunal jinnota illi ġie approvat żvilupp PA6793/20 illi kien jirrigwarda minn estensjoni ta' sular wieħed addizzjonali irtirat u bidla fl-użu tal-parti residenzjali tal-blokk għal guesthouse. It-Tribunal jissotolineja illi kemm fl-istreetscape kif ukoll fil-block plan saret ukoll referenza għal diversi binijiet oħra kemm fuq l-istess naħa tat-triq tas-sit iżda ukoll faċċata fejn hemm binijiet b'għolijiet illi jvarjaw minn żewġ sulari u livell irtirat għal erbgħa sulari u livell irtirat. It-Tribunal jinnota illi l-appellant jagħmel referenza għal permess PA2004/18 u li jirrigwarda estensjoni ta' livell irtirat fuq binja li kienet diga fuq erbgħa livelli u li tinsab ukoll fil-UCA. Pero dan il-każ jinsab cirka 30 metru mis-sit odjern u għaldaqstant l-barra mil-Area of Influence stabbilita permezz tal-Figura 18 tal-Linja Gwida DC15. It-Tribunal għaldaqstant iqis illi l-każijiet illi jinsab fl-Area of Influence huma żewġ idjar adjaċenti għas-sit odjern, waħda fuq kull naħa u l-permessi PA4827/16 u l-PA6793/20.

It-Tribunal hawnhekk jirreferi wkoll għall-konsultazzjoni kemm tal-SCH u kif ukoll tal-DAC fejn dawn sostnew illi:

Having reviewed even the extended streetscape at doc 1e, the Superintendence finds no justification for the proposed increase in height, which it deems excessive and objectionable. In particular, the Superintendence notes that the height increase granted by PA 06793/20 was relatively contained and cannot be considered as a relevant commitment.

Furthermore, the thicker red line, labelled in very small font, is a hypothetical “envisaged streetscape profile”, which the Superintendence finds to be irrelevant to the consideration within a UCA. The Superintendence may consider a height increase of on full floor on this property, provided it is of appropriate design and provided that it does not cause unacceptable impact on historical fabric and interior architectural spaces. [Enfażi miżjuda]

The Committee considered drawings 86 and while noting the proposed timber apertures on the façade, is still of the opinion that that the part of the existing hotel outside UCA transitions from 11+1 floors to 7+1 floors and subsequently, within UCA, down to 4 floors. The building to the left of the site i/q (within UCA) is two-floors high, which is the height of the buildings within the stretch of the street until the corner with Triq Santa Margarita (including the corner site – PA6793/20) which is approved to be 2 floors high (& receded floor). In this regard, the committee reiterates its previous opinion: that the proposal will result in the creation of blank party walls on both sides. [Enfażi miżjuda]

It-Tribunal filwaqt illi jifhem t-tħassib tal-SCH u d-DAC dwar l-kwisjoni marbuta maż-żieda fl-għoli tal-proposta partikolarment minħabba illi s-sit jinsab ġewwa ż-żona UCA, madankollu ma jistax jinjora l-fatt illi l-kuntest tas-sit partikolarment minħabba l-għoli tal-lukanda b'għoli inkomparabbli għal dak taż-żona UCA. Hawnhekk t-Tribunal jissotolineja illi għalkemm l-għoli massimu tal-lukanda huwa ta' tnax-il sular pero l-aħħar żewġ sulari, hekk kif elankat fid-deskrizzjoni tal-proposta stess ġew approvati minħabba l-konċesjoni tal-Height Limitation Adjustment Policy for Hotels (2014), u għaldaqstant dawn m'għandhomx jiġu kkunsidrati. Minkejja dan, t-Tribunal jinnota illi l-parti tal-hotel illi tinsab fiż-żona UCA, l-għoli huwa limitat għal erbgħa livelli fuq l-faċċata u l-livelli sovrastanti ġew irtirati minnaħa tal-UCA pero, l-lift shaft illi jinsab fit-tarf tal-plot fil-UCA baqa tiela dritt sa 'Level 8'.

It-Tribunal jikkunsidra illi l-argument tad-DAC illi l-proposta ser tkun qiegħda tikkreja żewġ blank party walls hija waħda li ma tiehux in konsiderazzjoni akkurat tal-kuntest meta llukanda, għalkemm mhux biżwit u ma tmissx direttament mas-sit odjern, pero tinsab biss ċirka 4.50 metri l-bogħod qiegħda tikkreja blank wall ferm akbar u l-impatt dirett fuq ż-żona UCA. It-Tribunal iqis li essenzjalment din hija kwistjoni ta' tranżizzjoni u għaldaqstant t-Tribunal sejjer jagħmel referenza għal policy P6 illi tesigi illi:

Transition solutions immediately outside UCA

Specifically, where development is sited immediately adjacent to an UCA, it will not be higher than the height of the predominant buildings located within the stretch of the perimeter block with frontages in the UCA in question (refer to Figure 18 (a)), so as not to visually dominate the streetscape or other spaces within the UCA. If it adjoins a garden in the UCA, it will be of an appropriate height in relation to the garden wall and set back from that wall by a minimum distance of 3 metres. In this manner the height of the new building will reflect its context and be related to the height of the wall, the size of the garden or space, the distance of the building from that garden, and its overall effect on the garden. [Enfażi miżjuda]

It-Tribunal jinnota illi l-policy appenna ċitata tesigi illi fejn żvilupp ikun immedjatament adjaċenti għal UCA, dan m'għandux ikun oġġa mill-għoli predomnanti tal-binjiet fil-medda tal-blokka tal-perimetru b'faċċati fil-UCA. Pero fil-każ odjern, anke qabel l-permess PA4827/16, l-għoli kemm tal-lukanda, illi tinsab fid-Development Zone kif ukoll l-għoli talparti tal-lukanda fiż-żona UCA kien għa aktar mill-għoli predomnanti taż-żona UCA. Dan m'għadud, t-Tribunal jissotolineja illi fl-istreetscape illi għet ippreżentata mill-appellant, dak iż-żmien applikant permezz ta' linja immaġinarja ħamra, illi turi l-profil tal-istreet façade u linja oħra ħadra bil-profil tal-livell irtirat, qiegħed jipproponi tranżizzjoni bejn l-parti tal-lukanda ta' għoli ta' ergha livelli u l-permess approvata riċentament PA6793/20. It-Tribunal jinnota illi din t-tranżizzjoni qiegħda tibda mit-tarf tal-lukanda b'erbgha livelli u gradwalment tinzel għal żewġ livelli u livell irtirat approvat bil-permess PA6793/20. Magħdud dan kollu t-Tribunal jissotolineja illi anke b'din t-tranżizzjoni il-lukanda xorta ser jibqala blank wall ta' ċirka tlett livelli. Illi filwaqt li jirikonoxxi illi kemm l-SCH kif ukoll l-Awtorita' ma qablux ma talirepreżentazzjoni tat-tranżizzjoni, fil-fhiema kkunsdrata tiegħu t-Tribunal iqis illi għalkemm din l-proposta mhux ser tkun qiegħda torbot lis-siti l-oħra b'permess pero mil-lat ta' ippanar din it-tranżizzjoni hija waħda illi tagħmel sens fil-kuntest. Oltre dan, t-Tribunal jagħmel referenza għal access li sar fid-9 ta' Lulju 2024, fejn seta' jikkonstata illi s-sit jiffirma parti minn erba' residenzi mibnija fuq żewġ sulari, dik talkantuniera għandha sular irtirat. Is-sit qiegħda qrib ħafna tal-lukanda li qiegħda fuq tmien sulari, bl-aħħar tlett sulari irtirati mill-appoġġ. Fl-istess triq, fil-blokka fin-nofsinar tas-sit ma l-istess naħa preżentament jeżistu (mill-kantuniera l-fuq) binja ta' erba sulari, binja ta' ħames sulari, żewġ binjiet ta' żewġ sulari l-waħda u binja ta' erba sulari fil-kantuniera ta' fuq. Illi għaldaqstant t-Tribunal iqis illi anke jekk xi binjiet min dawn msemmija jinsabu l-barra mill-Area of Influence tas-sit, dawn ma jistgħux jiġu skartati għaliex fil-kazodjern jiffurmaw parti mill-kuntest generali tas-sit. Hawnhekk t-Tribunal jagħmel referenza għallargument tal-

appellant fejn isotni illi in vista ta' dan il-commitment ċar l-appellant kellu aspettattiva legittimu li jinghata l-permess u dana vis-a-vis l-insenjamnet tal-Qorti (Appell Nru.170/1999/1) fl-ismijiet "Consiglio D'Amato vs l-Kummissjoni għall-Kontroll tallzvilupp" deċiża nhar l-24 ta' Mejju 2004. It-Tribunal jinnota illi dan kien jirrigwarda minn outline development permission quddiem l-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex jikkonstruwixxi binja ta' appartamenti, ħwienet u parking f'basement garages, fi Triq is-Sajjeda, Marsascalea lura fl-1996. Filwaqt illi jinnota illi ma hemmx similarijiet bejn iż-żewġ każijiet t-Tribunal jirrileva illi hekk kif ġie sottolinejat supra, t-Tribunal ħa kunsiderazzjoni tal-commitments.

Illi minn dak sureferit t-Tribunal jinnota illi għaldaqstant, hekk kif qal fis-sewwa, ma hemm l-ebda ksur tal-oġġettivi tal-iSPED 2.3 u 2.4. L-għan ta' tali oġġettivi huwa illi jkun adotta approċċ mill-kuntest għall-kontroll tal-għoli tal-bini fiż-żoni UCA, kif ukoll li l-iżvilupp f' 'siti storiċi għandu jsir b' tali mod li jiġi żgurat li l-profil tas-siti storiċi ma jiġix affettwat ħażin. It-Tribunal iqis illi l-contextual approach mill-Awtorita' jidher illi kien applikat limitament għall-bini fiż-żona UCA u mhux dawk adjaċenti. Illi huwa fatt inkontestat illi l-lukanda qiegħed tikkreja impatt viżiv negattiv fuq iż-żona UCA u li possibilmint, b'din t-transizzjoni fejn ikun minimizzat dan l-impatt.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ma qiesx sew l-Oggettivi Urbani 2.3 u 2.4 tal-iSPED li jimmilitaw favur il-protezzjoni tal-iskyline tradizzjonali fiz-żona ta' konservazzjoni urbana u dan billi ippermetta binja ta' żewġ sulari li hi fost erba' siti tal-istess għoli li toghla għal hames sulari u tikkreja blank party walls fuq kull naha. It-Tribunal iggustifika l-iżvilupp minhabba lukanda għolja f'tarf il-blokk urban, li għalkemm ma tinsabx kollha f'UCA, ma tmissx mas-sit u mhix ser jitghatta blank party wall tal-lukanda ta' erba' sulari. It-Tribunal ma kellux jaghti piz għal permess tal-lukanda filwaqt li policy P1 'extent of commitments' tesigi pluralita ta' commitments mentri l-kuntest immedjat tas-sit hu ta' żewġ sulari. It-Tribunal zbalja meta qies li din kienet kwistjoni ta' transizzjoni skont policy P6. Din tesigi li t-transizzjoni issir meta jkun hemm siti fl-istess zoning u l-commitment ezistenti hu fil-kantuniera skont figura 26 tal-DC2015. Il-kriterju għat-transizzjoni huma li l-iżvilupp ikun kompatibbli mal-binjiet immedjatament biswit, is-sulari addizzjonali itejjbu l-istreetscape, ma jkollux impatt negattiv fuq iz-żona adjaċenti u ma jigux generati hitan ta' appogg mikxufin addizzjonali. Dawn il-kriterji mhux rispettati;

2. Id-decizjoni tat-Tribunal mhix konformi mal-policy P42 Side and Back Elevations tad-DC2015 għaliex din il-policy tesigi li fejn dawn il-hitan ikunu aktar prominenti iridu jkunu f'armonija mal-arkitettura tradizzjonali tal-kuntest u jtejjbu zona ta' kwalita baxxa. F'dan il-kaz qed jigri l-oppożt, u b'zieda l-parti mibnija tas-sit ser testendi sal-hajt divizorju ta' wara li jmiss ma' btiehi ta' residenzi ohra fil-UCA u jikkreja blank party wall iehor;

3. Id-decizjoni li tigi skartata l-opinjoni esperta tal-Kumitat Konsultattiv tad-Disinn u s-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali mhix ragonevoli jew gustifikata billi t-Tribunal sostna li l-Kumitat Konsultattiv ma haditx konsiderazzjoni akkurat tal-kuntest meta dan mhux minnu kif jidher fl-atti.

L-ewwel aggravju

Jghid sew it-Tribunal illi s-siti li jinsabu fl-areas of influence b'referenza ghal streetscape analysis tal-building heights skont il-policy P4 u P39 u l-figura 18 tad-DC2015 kienu zewgt idjar ta' zewg sulari adjacenti ghas-sit odjern wahda fuq kull naha u l-permessi PA4827/16 u PA673/20, l-ewwel wiehed tal-lukanda fuq ix-xellug tas-sit b'gholi ta' erba' sulari separat minn wahda mid-djar b'zewg sulari u iehor bi tlett sulari ghalkemm l-ahhar wiehed irtirat separat ukoll mis-sit ta' zewg sulari.

It-Tribunal iggustifika l-gholi ta' dan is-sit b'referenza ghal policy P6 li hi dwar 'transition solutions immediately outside UCA' u qies li l-gholi tal-lukanda li parti minnha b'gholi ta' 12-il sular jinsabu barra l-UCA u l-parti fil-UCA fl-istess perimeter block tas-sit li hi ta' erba' sulari kienet gia aktar gholja mill-gholi predomnanti fil-UCA. It-Tribunal qies ukoll li s-sit jifforma parti minn erba' siti mibnija fuq zewg sulari b'dak tal-kantuniera b'sular irtirat. Madankollu t-Tribunal qies li s-sit jinsab ftit metri boghod mill-lukanda u fl-istess triq fil-blokka ta' nofsinhar imma mhux fl-'area of influence' hemm zewg binjiet wahda ta' hames sulari u ohra ta' erba' sulari. Qies li ghalhekk kellu jittiehed kont tal-kuntest generali u ghalkemm dan l-izvilupp mhux ser jitqies bhala rabta ghas-siti l-ohra adjacenti, it-transizzjoni proposta b'dan l-izvilupp kienet qed tohloq contextual approach fejn l-impatt viziv negattiv tal-lukanda kien qed jigi minimizzat.

Il-Qorti hi tal-fehma illi t-Tribunal applika hazin il-policy relevanti cioe l-policy P6 biex jiggustifika t-transizzjoni, li kif ammess minnu stess tali gustifikazzjoni hadet in konsiderazzjoni siti mhux fiz-zona ta' influenza, u biex isewwi dak li sehh bl-ghoti tal-permess tal-lukanda billi gie krejat impatt vizwali negattiv fuq iz-zona tal-UCA li qed jigi gustifikat bi ksur iehor tal-policy li irrefera ghaliha hu stess.

Il-policy P6 fil-parti rilevanti ghal din il-vertenza li titkellem dwar ‘transition solutions’ tghid li zvilupp barra l-UCA li ser imiss mal-UCA kif inhi l-parti tal-hotel li ghandha gholi ta’ erba’ sulari fil-UCA ma ghandhiex tkun aktar gholja mill-gholi predominanti fl-arja ta’ influenza skont figura 18(a) li tiehu in konsiderazzjoni hames binjiet bhala arja ta’ influenza. F’dan il-kaz din il-policy ma gietx applikata meta hareg il-permess tal-hotel meta biswit l-gholi ta’ erba’ sulari fil-UCA kien hemm binjiet ta’ zewg sulari. Mandankollu l-istess policy taghmel referenza ghal transitions solutions fl-istess zona fejn gia hemm siti kommessi. Dan hu l-kaz in kwistjoni. Il-policy issemmi tlett xenarji differenti u ghal dan il-kaz japplika it-tielet xenarju li jghid hekk:

Specifically, there may be instances where there is an existing side blank wall and where the higher of the two buildings (covered by planning permission) exceeds the height limitation for that street. Three specific scenarios may be envisaged, each demanding a different solution (Figure 26):

- The higher existing building is the only commitment located in a site within the side of the perimeter block fronting the street in question (as delineated in Figure 18 (a)), other than the corner – in such instances, no transition solution will apply (Scenario 1 in Figure 26).
- The proposed infill development lies between two higher existing commitments located along the stretch of the perimeter block fronting the street in question (as delineated in Figure 18 (a)) – in such instances, a transition solution will apply and will be directed at closing the gap between the two commitments, adhering to the height of the lower of the two commitments (Scenario 2 in Figure 26). This solution will not apply if the proposed development lies between a higher infill commitment and a higher corner commitment, and will also not apply if the two higher commitments are located at the extreme corners of the perimeter block.
- The higher existing building is the only commitment located in a corner site within the perimeter block (Scenario 3 in Figure 26) – in such instances, a transition solution will apply if the difference in height is more than one floor. The Authority may allow an additional floor or floors (which may be setback if applicable) over the lower of the two immediately adjacent properties even if this will not conform with the maximum building height limitation for that street, provided that the resulting stepping down effect is to the satisfaction of the Authority and provided further that:
 - i) the resultant development is compatible with its immediate surroundings;
 - ii) the additional floor or floors will result in an improved streetscape;
 - iii) the resultant development will not negatively impact the adjacent area;
 - iv) no new blank party walls are generated by the additional development;
 and the architectural design of the facade of the additional floor or floors complements the character of the existing building. Due regard will be given to the provisions discussed in Guidance G3.

In establishing the validity of existing commitments, the Authority will give regard to the criteria in Policy P1.

It-tielet xenarju qed jipprospetta t-transizzjoni ghas-sit biswit dak gholi. Dan mhux il-kaz fl-izvilupp mertu ta' dan l-appell li bejn is-sit u l-hotel fuq ix-xellug tieghu hemm dar ta' zewg sulari kif hemm fuq il-lemin tas-sit. Il-figura 26 li tirreferi ghalha l-policy qed turi bic-car li l-izvilupp propost hu adjacenti ghal bini b'gholi aktar minn dak predominanti fiz-zona ta' influenza u mhux mifrud minnu. L-izvilupp fil-fatt ser jikkreja zewg blank party walls ohra oltre dak li gia hemm bil-parti tal-hotel fil-UCA, u ser jikser zewg kondizzjonijiet ta' din il-parti tal-policy cioe ser jigu generati hitan mikxufin mas-sulari addizzjonali u mhux kompatibbli mal-binjiet immedjatment biswitu. Jghid sew it-Tribunal li dan l-izvilupp mhux ser jorbot lis-siti l-ohra pero din kellha tkun ir-raguni ghaliex l-appell ma jintlaqax mhux li jintlaqa ghax b'dan il-permess is-siti ta' ma' genbu ser jigu kompromessi b'mod negattiv u billi z-zona ta' influenza hi maghmula minn binjiet ta' zewg sulari b'wahda ta' tlieta bis-sular irtirat u hi din iz-zona ta' influenza rilevanti ghall-iskop tal-izvilupp dan l-izvilupp ma kellux jinghata permess bl-gholi mitlub.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi milqugh u billi d-decizjoni tat-Tribunal ghal dawn ir-ragunijiet ser tigi revokata ma hemmx htiega li l-Qorti tikkunsidra l-aggravji l-ohra.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tat-terzi appellanti u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Dicembru 2024 u tikkonferma ir-rifjut tal-Kummissjoni tal-Ippjanar tal-PA2338/22. Spejjez ghall-appellat Malcolm Mallia.

Mark Chetcuti

Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur