FIL-QORTI ĊIVILI
SEZZJONI TAL-KUMMERĊ

ONOR. IMĦALLEF
IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum, it-Tnejn, 3 ta' Frar, 2025

Kawża Nru. 1

Rik. Nru. 53/2024 ISB

Julian Bugeja (ID56368M)

vs

Ir-Reġistratur tal-Kumpaniji

Il-Qorti,

Rat **ir-rikors** tar-rikorrent **Julian Bugeja** tat-28 ta' Mejju 2024, li permezz tiegħu huwa talab lill-Qorti sabiex:-

(i) Tordna li l-isem tas-socjeta' Malta Realty Holdings Limited (C32111) jerga' jidhol fir-Registru tal-Kumpanniji skond l-artikolu 325(4) tal-Kap. 386 tal-Ligijiet ta' Malta, b'dana illi l-istess socjeta' Malta Realty Holdings Limited (C32111) titqies illi kompliet bl-

esistenza taghha daqslikieku isimha ma kienx thassar, u dan taht dawk id-direzzjonijiet u provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni.

U dan wara li ppremetta:

*Illi kif jirrizulta mill-anness statut tas-socjeta' Malta Realty Holdings Limited (gia Malta Realty Limited) (iktar 'l quddiem "**Is-Socjeta**"), (vide Dok A) l-esponent kien azzjonist tas-Socjeta', liema socjeta' kienet registrata Malta fit-22 ta' Settembru 2003 b'numru ta' registrazzjoni C32111 (Vide Dok. B), u sussegwentement fit-28 ta' Gunju 2005 bidlet isimha ghal Malta Realty Holdings Limited (Vide Dok. C)*

Illi kif jirrizulta mill-anness estratt (vide Dok. D) mehud mill-Website tal-Malta Business Registry is-Socjeta' giet "Struck Off as Defunct" mill-intimat fis-6 ta' Frar 2020.

Illi s-socjeta' Malta Realty Holdings Limited kienet xtrat bicca art imsejha Tal-Wilga minghand Bugeja Bros. Limited (sussegwentement bidlet isimha ghal Bugeja Bros. Estates Limited) permezz ta' kuntratt in Atti Nutar Joseph Vassallo Agius tas-26 ta' Novembru 2003 kif korrett b'zewg atti ohra datati 17 ta' Dicembru 2004 u iehor data 24 ta' Jannar 2007.

Illi dis-socjeta' kienet imbaghad bieghet il-bicca l-kbira ta' din l-art lil socjeta' bl-isem Malta Realty Limited (C36677), izda zammet it-titolu fuq porzjon art mill-art originali.

Illi fis-6 ta' Frar 2020 l-intimat Registratur hassar isem is-Socjeta' minn fuq ir-Registru bir-raguni moghtija "struck off as defunct".

Illi l-esponent qua azzjonista fis-Socjeta' ghandu kull interess illi s-Socjeta' terga titpogga fuq ir-Registru tal-Kumpaniji sabiex l-istess Socjeta' tkun tista' tesercita d-drittjiet taghha ta' propjetarja fuq l-istess art.

Illi l-esponent, flimkien ma' missieru anzjan, kien ukoll direttur tas-Socjeta'.

Rat **id-dokumenti** ppreżentati mar-rikors (fol 3 sa fol 19).

Rat **id-digriet** tagħha tal-5 ta' Ġunju 2024 u li bih ir-rikors kien appuntat għas-smigħ għall-udjenza tal-10 ta' Lulju 2024 fid-9:30 a.m.

Rat illi fit-8 ta' Lulju 2024, ir-**Reġistratur tal-Kumpaniji** intimat ippreżenta **r-risposta** tiegħu (fol 26) bid-dokument hemmhekk anness, li permezz tagħha, huwa sostna:

Illi l-kumpanija Malta Realty Holdings Ltd (C 32111) kienet ġiet reġistrata fuq ir-Reġistru tal-Kumpaniji fit-22 ta' Settembru 2003;

Illi fit-12 ta' Diċembru 2008 l-kumpanija de quo u l-uffiċjali tagħha bagħtu l-avvizi meħtieġa skont l-liġi sabiex jgharrfu lir-Reġistratur illi l-kumpanija Malta Realty Holdings Ltd. (C 32111) kienet ġiet xolta b' effett mit-3 ta' Novembru 2008. Fl-istess data is-Sur Steve Naudi bagħat avviz tal-ħatra tiegħu bħala stralċjarju tal-istess kumpanija. Madankollhu s-Sur Naudi naqas milli jibgħat lir-Registratur għar-reġistrazzjoni d-dikjarazzjoni dwar il-proċedimenti u l-qagħda tal-istralċ kif huwa obbligat li jissottometi ai termini tal-Artikolu 322 tal-Att. Illi tali nuqqas, illi dam għal diversi snin, wassal lill-esponenti sabiex tapplika l-proċedura kif inhi preskritta taħt is-Subartikolu (3) tal-Artikolu 325 tal-Att;

Illi kif tixhed b' mod ċar u konkret d-dokumentazzjoni illi qegħda tiġi annessa ma' din ir-risposta, l-esponenti mexxiet sabiex tibgħat l-korrispondenza u toħroġ dawk il-publikazzjonijiet kollha meħtieġa minnha taħt l-istess Subartikolu (3) tal-Artikolu 325 tal-Att .Dan għal kuntrarju għal dak li ntqal mir-rikkorent meta fir-rikors promotur ta x' jifhem illi r-Reġistratur mexxiet sabiex thassar l-isem tal-kumpanija minn fuq ir-Reġistru b' xi mod unilaterali jew arbitrarju;

Illi ta' min wieħed jgħid illi tali tħassir kien rizultat dirett mhux biss ta' nuqqas tal-istralċjarju illi kif intqal qabel naqas għal kollox milli jibgħat għar-reġistrazzjoni l-prospett illi huwa legalment obbligat illi jagħmel, u cioe' l-Formola statutorja magħrufa bħala l-Formola L (4), izda wkoll talli minkejja l-korrispondenza u l-pubblikazzjonijiet illi ħarġet ir-Reġistratur, ebda persuna, inkluz ir-rikkorent, ma wera xi tip ta' interess illi l-isem tal-kumpanija de quo jibqa' fuq ir-Reġistru;

Illi għaldaqstant f' egħluq it-terminu ta' tlett xhur preskitt mill-Att l-esponenti avzat permezz ta' pubblikazzjoni oħra illi l-isem tas-soċjeta de quo kien gie mħassar minn fuq ir-Reġistru,

Illi issa fil-proċeduri odjerni r-rikkorent qiegħed issostni illi bħala wieħed mil-azzjonisti fil-kumpanija Malta Realty Holdings Limited

> *(C 37111) għandhu kull interess illi jezerċita d-drittijiet tiegħu bħala tali. Dan meta, skont ir-rikkorent, l-istess kumpanija għad għandha assi, iktar speċifikament, biċċa art rimanenti imsejħa tal-Wilġa illi kienet akkwistat mingħand Bugeja Bros. Estates Ltd. (C 2328). Illi ta' min jgħid illi l-isem ta' din tal-aħħar jinsab fuq ir-Reġistru fil-proċess ta' stralċ wara illi ġiet xolta voluntarjament;*
>
> *Illi, minghajr preġuddizju għas-suespost, billi r-rikors qiegħed issir fiz-zmien il-ħames snin mill-pubblikazzjoni tal-avviz tat-tħassar tal-isem tal-kumpanija u għalhekk għadu fiz-zmien hekk kif stipulat mil-liġi, ir-Registratur intimata m' hijiex qegħda topponi għat-talba kif magħmula fir-rikors promotur iġifieri illi l-isem tal-kumpanija Malta Realty Holdings Limited (C 32111) jerġa jitqiegħed fuq ir-Reġistru f' stat ta' xoljiment, ġaladarba il-kumpanija de quo u l-istralċjarju taghħa jieħdu ħsieb jirregolarizzaw il-posizzjoni tagħhom billi jintbagħtu l-Formoli L (4) illi qatt ma ntbgħatu u billi jitħallsu l-penali kollha dovuti lill-esponenti għal tali nuqqas. Dan taħt dawk id-direzzjonijiet u provedimenti illi dina l-Onorabbli Qorti jidrilha xierqa u opportuni skont iċ-ċirkostanzi ta' dan il-kaz.*

Rat in-nota tar-rikorrent **Julian Bugeja** tad-9 t'Awwissu 2024 (fol 42) li permezz tagħha ppreżenta l-affidavit tiegħu b'dokumenti annessi (fol 43 sa fol 101).

Rat illi fl-udjenza tal-11 ta' Novembru 2024, deher l-Avukat Kris Borg għar-rikorrenti u dehret l-Avukat Claudette Fenech għar-Reġistratur tal-Kumpaniji.

Rat ukoll illi fl-udjenza tal-11 ta' Novembru 2024, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat ukoll illi fl-udjenza tas-11 ta' Novembru 2024 bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet, il-kawża tħalliet għal-lum għall-provvediment.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Illi jirriżulta illi din hija azzjoni mressqa mir-rikorrent ai termini tal-**Artiklu 325(4) tal-Kap 386 tal-Liġijiet ta' Malta**, u li permezz tagħha, ir-rikorrent, jgħid li huwa azzjonist tal-kumpanija **Malta Realty Holdings Limited (C**

32111), liema kumpanija tħassret minn fuq ir-Reġistru tal-Kumpaniji fis-6 ta' Frar 2020.

Jispjega li s-soċjeta' *de quo*, dak iż-żmien magħrufa bħala Malta Realty Limited, kienet akkwistat porzjon art imsejħa "Tal-Wilga" permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Vassallo Agius datat 26 ta' Novembru 2003 u korrett b'żewġ atti tas-17 ta' Diċembru 2004 u 24 ta' Jannar 2007. Jgħid li l-maġġoranza tal-art inbiegħet iżda s-soċjeta' żammet parti mill-art oriġinali. Isostni li għalhekk għandu interess li l-propjeta' terġa titpoġġa fuq ir-Reġistru sabiex ikunu jistgħu jeżerċitaw id-drittijiet tagħhom fuq l-istess art.

Fl-affidavit tiegħu **Julian Bugeja** jgħid li huwa azzjonist tas-soċjeta' Malta Realty Holdings Limited (C32111), liema kumpanija ġiet inkorporata fit-22 ta' Settembru 2003 bħala Malta Realty Limited.

Jispjega li fit-8 ta' Mejju 2003, Bugeja Brothers Limited (C2328) kienet akkwistat porzjon art fil-Marsa mingħand il-familja Montebello, liema art tikkonsisti f'ċirka wieħed u għoxrin (21) tomna. Sussegwentament fis-26 ta' Novemru 2003, Bugeja Brothers Limited biegħet parti minn din l-art lil Malta Realty Limited li kienet tikkonsisti fi propjeta' magħrufa bħala 'Lignum House' fi Triq Aldo Moro l-Marsa, liema art kellha kejl ta' madwar elf u seba' mitt metru kwadru (1,700m.k.).

Jgħid li fit-28 ta' Ġunju 2005, Malta Realty Limited bidlet isimha għal Malta Realty Holdings Limited, u ġiet iffurmata kumpanija ġdida bl-isem Malta Realty Limited (C 36677), li akkwistat l-art fuq deskritta mingħand Malta Realty Holdings Limited. Jispjega li sussegwentament irriżulta li l-kejl tal-art akkwistata mingħand Bugeja Brothers Limited kien wieħed skorrett u fil-fatt l-art kienet tikkonsisti b'elfejn mija u tnejn punt sitta ħamsa metri kwadri (2102.65 m.k.). Għalhekk jeħtieġ li s-soċjeta' *de quo* tiġi ravvivata sabiex isiru l-korrezzjonijiet neċessarji.

In sostenn tal-affidavit tiegħu, r-rikorrent ippreżenta numru ta' dokumenti li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi l-intimat Reġistratur jgħid illi l-kumpanija msemmija kienet ġiet xjolta fit-3 ta' Novembru 2008, iżda l-istralċjarju qatt ma bagħat lir-Reġistratur għar-reġistrazzjoni d-dikjarazzjoni dwar il-proċedimenti u l-qagħda tal-istralċ ai

termini tal-Artikolu 322 tal-Kap 386 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk ir-Reġistratur applika l-proċedura ai termini tal-Artikolu 325(3) tal-Kap 386.

Illi għalhekk kellu kull raġuni valida fil-liġi biex jikkanċella l-kumpanija u għaddiet mill-proċeduri kollha li trid il-liġi biex sar dan. Jgħid li din il-Qorti għandha tara li l-posizzjoni tal-Kumpanija tiġi regolarizzatha qabel ma tgħaddi għar-ravvivament tal-istess.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Art. 325(4) tal-KAP 386 tal-Liġijiet ta' Malta:

> *Jekk membru jew kreditur tal-kumpanija, jew xi persuna oħra li fil-fehma tal-Qorti jkollha interess li tħossha aggravata bil-fatt li l-isem tal-kumpanija jkun tħassar minn fuq ir-Reġistru bis-saħħa ta' dan l-artikolu, il-Qorti, fuq rikors magħmul mill-membru jew kreditur jew minn dik il-persuna l-oħra, qabel ma jgħaddu ħames snin mill-pubblikazzjoni tal-avviż tat-tħassir provdut fis-subartikoli (2) u (3), tista', jekk tkun sodisfatta li jkun xieraq li l-isem tal-kumpanija jerġa' jidħol fir-reġistru, tordna li dak l-isem jerġa' jidħol fir-reġistru, u mal-konsenja ta' kopja uffiċjali tal-ordni mir-Reġistratur tal-Qrati lir-Reġistratur għar-reġistrazzjoni, il-kumpanija għandha titqies li kompliet bl-eżistenza tagħha daqslikieku isimha ma kienx tħassar; u l-Qorti tista' bl-ordni tagħha tagħti dawk id-direzzjonijiet u tagħmel dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa biex il-kumpanija u l-persuni l-oħra kollha jitqiegħdu fl-istess pożizzjoni kemm jista' jkun viċin dik li kieku l-isem tal-kumpanija ma jkunx tħassar. Ir-Reġistratur għandu minnufih jgħaddi biex jippubblika avviż fil-Gazzetta jew fuq website miżmuma mir-Reġistratur u f'gazzetta li toħroġ kuljum li ċ-ċirkolazzjoni tagħha tkun għal kollox jew prinċipalment f'Malta u l-isem tal-kumpanija jerġa' jidħol fir-reġistru.*

Il-Qorti qieset u fliet ir-rekwiżiti li hemm bżonn biex kumpanija kummerċjali li tneħħiet minn fuq ir-Reġistru tal-Kumpaniji terġa' ssib postha fuqu *ai termini* tas-Sub-Artiklu appena ċitat.

M'hemmx dubju illi għadhom ma għaddewx il-ħames snin minn meta l-kumpanija Malta Realty Holdings Limited ġiet ikkanċellata minn fuq ir-Reġistru.

Id-dokumenti ppreżentati jitkellmu waħedhom u ma jirriżultax lanqas kontestazzjoni dwar il-fatti li irriżultaw.

Il-Qorti però tinnota li fir-risposta tiegħu, ir-Reġistratur għalkemm m'opponix li l-kumpanija *de quo* terġa titqiegħed fuq ir-Reġistru fi stat ta' stralċ, dan għamlu b'riserva li jintbagħtu l-Formoli L4 kif ukoll li jitħallsu l-penalitajiet pendenti.

GĦALDAQSTANT, fid-dawl tal-provvedimenti tal-KAP 386 hawn fuq ċitati u fid-dawl ta' dak hawn fuq kkunsidrat, il-Qorti qed tgħaddi biex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u dana billi:

1. **Fl-ewwel lok**, <u>tordna</u> lir-Reġistratur tal-Kumpaniji sabiex, *ai termini* tal-Artiklu 325(4) tal-KAP 386 tal-Liġijiet ta' Malta, fi żmien ħmistax-il jum, jerġa' jdaħħal l-isem ta' **Malta Realty Holdings Limited (C 32111)** fuq ir-Reġistru tal-Kumpaniji, biex b'hekk titqies illi kompliet bl-eżistenza tagħha daqs li kieku isimha ma kienx tħassar minn fuq ir-Reġistru, u dan biex jitkompla l-proċess ta' stralċ tal-imsemmija kumpannija.

2. **Fit-tieni lok** <u>tordna</u> lir-Reġistratur tal-Kumpaniji sabiex iwettaq dawk il-pubblikazzjonijiet kollha meħtieġa *ai termini* tal-liġi relattiva għal tali inserzjoni mill-ġdid tal-kumpanija msemmija fir-Reġistru tal-Kumpaniji.

3. **Fit-tielet lok**, <u>tordna</u>, illi l-isem ta' **Malta Realty Holdings Limited (C 32111)** jitpoġġa lura fuq tali Reġistru tal-Kumpaniji u jitqies illi hija fi stat ta' stralċ.

4. **Fir-raba' lok** <u>tordna</u> lir-rikorrent sabiex jieħu ħsieb jara u jassigura illi l-kumpannija jkollha stralċarju, jekk mhux fl-isem ta' Steve Naudi imma f'isem ta' persuna oħra idoneja li tkompli l-istralċ tal-kumpannija, u jieħu ħsieb ukoll illi jsiru l-ħlasijiet tal-penali illi hemm pendenti fuq l-istess kumpannija msemmija mar-Reġistratur intimata, b'dan illi jekk dan kollu ma jsirx entro sitt (6) xhur mill-llum, allura ir-Reġistratur intimat qed jiġi awtorizzat minn issa illi jerġa' jgħaddi mill-proċess għat-tħassir tal-kumpannija minn fuq ir-Reġistru tal-kumpanniji b'mod definittiv.

5. **Fir-raba' lok**, <u>tordna</u> illi l-ispejjeż ta' din il-proċedura u kif ukoll kwalsiasi spejjeż illi jista' jinkorri r-Reġistratur intimat sabiex jirrestitwixxi isem il-kumpanija **Malta Realty Holdings Limited (C 32111)** fuq ir-Reġistru tal-Kumpaniji jkunu a karigu tar-rikorrenti.

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur