FIL-QORTI ĊIVILI – SEZZJONI TAL-KUMMERĊ

IMĦALLEF

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

Illum l-Erbgħa, 28 ta' Settembru, 2022

Kawża Nru. 9

Rik. Nru. 101/2021 ISB

Peter Wirth (K.I. Nru. 397659M), Joan Wirth (K.I. Nru. 753558M), Michael Attard (K.I. Nru. 699157M), għan-nom u in rappreżentanza ta' Attard Developments Limited (C-18882)

vs

Ir-Reġistratur tal-Kumpaniji

Il-Qorti,

Rat **ir-rikors** tar-rikorrenti **Peter Wirth et**, intavolat fis-7 ta' Diċembru 2021, li permezz tiegħu huma talbu lil-Qorti sabiex:-

> *...tordna lir-Reġistratur tas-Soċjetajiet sabiex jirriattiva is-soċjeta' Feriana Estates Limited u jerġa jpoġġi isimha fur ir-Reġistru tas-*

Soċjetajiet, temporanjament u solament sabiex jkun jista jiġi mħallas u jinfeda dan iċ-ċens hawn fuq imsemmi u dan ai termini ta' l-Artikolu 352 ta' l-Att dwar il-Kumpaniji, Kap 386 tal-Liġijiet ta' Malta

U dan wara li ppermettew:

Illi l-esponenti iffirmaw konvenju fejn il-bejjiegha Peter u Joan konjuġi Wirth intrabtu li jitraserixxu lix-xerrejja Attard Developments Limited il-fond li jinsab f'Numru 3, Triq ta' l-Għoqod, Swieqi;

Illi hemm ċens impost fuq dan il-fond illi jrid jitħallas u eventwalment jinfeda kontra s-soċjeta Feriana Estates Limited li kellha n-numru ta' registrazzjoni C18882 u dan il-ħlas u fidi huma essenzjali għal dan it-trasferiment;

Illi fit-23 t'Ottubru 2019, is-soċjeta Feriana Estates Limited ġiet mħassra minn fuq ir-Reġistru tas-Soċjetajiet skond il-liġi bħala 'defunct' ;

Illi sabiex jiġi mħallas u jinfeda iċ-ċens li kien ġie impost fuq il-fond 3, Triq l-Għoqod, Swieqi li jrid jitħallas u jinfeda kontra din is-soċjeta' Feriana Estates Limited jeħtieġ li din terġa tiġi mqegħhda fuq r-Reġistru tas-Soċjetajiet temporanjament u solament sakemm l-esponenti jkunu jistgħu jħallsu u jifdu dan l-imsemmi ċens li jrid jitħallas u jinfeda kontra s-soċjeta Feriana Estates Limited hekk kif tirrikjedi l-liġi;

Rat **id-digriet** tagħha tas-17 ta' Jannar 2022 li bih ir-rikors kien appuntat għas-smigħ għall-udjenza tal-14 ta' Frar 2022 fil-12:15 p.m., u fejn kienet ordnata n-notifika tar-rikors lir-Reġistratur tal-Kumpanniji b'għoxrin jum żmien għar-risposta.

Rat illi r-Registratur tal-Kumpanniji kien notifikat fl-24 ta' Jannar 2022 (ara tergo ta` fol 4).

Rat illi fit-8 ta' Frar 2022, ir-**Reġistratur tal-Kumpanniji** intimat ppreżenta **ir-risposta** tiegħu (fol 5) bid-dokument hemmek anness (fol 11 sa fol 18), li permezz tagħha, huwa sostna:

Illi l-kumpannija Feriana Estates Limited (C 217) (il-"Kumpanija") kienet ġiet reġistrata fuq ir-Reġistru tal-Kumpanniji ("Reġistru") fit-8 ta' Frar 1966;

Illi fiż-żmien li damet fuq ir-Reġistru, il-kumpanija naqset mill-obbligi tagħha illi tibgħat informazzjoni dwar kontijiet u prospetti annwali lir-Reġistratur għar-reġistrazzjoni ai termini tal-Att dwar il-Kumpaniji. Tant hu hekk, illi l-aħħar kont annwali reġistrat mar-Reġistratur tal-Kumpaniji kien dak tas-sena 2003 u l-aħħar prospett annwali huwa tas-sena 2005;

Illi tali nuqqas serju u kontinwu għal diversi snin kien raġuni biżżejjed sabiex l-esponent Reġistratur jissoponi illi l-kumpannija in kwistjoni ma kienetx qed topera jew tmexxi negozju ai termini tal-Artikolu 325 tal-Att dwar il-Kumpaniji;

Illi in vista tas-suespost, ir-Reġistratur proċeda sabiex kiteb lill-kumpannija sabiex javża illi l-isem tal-kumpannija kien ser jiġi mħassar minn fuq ir-Reġistru kemm il-darba ma tintweriex raġuni sabiex dan ma jseħħx;

Illi ta' min jispeċifika illi din id-darba, ir-Reġistratur ma kitebx ukoll lill-uffiċċjali tal-kumpanija għas-sempliċi raġuni li ma kien hemm ħadd jidher bħala uffiċċjal, l-għaliex l-aħħar uffiċċjal li kien għad fadal kien irreżenja fit-18 t' April 2005;

Illi r-Reġistratur bagħat l-ewwel avviż permezz ta' ittra lill-kumpanija fuq l-indirizz reġistrat tal- kumpanija '167, Merchants Street, Valletta' datata 21 ta' Mejju 2019;

Illi t-tieni avviż ġie mibgħut permezz ta' ittra oħra lill-kumpanija fuq l-istess indirizz fit-22 ta' Lulju 2019;

Illi f'dawn l-ittri l-kumpanija ġiet infurmata illi la darba l-kumpanija kienet ilha snin tonqos mill-obbligi tagħha skont l-artikolu 325 tal-Att dwar il-Kumpaniji, f'każ li ma tweġibx l-ewwel ittra fi żmien xahar, u t-tieni ittra fi żmien tliet xhur, ir-Reġistratur kien se jkompli bil-proċess ta' tħassir tal-isem tal-kumpanija.

Illi fis-22 ta' Lulju 2019, inħarġet pubblikazzjoni fuq Times of Malta fejn isem il-kumpanija kien wieħed fost oħrajn illi kien ser jiġi mneħħi minn fuq ir-Reġistru tal- Kumpaniji fi żmien tliet xhur, la darba ma jkunx hemm oġġezzjoni għal dan;

Illi fil-frattemp, ir- Reġistratur qatt ma rċieva l-ebda tip ta' risposta jew dokumenti pendenti kemm mingħand il-kumpanija u l-ebda oġġezzjoni mingħand terzi persuni u għaldaqstant, fit-23 t' Ottubru 2019, li jaħbat tliet xhur mill-pubblikazzjoni msemmija hawn fuq, l-esponent ħareġ avviż fuq website miżmuma minnu fejn ġie avżat

> *illi l-isem tal-kumpanija in kwistjoni kien ġie mħassar minn fuq ir-Reġistru;*
>
> *Tajjeb wieħed jinnota illi l-Kumpanija* ***ilha bla diretturi mis-sena 2005*** *u għaldaqstant ma* ***hemm ħadd li jista jirrapreżenta lill-Kumpanija u jiffirma d-dokumenti meħtieġa*** *sabiex jiġi mħallas u jinfeda ċ-ċens li kien ġie mposta fuq fond ġewwa s-Swieqi;*
>
> *Illi l-Att dwar il-Kumpaniji jipprovdi illi hekk kif ir-Reġistratur tħassar l-isem tal-kumpanija minn fuq ir-reġistru, l-attiv tal-kumpanija jgħaddi f'idejn il-Gvern ta' Malta;*
>
> *Illi għalhekk ir-Reġistratur qiegħed umilment jissolleva illi qiegħed iħalli f'idejn dina l-Onorabbli Qorti, sabiex jistabbilixxu jekk il-kumpannija in kwistjoni timmeritax illi tidħol lura fuq ir-Reġistru u jekk tidħol min ser jirrapreżentaha u lesta li toqgħod għal kull direzzjoni u provediment li l-Qorti jidrilha xierqa u opportun sabiex ir-rikorrent ikun fil-posizzjoni illi jeżerċita kwalunkwe drittijiet spettanti lilu."*

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta' Frar 2022, l-Avukat Alison Wadge dehret għar-rikorrenti Peter u Joan Wirth u ppreżentat nota (a fol 20) b'affidavit tal-istess rikorrenti (a fol 21 sa 22), kif ukoll nota oħra (a fol 23) b'żewġ dokumenti (Dok A u Dok B, fol 24 sa fol 30 u fol 31 sa fol 38, rispettivament) u dehret l-Av. Claudette Fenech għar-Reġistratur tal-Kumpaniji.

Rat ukoll illi fl-udjenza tal-14 ta' Frar 2022, id-difensur tar-rikorrenti Peter u Joan Wirth iddikjarat il-provi magħluqa.

Rat illi fl-udjenza tat-13 ta' Mejju 2022, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li m'għandhomx aktar provi xi jressqu u rat illi, bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet, il-kawza tħalliet għall-llum għall-provvediment.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni mressqa mir-rikorrenti ai termini tal-Artiklu 325(4) tal-Kap 386 tal-Liġijiet ta' Malta, u li permezz tagħha, ir-rikorrenti jgħidu illi fit-23 ta' Ottubru 2019, isem is-socjeta` **Feriana Estates Limited (C 217)** kien ġie mħassar minn fuq ir-Reġistru tal-Kumpanniji.

Illi jirriżulta illi r-rikorrenti iffirmaw konvenju fejn il-bejjiegħa Peter u Joan Wirth intrabtu li jitrasferixxu lix-xerrejja Attard Developments Limited, il-fond bl-isem ta' "L-Ghorfa", li jinsab f'Numru 3, Triq ta' l-Għoqod, Swieqi, liema propjeta` hija soġġetta għal ċens annwu u perpetwu ta' €93.18 pagabbli lill-imsemmija

Feriana Estates Limited, liema ċens jeħtieġ li jitħallas u jinfeda sabiex ikun jista` jiġi ffinalizzat il-bejgħ tal-propjeta` imsemmija, kollox kif jirriżulta mix-xhiedha mressqa u mid-dokumenti esebiti.

Huwa allura ghalħekk illi r-rikorrenti ressqu dawn il-proċeduri sabiex is-soċjeta` Feriana Estates Limited (C 217) terga' titqiegħed fuq ir-Reġistru bil-għan illi r-rikorrenti jkunu jistgħu jintavolaw Ċedola ta' Depożitu li permezz tagħha jħallsu kwalunkwe pendenzi u jifdu ċ-ċens li jappartjeni għall-propjeta` fuq imsemmija.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi l-intimat Reġistratur jsostni illi kellu kull raġuni valida fil-liġi biex jikkanċella l-kumpannija u għaddha mill-proċeduri kollha li trid il-liġi sabiex sar dan. Filwaqt illi finalment jħalli f'idejn il-Qorti sabiex tiddeċiedi hi skond il-provi li jitressqu, b'dana kollu r-Registratur intimat jirrimarka illi l-Kumpanija ilha bla diretturi mis-sena 2005 u għaldaqstant ma hemm ħadd li jista` jirrappreżenta lill-Kumpanija u jiffirma d-dokumenti meħtieġa sabiex jiġi mħallas u jinfeda ċ-ċens li kien ġie impost fuq il-propjeta` imsemmija.

Jgħid li l-Att dwar il-Kumpaniji jipprovdi illi f'każijiet bħal dawn, l-attiv tal-kumpanija jgħaddi f'idejn il-Gvern ta' Malta.

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

> *Jekk <u>membru jew kreditur tal-kumpanija, jew xi persuna oħra li fil-fehma tal-Qorti jkollha interess</u> 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 <u>l-Qorti tista' bl-ordni tagħha tagħti dawk id-direzzjonijiet u tagħmel dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa</u> 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 bzonn biex kumpannija kummerċjali li tneħħiet minn fuq ir-Reġistru tal-Kumpanniji terġa' ssib postha fuqu ai termini tas-Sub-Artiklu appena ċitat.

Ma hemmx dubbju illi jirrizulta illi ma ghaddewx il-hames snin minn meta l-kumpannija tnehhiet mir-Registru tal-kumpanniji u f'dan ir-rigward ghalhekk, l-azzjoni saret b'mod tempestiv.

Il-Qorti tqis ukoll illi ghalkemm hadsd mir-rikorrenti ma kien ufficjal tal-kumpannija de quo, b'dana kollu certament illi, ghar-ragunijiet li saret din il-procedura, huma jikkwalifikaw bhala "xi *persuna oħra li fil-fehma tal-Qorti jkollha interess li tħossha aggravata bil-fatt li l-isem tal-kumpanija jkun tħassar".*

Il-Qorti tqis ukoll illi bil-kliem "*l-Qorti tista' bl-ordni tagħha tagħti dawk id-direzzjonijiet u tagħmel dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa"*, il-legislatur afda lil din il-Qorti sabiex fid-diskrezzjoni pjuttost wiesa' moghti lilha, hija tara illi taghti l-ordinijiet necessarji u kif ukoll id-direzzjoni li thoss xieraq lill-partijiet, oltre' mill-fatt illi taghti dawk il-provvedimenti illi hija jidhrilha xierqa fic-cirkostanzi tal-kaz illi l-Qorti jkollha quddiema.

<u>Ikkunsidrat Ulterjorment:</u>

Din il-Qorti tosserva li minkejja li r-rikorrenti jidher illi għandhom interess legittimu li l-kumpannija *de quo* terġa` titpoġġa fuq ir-Reġistru għar-raġunijiet fuq imsemmija, b'dana kollu tqis ukoll illi r-Reġistratur intimat kellu kull raġun illi jikkanċella isem il-kumpannija Feriana Estates Limited (C 217) minn fuq ir-Reġistru u dana stante li l-kumpannija ilha ma tidher li topera għall-aħħar sbatax -il sena.

Mhux biss, izda l-Qorti tqis ukoll illi l-mod kif din il-procedura tigi deciza, filwaqt illi tara illi tigi solvuta il-problema riskontrata mir-rikorrenti, b'dana kollu dan irid isir ukoll fl-isfond u fil-kuntest tad-dikjarazzjoni maghmula mir-Registratur intimat, meta ddikjara illi "*l-kumpannija ilha bla diretturi mis-sena 2005 u ghaldaqstant ma hemm hadd illi jista' jirrapprezenta lill-kumpannija ....*".

Illi kif trid il-ligi, meta kumpannija terga' titqieghed fuq ir-Registru, l-effett ewlieni ta' dak ikun illi hija "***għandha titqies li kompliet bl-eżistenza*** *tagħha daqslikieku isimha ma kienx tħassar".* Illi dan ikun ifisser illi f'eventwalita' illi t-talba tar-rikorrenti titlaqa' hekk kif mitlub, dak ikun ifisser illi l-Qorti tkun ordnat illi l-kumpannija Feriana Estates Limited (C 217) titpogga lura fuq ir-Registru fl-istess stat preciz li kienet fih meta tnehhiet f'Ottubru 2019 – cioe`, minghajr ufficjali, inkluz diretturi.

Issa l-Qorti tqis illi dak l-istat illi kienet fih il-kumpannija qabel ma isimha thassar minn fuq ir-Registru mhux biss mhux tajjeb, imma fuq kollox, kienet kumpannija

fi stat ta' illegalita`. La kellha segretarju, la diretturi - u kienet ilha hekk ghal zmien twil, snin twal. Il-Qorti ma tistghax tkun hi illi tirrepeti dak l-istat, ma thossx illi huwa xieraq illi taghti hi ordnijiet biex kumpannija tkun fi stat ta' illegalita`.

Kif irid l-artikolu 137(2) tal-KAP 386 tal-Ligijiet ta' Malta, kumpannija irid ikollha almenu direttur wiehed. Jekk tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti jkun ifisser illi l-kumpannija, b'ordni tal-Qorti, tkun inghatat il-hajja lura fl-istat illegali taghha. L-ufficcju ta' direttur/i ta' kumpannija huwa l-pulmum tal-kumpannija. Wiehed ghandu jaghti harsa lejn il-KAP 386 u malajr jinduna bl-ghexieren ta' obbligi illi direttur ghandu f'ghanjejn il-ligi sabiex kumpannija kummercjali titqies illi qed titmexxa skond il-ligi u r-regoli. Il-konsegwenza ovvja u diretta hi illi kumpannija bla diretturi hija kumpannija monka, aktarx mejta fiha inniffisha. Huwa ghalhekk illi l-ligi anke taghti d-dritt illi jkun hemm talba ghax-xoljiment ta' kumpannija f'kaz illi n-numru ta' diretturi jinzel ghal anqas mill-minimu illi trid il-ligi ghal aktar minn sitt xhur - Art. 214(2)(b)(ii) – proprju ghaliex il-ligi ma tridx dan l-istat ta' affarijiet, cioe` kumpannija kummercjali minghajr pulmun funzjonanti.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Il-Qorti tqis ghalhekk illi jekk tilqa' t-talba tar-rikorrenti, hija ma tkunx qed tirrixxuxita kumpannija, izda tkun qeghda terga' tpoggi kumpannija fuq ir-Registru, kumpannija li kienet fi stat ta' illegilita' u tibqa' f'dak l-istess stat preciz, kumpannija li kienet minghajr pulmun u tibqa' minghajr il-pulmun taghha.

Il-Qorti tqis illi l-proċedura li biha hija tordna li isem ta' kumpannija li jkun ġie mħassar mir-Reġistru jerġa` jitpoġġa fl-istess Reġistru hija waħda straordinarja u m'għandhiex tintuża b'mod kappriċċuż u konsegwentament jekk kemm -il darba hemm il-possibilita` ta' soluzzjoni alternattiva, din il-proċedura għandha tiġi evitata. Fil-fatt, il-ligi trid illi l-Qorti *tkun sodisfatta li jkun xieraq li l-isem tal-kumpanija jerġa' jidħol fir-reġistru*.

Minhabba c-cirkostanzi ta' dak li kienet fih il-kumpannija qabel ma isimha gie kkancellat minn fuq ir-Registru u allura l-istess stat illi fih tkun il-kumpannija jekk u fl-eventwalita' illi t-talba tar-rikorrenti tintlaqa`, il-Qorti ma tqis illi huwa xieraq illi isem il-kumpannija jerga' jidhol fir-Registru u titiqes *li kompliet bl-eżistenza tagħha daqslikieku isimha ma kienx tħassar*.

B'dana kollu il-Qorti mhix ser tieqaf hawn, u kif tippermettilha il-ligi, sejra taghti dak illi hija jidhrilha illi huma l-ahjar ordnijiet, direzzjonijiet u provvedimenti illi jidhrilha illi huma xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz odjern.

Il-Qorti għalhekk tagħmel referenza għall-artikolu 325(2) tal-Kap 386 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipula s-segwenti:

L-Art 325(2) tal-Kap 386 tal-Liġijiet ta' Malta

> *Jekk ir-Reġistratur jirċievi tweġiba fis-sens li l-kumpanija ma tkunx qed tmexxi negozju jew ma tkunx qed topera, jew jekk ma jirċevix tweġiba fi żmien xahar minn meta jkun bagħat l-ittra, dan jista' jibgħat lill-kumpanija bil-posta u 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 li, f'egħluq tliet xhur mid-data tal-aħħar pubblikazzjoni tal-imsemmi avviż, l-isem tal-kumpanija għandu, kemm-il darba qabel ma tintwerix raġuni biex isir kuntrarju jew jekk ir-Reġistratur ikun sodisfatt li hemm raġunijiet biżżejjed biex ma jipproċedix bit-tħassir, jitħassar minn fuq ir-reġistru,* ***u l-attiv tal-kumpanija jgħaddi f'idejn il-Gvern ta' Malta****.*

Il-Qorti tirreferi ghad-digriet moghti mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **Power Point Trading Limited vs Charles Gauci et**, (196/2014 moghti fis-16 ta' Mejju 2022) fejn il-Qorti tal-Appell qalet precizament hekk:

> *........ Jibda biex jinghad illi l-artikolu 325(4) jghid illi darba li kumpanija tigi imnehhija mir-registru tal-kumpaniji, l-assi taghha jmorru ghand il-Gvern ta' Malta.*
>
> *.......... Sa gheluq il-perjodu ta' hames snin, l-assi, jekk ikun hemm, jghaddu ghand il-Gvern biex jippreservahom ....*

Il-Qorti għalhekk tosserva li la darba l-isem tal-kumpannija Feriana Estates Limited ġie mħassar mir-Reġistru tal-Kumpanniji ai termini tal-Artikolu 325 tal-Kap 386 tal-Liġijiet ta' Malta, isegwi li kwalsiasi assi illi l-kumpannija kellha u allura ukoll kull dritt li jappartjeni lilha *qua* padrun dirett fuq ic-cens mpost fuq l-propjeta numru 3, Triq l-Għoqod, is-Swieqi, Malta gew issa f'idejn il-Gvern ta' Malta. Konsegwentament kull dritt u obbligu li għandhom ir-rikorrenti bħala utilisti tal-istess propjeta` jista` jiġi eżerċitat favur il-Gvern ta' Malta, inkluż dak ta' ħlas u fidi tal-istess ċens.

GĦALDAQSTANT, fid-dawl tal-provvedimenti tal-KAP 386 hawn fuq ċitati u fid-dawl ta' dak hawn fuq kkunsidrat, il-Qorti qiegħda taqta` u tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad t-talba tar-rikorrenti, b'dan pero` illi qeghda tordna lir-Registratur tal-Qrati sabiex a spejjes tieghu, jinnotifika din id-decizjoni lill-**Avukat tal-Istat** u lill-**Awtorita' tal-Artijiet**, sabiex dawn l-ufficcji jkunu mgharrfa bid-dmir taghhom illi jipprezervaw l-assi tal-kumpannija Feriana Estates Limited (C 217), inkluz minn assi reali fuq proprjeta' immobbli, u eventwalment jaccettaw, jekk ir-rikorrenti

jghaddu ghall-fidi tac-cens fuq msemmi favur l-imsemmija socjeta' Feriana Estates Limited (C 217) li giet mhassra minn fuq ir-Registru tal-Kumpanniji fit-23 ta' Ottubru 2019, tali fidi.

Bl-ispejjeż tal-prezenti procedura kontra l-istess rikorrenti in solidum bejniethom.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imħallef

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur