



KAZUS CIVIL 6

Rrethanat e faktit

Banka Kombëtare Tregtare SHA ka lidhur me shoqërinë "U 93" SHPK një kontratë kredie bankare dhe për të siguruar kredinë e dhënë kjo e fundit ka vendosur si garanci hipotekore pasurinë truall, me sipërfaqe totale 1600 m² e ndodhur në adresën lagjja "Drita", në kryqëzimin e rrugëve "Arbri" dhe "Kol Malci", Mat, Burrel.

Meqenëse kredia e marrë nuk është shlyer, Banka Kombëtare Tregtare SHA ka kërkuar lëshimin e urdhrin të ekzekutimit për kontratën e kredisë bankare dhe me pas i është kërkuar Zyrës së Përmbartimit ekzekutimi i titullit ekzekutiv. Në vijim, përmbartuesi gjyqësor ka filluar procedurat përmbartimore ndaj debitorit "U 93" SHPK. Meqenëse mbas zhvillimit të dy ankandëve nuk janë paraqitur blerës, Banka Kombëtare Tregtare ka pranuar të marrë në pronësi të saj këtë pasuri. Me vendimin datë 15.12.2011, "Për Kalimin e Sendit në Pronësi" të përmbartuesit gjyqësor, është bërë kalimi i pronësisë te pala paditëse. Pas kësaj, në datën 15.12.2011 BKT SHA ka aplikuar pranë Zyrës Vendore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, për t'u pajisur me certifikatën e pronësisë mbi këtë pasuri.

Ndërkohë që pala paditëse ka paraqitur kërkesën për regjistrimin e këtyre pronave në emër të saj, A.K. ka paraqitur padi për pezullimin e veprimeve përmbartimore, me cilësinë e dorëzanesës, nga një marrëdhënie kontraktore tjetër. Me vendimin gjyqësor datë 29.12.2011 është vendosur "*Pezullimi i veprimeve përmbartimore*", gjë që ka bërë që të pezulloheshin veprimet pranë Zyrës Vendore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme. Ky vendim është prishur më pas me vendimin e Gjykatës së Apelit datë 24.09.2012 dhe është vendosur rrezimi i padisë së paditëses.

Ndërsa çështja vazhdon të ishte e pezulluar, Drejtoria Rajonale e Tatimeve Dibër, me shkresën 15.06.2012 i ka kërkuar Zyrës Vendore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme Mat vendosjen e barrës hipotekore mbi pasurinë e mësipërme (e njëjta pasuri mbi të cilën ishte vendosur barrë hipotekore për llogari të BKT SHA), me qëllim për të likuiduar detyrimet që shoqëria "U 93" SHPK ka pasur ndaj Drejtorisë Rajonale të Tatimeve Dibër, në shumën 600 mijë lek, që përfaqëson pagesa të sigurimeve shoqërore e shëndetësore të punonjësve. Me shkresën datë 15.06.2012 të ZVRPP Mat, është vendosur barrë hipotekore mbi pasuritë.

Në këto kushte Banka Kombëtare Tregtare SHA i është drejtuar gjykatës me padi kundër Drejtorisë Rajonale të Tatimeve Dibër dhe Zyrës Vendore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme Mat duke kërkuar shpalljen e pavlefshme të Barrës Hipotekore të vendosur me shkresën datë 15.06.2012 të Drejtorisë Rajonale të Tatimeve Dibër mbi pasurinë e BKT-së: -"Truall", me sip. totale truall 1600 m², si dhe fshirjen e Barrës Hipotekore mbi këtë pasuri.

Pyetje:

1. Analizoni natyrën e kontratës së hipotekës së lidhur mes BKT dhe kredimarrësit shoqëria “U 93” shpk. (10 pikë)
2. Analizoni çastin e humbjes së të drejtës së pronësisë mbi sendin e lënë garanci hipotekore nga shoqëria “U 93” shpk. (10 pikë)
3. Arsyetoni lidhur me faktin që mbi të njëjtën pasuri është vendosur hipotekë nga dy subjekte (BKT SH.A me kontratën e kredisë dhe Drejtoria e Tatimeve Dibër për shkak të detyrimeve që beditori “U 93” ka ndaj saj)? (10 pikë)
4. Cila është procedura ligjore që ndiqet në rastin kur nga mospërbushja e detyrimit të siguruar me hipotekë, kreditorit i lind e drejta të kërkojë zbatimin e garancisë dhe krahasojeni këtë procedurë me veprimet e kryera në rastin e mësipërm? (10 pikë)
5. Formuloni dispozitivin e vendimit dhe jepni zgjidhjen e kësaj çështje. (10 pikë)

Përgjigje

Pyetja 1

1-Hipoteka është një mjet për sigurimin e përbushjes së detyrimit. Ajo është një e drejtë reale që është vënë mbi pasurinë e paluajtshme të debitorit shoqërisë U 93 për të siguruar përbushjen e detyrimit (kredisë) të marrë prej saj në dobi të kreditorit - Banka Kombëtare Tregtare (BKT) . Kontrata e hipotekës e lidhur midis BKT dhe kredimarrësit shoqëria “U 93” është realizuar me vullnetin e palëve dhe është rregjistruar rregullisht në zyrën e rregjistrimit të pasurive të paluajtshme (aktualisht Agjencia Shtetërore e Kadastrës) në përputhje me nenin 562 të Kodit Civil.

Pyetja 2

2- Sipas nenit 191 të Kodit Civil pronësia humbet, kur fitohet nga një tjetër. Shoqëria “U 93” shpk e ka humbur pronësinë me vendimin nr.1726 Prot., datë 15.12.2011 të Zyrës së Përmbartimit Mat për kalimin e pasurisë në pronësi në favor të kreditorit BKT. Ky vendim përbën mënyrën e fitimit të pronësisë për palën paditëse Banka Kombetare Tregtare (BKT), e cila në zbatim të nenit 577 të Kodit të Procedurës Civile ka pranuar propozimin e përmbartuesit për të marrë në pronësi sendin e vendosur në hipotekë, objekt i ekzekutimit, kundrejt kredisë që pala debitore ka ndaj saj. Pronësia ka kaluar në momentin e dhënies së këtij vendimi nga përmbartuesi në përputhje me Vendimin Unifikues nr. 1, datë 6.1.2009 të Gjykatës së Lartë, sipas të cilit: “Pronësia mbi një pasuri të paluajtshme kalon në çastin e tjetërsimit të kësaj pasurie. Blerësi ose Përfituesi bëhet pronar i ligjshëm i saj në momentin e përfundimit të veprimit juridik”. Transkriptimi ose regjistrimi i vendimit përmbartimor për kalimin e pronësisë në zyrën e rregjistrimit të pasurive të paluajtshme (aktualisht Agjencia Shtetërore e Kadastrës) nuk është gjë tjetër veçse një mjet i nevojshëm për t’i dhënë publicitetin titullit të pronësisë dhe për të bërë të njohur ekzistencën e tij e të pronarit nga të tretët. Regjistrimi nuk siguron vlefshmërinë dhe efikasitetin e titullit të pronësisë, pasi sistemi i regjistrimit të pasurisë së paluajtshme nuk krijon të drejta, por është një sistem deklarativ.

Pyetja 3

3-Hipoteka e vendosur nga Banka Kombetare mbi sendit truall prej 1600 m2 është një hipotekë vullnetare e vendosur me marrëveshjen e të dyja palëve, pra të debitorit shoqëria "U 93" si pronar i sendit dhe BKT si kreditor. Ajo është rregjistruar rregullisht në zyrën e rregjistrimit të pasurive të paluajtshme, që në castin e lidhjes së kontratës së hipotekës duke sjellë efekte për garantimin e përbushjes së detyrimit, që nga data e rregjistrimit të saj në përputhje me nenin 574 të Kodit Civil.

Ndërsa hipoteka e vendosur nga ana e Drejtorisë Rajonale e Tatimeve Dibër vjen si pasojë e vendimit të këtij organi publik për shkak të mospërbushjes së detyrimeve nga pala debitore Shoqëria "U 93" ndaj saj. Kjo barrë hipotekore duhet të rregjistrohet dhe sjell efekte ekzekutimi mbi pasuritë e paluajtshme, që janë në pronësi të debitorit në castin e dërgimit të vendimit të Drejtorisë Rajonale të Tatimeve për zbatim në ish zyrën e rregjistrimit të pasurive të paluajtshme. Në rastin konkret shkresa e Drejtorisë Rajonale së Tatimeve për vendosjen e barrës hipotekore mbi pasuritë e debitorit "U 93" i përket datës 15.06.2012 dhe është dërguar te zyra e rregjistrimit të pasurive të paluajtshme për rregjistrim po në datën 15.06.2012. Në këtë kohë pasuria truall prej 1600 m2 nuk ishte më në pronësi të debitorit shoqërisë "U 93" sepse me vendimin të përmbaruesit për kalimin në pronësi të pasurisë së paluajtshme të datës 15.12.2011 pasuria kishte kaluar në pronësi të Bankës Kombetare Tregtare. Zyra e rregjistrimit të pasurive të paluajtshme ishte në dijeni të këtij vendimi të përmbaruesit që në datën 15.12.2011, kur ky vendim si titull pronësie ishte dërguar për rregjistrim pranë saj. Për rrjedhojë zyra e rregjistrimit të pasurive të paluajtshme nuk duhet ta kishte rregjistruar barrën hipotekore të Drejtorisë Rajonale të Tatimeve mbi këtë pasuri, por mund ta vendoste atë mbi pasuri të tjera të paluajtshme në pronësi të debitorit Shoqëria "U 93" nëse kishte të tilla në atë moment.

Pyetja 4

4. Në rast të mospërbushjes së detyrimit të siguruar me hipotekë, kreditori me marrjen e urdhërit të ekzekutimit i drejtohet përmbaruesit gjyqësor për të bërë të mundur ekzekutimin e detyrueshëm të detyrimit duke i treguar përmbaruesit pasuritë e vëna hipotekë për të garantuar përbushjen e detyrimit. Përmbaruesi gjyqësor i drejtohet fillimisht debitorit për përbushjen vullnetare të detyrimit në "të holla", sipas nenit 517 të Kodit të Procedurës Civile. Në rast se debitori nuk e përbush vullnetarisht detyrimin, përmbaruesi kalon në ekzekutim të detyrueshëm dhe më pas urdhëron vendosjen e sekuestros mbi pasurinë e debitorit të vendosur hipotekë (sipas nenit 560 të Kodit të Procedurës Civile). Bën verifikimin nëse sendi është në pronësi të debitorit dhe kalon vendimin e sekuestros për zbatim në zyrën rregjistrimit. Në vijim procedon me njoftimin e të dy palëve kreditor dhe debitor për tu marrë vesh për caktimin e cmimit për sendin e vendosur në hipotekë. Në rast se nuk arrijnë marrëveshjen për vlerën e sendit vijon me caktimin e një eksperti për të cilin njoftohen dhe palët duke i lënë i lënë si detyrë ekspertit të bëjë vlerësimin e sendit. Pasi marrjes edhe të mendimit të ekspertit, përmbaruesi përcakton cmimin e sendit me vendim, vendim të cilin ia komunikon kreditorit dhe debitorit. Ata kanë të drejtë të bëjnë ankim në gjykatë nëse kanë kundërshtime për vendimin e përmbaruesit. Më pas vijon me procedurat e shpalljes në ankand të sendit duke përcaktuar cmimin fillestar të ankandit sipas ligjit dhe nëse ankand i parë nuk është i suksesshëm vijon me procedurën e ankandave të mëpasshme të rregulluara sipas neneve respektive të Kodit të Procedurës Civile duke bërë ulje të cmimit fillestar për cdo rast deri në masën e lejuar nga ligji. Në rast se sendi shitet në ankand atëherë vlera e siguruar nga cmimi i shitjes i jepet kreditorit në përbushje të detyrimit të debitorit ndaj tij, objekt ekzekutimi nga përmbaruesi dhe pronar i sendit bëhet fituesi i ankandit.

Në rast se sendi nuk shitet në ankand, pasi nuk paraqitet asnjë ofertues në të gjitha fazat e ankandit të parashikuara në ligj, atëherë përmbaruesi i propozon kreditorit të marrë sendin në pronësi sipas cmimit të përcaktuar për ankandin e fundit në përbushje të kredisë së tij ndaj debitorit dhe nëse kreditori pranon, përmbaruesi merr vendim për kalimin e pronësisë së sendit në favor të tij. Në rast se kredia

objekt ekzekutimi është e barabartë me cmimin e sendit në ankandin e fundit atëherë detyrimi konsiderohet i përmbushur nga debitori me kalimin e sendit në pronësi të kreditorit. Nëse cmimi i sendit (ne ankandin e fundit) që i kalon në pronësi kreditorit është më i lartë se vlera e kredisë atëherë kreditori paguan diferencën e cmimit tej vlerës së kredisë, e cila i kalon debitorit. Në rast se cmimi është më i ulët se detyrimi i debitorit atëherë ekzekutimi vazhdon edhe mbi pasuri të tjera të debitorit derisa kredia të shlyhet.

Duke mbajtur në konsideratë rrethanat konkrete të çështjes, përmbaruesi gjyqësor i ka zbatuar procedurat ligjore të ekzekutimit të detyrimit ndaj kreditorit mbi pasurinë e vendosur në hipotekë nga debitori. Ai i ka propozuar kreditorit kalimin e sendit në pronësi vetëm pasi ankandet kanë rezultuar të pasuksesshme dhe pasi i ka marrë mendimin kreditorit për kalimin në pronësi kundrejt kredisë, objekt ekzekutimi.

Pyetja 5

5. Zgjidhja e çështjes: Zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme ka regjistruar në kundërshtim me ligjin barrën hipotekore të datës 15.06.2012 të Drejtorisë Rajonale së Tatimeve Dibër mbi pasurinë truall prej 1600 m², pasi në këtë kohë kjo pasuri nuk ishte më në pronësi të debitorit, shoqërisë "U 93". Me vendim të përmbaruesit të datës 15.12.2011 pasuria kishte kaluar në pronësi të Bankës Kombëtare Tregtare. Zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme ishte në dijeni të këtij vendimi të përmbaruesit që në datën 15.12.2011, kur ky vendim si titull pronësie ishte dërguar për regjistrim pranë saj. Vendimi gjyqësor i datës 29.12.2011 për pezullimin e veprimeve përmbarimore të regjistrimit të pasurive në favor të Bankës pranë zyrën së regjistrimit të pasurive të paluajtshme nuk ndikon në vlefshmërinë e titullit të pronësisë në favor të saj, pasi e drejta e pronësisë ka kaluar te Banka me vendimin përmbarimor të datës 15.12.2011. Regjistrimi i titullit të pronësisë nuk cenon fitimin e pronësisë nga Banka. Prandaj pezullimi apo jo i këtij regjistrimi nuk ka asnjë rëndësi për çështjen.

Për rrjedhojë, zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme nuk duhet ta kishte regjistruar barrën hipotekore të Drejtorisë Rajonale të Tatimeve mbi këtë pasuri, por mund ta vendoste atë mbi pasuri të tjera të paluajtshme në pronësi të debitorit Shoqëria "U 93" nëse kishte të tilla në atë moment.

Dispozitivi i vendimit të Gjykatës për zgjidhjen e çështjes është;

- "Pranimin e kërkesëpadisë të paditësit "Banka Kombëtare Tregtare" SHA.
- Shpalljen (konstatimin) e pavlefshmërisë së Barrës Hipotekore të vendosur me shkresën datë 15.06.2012 të "Drejtorisë Rajonale Tatimore Dibër" për pasurinë "Truall", me sip. totale 1600 m², e cila ndodhet në Lagjen Drita në kryqëzimin e rrugëve "Arbri" dhe "Kol Malçi", Mat Burrel.
- Urdhërohet Zyra Vendore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme Mat të bëjë fshirjen e barrës hipotekore mbi këtë pasuri të "Drejtorisë Rajonale Tatimore" Dibër.
- Shpenzimet gjyqësore në ngarkim të të paditurve".
- Kundër këtij vendimi lejohet ankim brenda 15 ditëve në Gjykatën e Apelit të Juridiksionit të Përgjithëshëm Tiranë.

Albino Nasse

Dëshmorat Kozaj

Marjona Beqaj