



Project: Improving auction procedures under foreclosure for immovable collaterals

Time: Wednesday, 30 July, 2008, 10:00 am

Location: Albanian Association of Banks

Second Working Group Meeting

AGENDA

- Project Activity Brief
- Aggregated Individual Contributions on CCP and PWG Proposal (Discussion)
- Questionnaire on Banks' difficulties in dealing with Bailiff's officers (Discussion and Approval)
- Note on international Bailiff Experience (Discussion and Approval)
- Conclusions and distribution of tasks
- Closing Remarks

SPI Albania Secretariat

Mrs. Anuela Ristani, Director of Operations, anuela.ristani@spi-albania.eu

Ms. Elona Bollano, Director of Analytics and Policy, elona.bollano@spi-albania.eu

Address: Twin Tower I, Kati 6, Apt. A3. Tirana, Albania. Tel. +355 42 280 359; Fax. + 355 42 280 371



SPI Albania Project: Improving Auctions Procedures for Immovable Collateral under Foreclosure – Comparative amendment options

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
1.	<p><u>Neni 141</u> Njoftimi për personat juridike joshtetëror bëhet ne qendrën e tyre, nëpërmjet dorëzimit të kopjes së aktit përfaqësuesit ose personit të ngarkuar që punon në këtë qender të personit juridik</p> <p><u>Neni 133</u> Kur marrësi nuk ka vendbanim, vend qëndrim ose banesë të përkohshme në Republikën e Shqipërisë ose nuk ka zgjedhur një banesë apo nuk ka caktuar një përfaqësues të tij, sipas nenit 131 të këtij Kodi, njoftimi I aktit bëhet nëpërmjet afishimit të kopjes në gjykatën e vendit në të cilën do të gjykohe mosmarrëveshja, si dhe në vendin e afishimit të komunës ku ka pasur vendbanim dhe, kur ky I fundit nuk dihet, në atë të vendlindjes.</p>	<p>KM-07: Rregullat e njoftimit për personin fizik, të parashikuara në nenin 133, zbatohen edhe për njoftimet për personat juridikë.”.</p> <p>O2. RZAL: Dakord me KM - 07.</p> <p>- Koment RBAL</p> <p>Kur marresit nuk i dihet vendbanimi ose qendrimi ne Republikën e Shqipërisë, ose nuk ka zgjedhur nje banese apo nuk ka caktuar nje perfaqesues te tij, sipas nenit 131 te ketij Kodi, njoftimi i aktit behet nepermjet afishimit te kopjes ne gjykatën e vendit ku do te gjykohe mosmarreveshja, si dhe ne vendin e afishimit, ku ka pasur vendbanimin.</p> <p>Ne fund te fjalise, sugjerojme te shtohet fjala “e fundit”.</p> <p>O3.</p> <p>O4.</p> <p>Project Management Team (PMT) Proposal for Project Working Group (PWG) recommendation:</p> <p>Comment:</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
2.	<u>Neni 144</u>	<p>KM: Pas nenit 144 shtohet neni 144/a, me këtë përmbajtje: “Neni 144/a Rregullat e parashikuara në këtë kre për njoftimet zbatohen edhe nga Shërbimi i Përmbartimit Gjyqësor, nëpërmjet nëpunësve të zyrës së përmbartimit.”.</p> <p>O2. Koment RBAL: Dakord me KM - 07.</p> <p>O3.</p> <p>O4.</p> <p>PMT proposal for PWG recommendation:</p> <p>Comment:</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
3.	<p><u>Neni 510</u> Titujt ekzekutivë (Ndryshuar shkronja “d” me ligjin nr.8812, datë 17.5.2001, neni 105) Ekzekutimi i detyrueshëm mund të bëhet vetëm në bazë të një titulli ekzekutiv. Janë tituj ekzekutivë: a) vendimet civile të gjykatës që kanë marrë formë të prerë, vendimet e dhëna prej tyre për sigurimin e padisë, si dhe për ekzekutimin e përkohshëm; b) vendimet penale të formës së prerë në pjesën që bëjnë fjalë për të drejta pasurore; c) vendimet e gjykatave e të arbitrazheve të shteteve të huaja që u është dhënë fuqi sipas dispozitave përkatëse të këtij Kodi; ç) vendimet e një gjykate arbitrazhi në Republikën e Shqipërisë; d) aktet noteriale që përmbajnë detyrim në të holla, si dhe aktet për dhënien e kredive bankare; dh) kambialet, çeqet e letrat me urdhër që barazohen me ato; e) aktet e tjera që sipas ligjeve të veçanta quhen tituj ekzekutivë dhe ngarkohet zyra e përbarimit për ekzekutimin e tyre.</p>	<p>Euralius 06: Introduction of a settlement between lawyers as an executive title A settlement reached by lawyers in the name of and with the mandate of the parties, which is declared by the court to be executable and in which the debtor has complied with the immediate enforcement, should be added as an executive title in Art. 510 CPC recognized as an executive title according to Art.510 CPC. By this, in the case of agreement of the parties involved, a contentious proceeding can be avoided, and the material adequacy of the rulings is guaranteed through legally trained persons.</p> <p>Nenit 510/a 1. Legjislatori duhet të parashikojë në KPC ekzekutueshmërinë e përkohshme të një vendimi (civil) si një procedurë normale. Nëse është e nevojshme ai mund të parashikojë shprehimisht se cilat lloje vendimesh janë përkohësisht të ekzekutueshme me ose pa dhënë garanci. 2. Për të respektuar si duhet edhe interesat e debitorit gjatë shkallës së I, duhet të parashikohet me ligj që ekzekutimi i vendimeve të deklaruara si përkohësisht të ekzekutueshme mund të bëhet vetëm kundrejt dhënies së garancisë (në formën e të hollave apo garanci bankare). Rastet kur ekzekutimi mund të bëhet me anë të një titulli të këtij lloji pa dhënien e garancisë duhet të kufizohen me ligj në vetëm disa përjashtime (p.sh., rastet tashmë të rregulluara me ligj në Nenin 317 ekzistues). Nëse pastaj debitori fiton në shkallën e lartë, ai mund të përfitojë garancinë. Mund të jetë e mundur që edhe në raste të veçanta të mos lejohet ekzekutimi me anë të titullit të ekzekutueshëm përkohësisht, edhe në rastet e dhënies së garancisë së kreditorit, nëse debitori jep garanci për të njëjtën shumë. 3. Ekzekutueshmëria e përkohshme (me/pa dhënien e garancisë) duhet të shprehet nga gjyqtari në vendimin e tij. Nëse nuk ushtrohen mjetet e mbrojtjes ligjore, pas mbarimit të afatit të ankimit vendimi i deklaruar si përkohësisht i ekzekutueshëm merr formë të prerë (automatiksht). Nuk zbatohet dhënia e garancisë. Kjo procedurë duhet të ketë avantazhin që praktika voluminoze dhe e komplikuar në</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
		<p>formën e tashme për lëshimin e urdhrin të ekzekutimit, që faktikisht përmban një deklaram të pavarur të ekzekutueshmërisë, mund të thjeshtohet. Praktika e lëshimit të urdhrin të ekzekutimit do të ishte shumë më e thjeshtë.</p> <p>Një kontroll i veçantë gjyqësor për ekzekutueshmërinë si në procedurën ekzistuese për lëshimin e urdhrin të ekzekutimit nuk do të jetë i nevojshëm, pasi vetë gjyqtari ka deklaruar ekzekutueshmërinë e përkohshme të vendimit kryesor.</p> <p>O2.</p> <p>PMT proposal for PWG recommendation:</p> <p>Comment:</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
3	<p><u>Neni 511</u> Urdhri i ekzekutimit Titulli ekzekutiv vihet në ekzekutim me kërkesën e kreditorit. Për këtë qëllim lëshohet urdhri i ekzekutimit i cili jepet:</p> <p>a) për rastet e parashikuara nga shkronjat “a” dhe “b” të nenit të mësipërm, nga gjykata që ka dhënë vendimin;</p> <p>b) për vendimet e gjykatave të shteteve të huaja e të gjykatave të arbitrazhit të huaj që u është dhënë fuqi zbatimi sipas dispozitave të këtij Kodi nga gjykata e apelit;</p> <p>c) për rastet e parashikuara nga shkronja “ç” e nenit të mësipërm nga gjykata e vendit ku është dhënë vendimi;</p> <p>ç) për rastet e parashikuara nga shkronjat “d”, “dh” dhe “e” nga gjykata e vendit ku është caktuar të bëhet ekzekutimi.</p> <p>Gjjobat e dhëna nga gjykata, të përcaktuara në këtë Kod, ekzekutohen drejtëpërdrejt nga zyra e përmbarimit pas njoftimit të vendimit. Për këtë qëllim nuk lëshohet urdhër ekzekutimi.</p>	<p>KM 07: Fjalja e dytë, e paragrafit të parë, ndryshohet, si më poshtë vijon: “Për këtë qëllim lëshohet urdhri i ekzekutimit, brenda 5 ditësh nga data e paraqitjes së kërkesës së kreditorit, i cili jepet.”.</p> <p>2. Paragrafi i fundit ndryshohet, si më poshtë vijon: “Nuk lëshohet urdhri i ekzekutimit për vendimin e sigurimit të padisë dhe për gjjobat e dhëna nga gjykata, të cilat ekzekutohen, drejtpërdrejt, nga zyra e përmbarimit, pas njoftimit të vendimit.”.</p> <hr/> <p>O2. Euralius 06: Par 1, f 1 a. 2 ndryshohet titujt ekzekutive “deklarohen si të ekzekutueshëm” me kërkesë të kreditorit. Për këtë qëllim nxirret urdhri i ekzekutimit.</p> <p>Kjo do të thotë që në rastet kur vendimi gjyqësor është i përshtatshëm për t’u ekzekutuar (p.sh., vendimi për pagesën e një shume të caktuar parash, vendimi për rikthimin e një objekti të caktuar), kërkohet një deklaratë e pavarur e gjyqtarit të çështjes ose e një gjyqtari tjetër në një dokument të veçantë, që vendimi gjyqësor është që nga ky moment i ekzekutueshëm, pra ekzekutimi mund të fillojë.</p> <p>Kjo procedurë në dukje e komplikuar bëhet e kuptueshme, nëse vihet re që tek dokumentet dhe certifikatat në parim të ekzekutueshme, që përmenden në Nenin 510 të KPC-së, mund të gjenden edhe vendime jo-gjyqësore ose tituj të huaj që në bazë të praktikave të përgjithshme të brendshme dhe ndërkombëtare kërkojnë një deklaratë të veçantë ekzekutueshmërie. Ekzekutueshmëria e tyre mund të verifikohet dhe konstatohet nga një gjykatë në pajtim me parimet e shtetit ligjor.</p> <hr/> <p>O3. Koment RBAL: Dakord me KM - 07.</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
4	<p><u>Neni 515</u> Venia ne ekzekutim</p> <p>Urdhri I ekzekutimit vihet ne ekzekutim nga permbaruesi gjyqesor me kerkesen e kreditorit, si dhe te prokurorit ne ceshtjet qe ai ka ngritur padi.</p>	<p>KM 07: Ndryshohet si me poshte:</p> <p>Për ekzekutimin e titujve ekzekutivë, kreditori duhet të paraqesë, pranë zyrës së përmbarimit:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) kërkesën për ekzekutim; b) titullin ekzekutiv (origjinal ose i noterizuar); c) urdhrin e ekzekutimit (origjinal); ç) pagesën e taksës së vënies në ekzekutim; d) sipas rastit, prokurën e personit, që përfaqëson palën kreditore. <p>Kur nuk plotësohen në rregull dokumentet e mësipërme për vënien në ekzekutim të titullit ekzekutiv, përmbaruesi i lë kërkuesit një afat 5-ditor për plotësimin e të metave. Kur kërkuesi nuk plotëson të metat brenda afatit të caktuar, dokumentacioni i kthehet kërkuesit. Kur të metat janë plotësuar në afatin e caktuar, kërkesa për vënien në ekzekutim quhet e regjistruar nga dita që është paraqitur në zyrën e përmbarimit.</p> <p>Vënia në ekzekutim e urdhrin të ekzekutimit bëhet brenda 15 ditëve nga dita e dorëzimit të kërkesës së kreditorit.</p> <p>Vendimi i gjykatës për masën e sigurimit të padisë dhe gjobat e gjykatës vihen në ekzekutim, brenda 5 ditëve nga dita e shpalljes.</p> <p>Taksa e vënies në ekzekutim nuk parapaguhet në raste të parashikuara me ligj.”</p> <p>Euralius 06: Ekzekutimi duhet të fillojë, kur të paraqiten:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. kërkesa për ekzekutim; b. titulli i ekzekutimit; c. urdhri i ekzekutimit; d. taksa e ekzekutimit.

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
		<p>O2. Koment RBAL – Dakord me KM - 07, por mendojme se tek paragrafi i parafundit duhet te saktësohet data e fillimit te afatit 5 ditor te venies ne ekzekutim.</p> <p>Argumentimi: Per rastet kur behet fjale per vendime te gjykates per mase sigurimi padie, venia ne ekzekutim duhet te behet me kerkese te kreditorit. Per kete arsye nuk ka kuptim fillimi i afatit nga “dita e shpalljes”. Mendojme se duhet te jete data e paarqitjes se kerkeses. Edhe ne rastet e venies ne ekzekutim te gjobave te gjykates, afati duhet te filloje nga dita e njoftimit dhe jo dita e shpalljes se vendimit.</p> <hr/> <p>O3. Komenti I TB: duhet të ndryshohet nga: Urdhri i ekzekutimit vihet në ekzekutim nga përmbaruesi gjyqësor me kërkesën e kreditorit, si dhe të prokurorit në çështjet që ai ka ngritur padi,- të ndryshohet si vijon: <i>Urdhri i ekzekutimit vihet në ekzekutim pjesërisht ose plotësisht nga përmbaruesi gjyqësor me kërkesën e kreditorit, si dhe të prokurorit në çështjet që ai ka ngritur padi</i></p> <p>Argumenti: Në K.P.C. nuk parashikohet që nëse në ankand dalin disa prona, të ndodhura në një zonë (qytet apo fshat), të cilat përfshihen në një urdhër ekzekutimi këto të fundit të dalin në grup apo të mund të veçohen gjatë zhvillimit të ankandit, duke u shitur të pavarura nga njëra tjetra. Kjo përbën një mundësi për përmbaruesit që ta keqinterpretojnë urdhërin e ekzekutimit, duke i nxjerrë në grup pronat bëhen shkak i dështimit të ankandit pasi palët e treta mund të jenë të interesuara për blerjen e një prone dhe jo të të gjithave që janë përmendur në urdhërin e ekzekutimit. K.P.C parashikon që secili ofertues që merr pjesë në ankand, përpara fillimit të ankandit duhet të depozitojë si garanci në zyrën e përmbarimit një shumë të hollash të barabartë me 10 për qind të çmimit të sendit të caktuar në shpallje pra personi i interesuar për të blerë një pasuri i bie të paguaj 10 % të shumës totale të daljes së pronave në ankand dhe jo 10 % të pronës për të cilën është i interesuar.</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
		<p>PMT proposal for PWG recommendation:</p> <p>Comment:</p>
5	<p><u>Neni 517</u> Lajmerimi per ekzekutimin vullnetar</p> <p>Permbaruesi gjygesor, kur fillon ekzekutimi, I dergon debitorit nje lajmerim per te ekzekutuar vullnetarisht detyrimin qe permban urdhri I ekzekutimit, duke I caktuar per kete nje afat prej 5 ditesh kur objekti I tij eshte page ose detyrim per ushqim dhe prej 10 ditesh per te gjitha rastet e tjera.</p> <p>Me kerkesen e debitorit, gjykata e shkalles se I e vendit te ekzekutimiet, ne raste te vecanta, duke marre parasysh gjendjen pasurore te debitorit ose rrethana te tjera mund te shtyje afatin e ekzekutimit te detyrimit ne te hollaose ta ndaje kete detyrin ne keste. Vendimi jepet ne seace gjygesore, dhe kunder tij mund te behet ankim I vecante.</p>	<p>KM 07: Në paragrafin e dytë, të nenit 517, të bëhen shtesa dhe ndryshimi, si më poshtë vijon:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pas fjalëve “...rrethanave të tjera të çëshjes,...” shtohen “...pasi dëgjon edhe kreditorin,...”. 2. Fjalja e fundit ndryshohet, si më poshtë vijon: “Kundër vendimit mund të bëhet ankim i veçantë.”. <p>O2. Koment RBAL: Dakord me KM - 07</p> <p>O3. Koment TB: Dakord me piken 1.</p> <p>PMT proposal for PWG recommendation:</p> <p>Comment:</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
6	<p><u>Neni 522</u> Ekzekutimi ndaj debitorit qe nuk I dihet banimi</p> <p>Kur banimi I debitorit nuk dihet, gjykata e shkalles se I e vendit te ekzekutimit, me kerkesen e permbaruesit gjygsor, pasi sqarohet edhe vete per kete rrethane, I emeron debitorit nje perfaqesues I cili perblehet fillimisht nga kreditori sipas nenit 525 te ketij kodi.</p>	<p>KM 07: Në nenin 522 pas fjalëve “...për këtë rrethanë...” shtohen “... brenda 20 ditësh...”.</p> <p>O2 Koment RBAL: Dakord me KM - 07, por sugjerojme qe afati te jete 10 dite. Argumenti: Per te shpejtuar procedurat e emerimit te perfaqesuesit te debitorit nga ana e gjykates.</p> <p>O3 Koment TB: Duhet të vendosen afate ligjore për Gjykatën për vendosjen e këtyre përfaqësuesve. Argumenti: Në Kod nuk parashikohen afate ligjore për caktimin e përfaqësuesit ligjor, në rastet kur debitorit nuk i dihet adresa. Kjo gjë përdoret shpesh nga ana e përmbarduesve për zgjatjen e afateve për nxjerrjen e pronave në ankand, pasi siç pretendojnë këta të fundit Gjykata ja vonon seancat për vendosjen e këtyre përfaqësuesve, dhe ata janë në pritje të lajmërimit të Gjykatës për të marrë pjesë në këto séance</p> <p>O4. Koment TB: Dakord me KM – 07</p> <p>O5.</p> <p>PMT proposal for PWG recommendation:</p> <p>Comment:</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
7	<p><u>Neni 525</u></p> <p>Shpenzimet e ekzekutimit Shpenzimet e bëra për ekzekutimin paguhen fillimisht nga kreditori, me rastin e kryerjes së çdo veprimi, dhe pastaj ndalen nga shuma e nxjerrë duke ia kthyer kreditorit</p>	<p>O1. Koment UBA Te shtohet nje nen I ri“, apart from the cases when these actions have been asked by the debtor. In such cases it is the debtor who pays since the beginning.”</p> <p>Half of the fee it is paid in the moment of starting the procedure by the creditor and the other half to be collected from the proceedings of the sale</p> <p>Argumenti: It has happened to us that the debtor keeps asking new evaluations for properties out of the collateral, and then after our objection included in the collateral, and we are obliged by this article to pay for things which we don't ask and that are in our damage. So the debtor can ask many things to be done and object others and it is us who should pay for these. The pretention of this article is that the creditor will be reimbursed at the end. We have never received any cash from these executions.</p> <p>O2.</p> <p>PMT proposal for PWG recommendation:</p> <p>Comment</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
8	<p><u>Neni 528</u></p> <p>Me kërkesën e debitorit, sekuestroja mund të vihet edhe mbi një pasuri tjetër të tij të ndryshme nga ajo që ka treguar kreditori, kur përmbaruesi gjyqësor çmon se kjo plotëson kërkesën e kreditorit</p>	<p>O1. Koment UBA: Te shtohet nje pike; when there is not a signed agreement between debtor and creditor which determines the properties serving as security for the debt.”</p> <p>Argumenti: It has been our experience that having as security in the loan agreements and having mortgage over 8 specified properties, the Bailiff officers have placed the sequestro over only one property which was part of collateral and two other properties which were blocked by another bank. The Bailiff officer arranged also for an evaluation of these properties, at his discretion, and he was asking us to pay for such “evaluation” aiming to announce the auction for only one legitimate property.</p> <p>We went to the court objecting these actions and the judge decided that the Article 528 is not applicable in the cases of bank loans which have signed agreements about the specified securities to be executed in case of default.</p> <p>O2. Euralius: Prezantimi shprehimisht i parimit të proporcionalitetit</p> <p>pas Neni 528 të KPC-së. Mund te shtohet “Përmbaruesi duhet të bëjë kujdes që parimi i proporcionalitetit të zbatohet gjatë gjithë procedurës së ekzekutimit.”</p> <p>O3.</p> <p>PMT proposal for PWG recommendation:</p> <p>Comment</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
9	<p><u>Neni 560</u></p> <p>Venia e sekuestros Ekzekutimi I vendimit te gjykates apo te titujve te tjere ekzekutive mbi sendet e paluajtshme te debitorit behet me vendosjen e sekuestros mbi to. Sekuestroja vihet me rregjistrin e saj ne zyren e regjistrit te pasurive te paluajtshme te aktit te permbaruesit gjygesor, net e cilin vendi I ndodhjes se tij, si dhe hipoteka dhe te drejtat reale qe mund te jene vene mbi te. Nje kopje e aktit te permbaruesit gjygesor detyrimisht I komunikohet debitorit.</p>	<p>KM 07: Në paragrafin e dytë, të nenit 560, shtohet një fjali, me këtë përmbajtje: “Akti i përmbaruesit gjyqësor regjistrohet nga zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme brenda 10 ditësh nga data e paraqitjes së tij.”.</p> <p>O2. Koment RBAL: Dakord me KM - 07</p> <p>O3. Koment UBA It has happened to us that the Bailiff officer does not continue the procedure unless he receives the confirmation by the mortgage office that they placed the sequestro over the property. The mortgage office has taken several months before they gave this confirmation and only after our interference and our perseverance they finally did it. This clause does not have any meaning for our bank loans for those properties which we have mortgaged duly before giving the loan and for which we present to the Bailiff Office a Valid Certificate for the Legal Mortgage already issued by the Mortgage Office. This certificate should be sufficient enough to continue the execution.</p> <p>O4. Koment TB: Dakord me KM – 07 por duhet të hiqet fjala detyrimisht, pasi e zvarrit problemin. Argumenti: Neni 560 i K.P.C (vënia e sekuestros) në paragrafin e dytë të saj thotë, që një kopje e aktit të përmbaruesit gjyqësor detyrimisht i komunikohet debitorit. Por në rast se është e pamundur për herë të dytë të komunikohet me debitorin (hera e parë që është komunikuar me debitorin është momenti kur përmbaruesi i ka dorëzuar shkresën për ekzekutim vullnetar)? I bie që duhet të caktohet përfaqësuesi ligjor?</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
		<p data-bbox="840 321 892 349">O5.</p> <p data-bbox="840 451 1417 479">PMT proposal for PWG recommendation:</p> <p data-bbox="840 597 976 625">Comment</p>
10	<p data-bbox="105 711 525 771"><u>Neni 564</u> Vleresimi I sendit te sekuestruar</p> <p data-bbox="105 820 798 998">Sendi I paluajtshem mbi te cilin eshte vendosur sekuestro, vleresohet nga permbaruesi gjygesor mbi bazen e vleres se eegjistruar ne regjistrat e pasurise se palujatshme apo te organit financiar dhe, ne mungese te nje regjistrimi te tille, me ane ekspertesh.</p> <p data-bbox="105 1003 798 1182">Kur debitori apo cdo person tjeter qe ka interes per te pretendojne per nje vlere me te madhe te sendit ne krahasim me ate qe figurin ne regjistrat e oasurise se palujatshme apo te organit financiar, permbaruesi ben nje vleresim te ri me ane ekpertsesh.</p>	<p data-bbox="840 717 1480 787">KM 07: Neni 564 ndryshohet, si më poshtë vijon: “Neni 564</p> <p data-bbox="840 808 2026 950">Nëse kreditori dhe debitori nuk arrijnë një marrëveshje për vlerën e sendit, mbi të cilin është vendosur sekuestroja, permbaruesi përcakton, me vendim, vlerën e tij, bazuar në aktin e ekspertimit, të paraqitur nga një ekspert i fushës përkatëse, mbështetur në vlerën reale të pasurisë në treg, në çastin e vënies së sekuestros mbi të.</p> <p data-bbox="840 961 1963 1031">Përmbarduesi njofton kreditorin dhe debitorin për çmimin e caktuar. Kundër vendimit të përmbarduesit palët mund të bëjnë ankim të veçantë.”.</p> <p data-bbox="840 1079 1701 1112">O2. Euralius 2006: Par. 1 i Nenit 564 duhet te ndryshohet si vijon:</p> <p data-bbox="840 1156 2026 1258">Përmbarduesi do ta gjeje vlerën reale te tregut ne kohen e ekzekutimit. Ai përcakton çmimin e shitjes pasi merr ne pune një ekspert vlerësues dhe/ose autoritetet publike. Do te degjohet edhe debitori.</p> <p data-bbox="840 1269 1113 1302">O3. Koment RBAL:</p> <p data-bbox="840 1307 1911 1372">Dakord me ndryshimin sipas KM -07, per vleresimin e sendit me eksperte te fushes perkatese.</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
		<p>- Mendojme se duhet vendosur nje afat 5 ditor, brenda te cilit kreditori dhe debitori duhet te arrijne nje marreveshje per vleren e sendit dhe te njoftojne permbaruesin.</p> <p>- Gjithashtu mendojme se duhet saktesuare edhe menyra e formalizimit te marreveshjes, dhe menyra e njoftimit te permbaruesit.</p> <p>- Per sa i perket ankimit, mendojme se te drejten e ankimit per cmimin e caktuar nga permbaruesi ta kete vetem kreditori, dhe jo debitori.</p> <p>O/B- Nje alternative tjeter mund te ishte qe te mos parashikohet fare e drejta e ankimit.</p> <p>Argumenti: Kundershtimi i cmimit do te sillte zgjatje te panevojshme te procedurave te ekzekutimit.</p> <hr/> <p>O4. Koment UBA To be abrogated entirely. It is the market which decides the price of the property. It will be the auction to show how really much the property is worth.</p> <p>Argumenti: There is no need for any evaluation and reevaluation and objections to the evaluation by the parties and continuing in never ending stories. Allowing this article to be in power is allowing the current situation when the public never goes to the auction to buy as the properties are presented for the auction with high market prices. And there is no reason at all for the public to buy a property with problems with very high market price by total cash payment instead of buying a clean one in the free market with possibility of bargain in the price and in the way of payment.</p> <p>In our experience the executors don't respect even evaluation reports that they order. The evaluators determine the market value and the forced sale value of properties and the executors abuse with the wide range powers given to them by law and abuse and announce the auctions with the market value instead of forced sale value.</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
		<p>05. Koment TB: Duhet thelbësisht të ndryshohet si dhe të bëhen sqarime për interpretimin e tij. Argumenti: (Neni 564 paragrafi 1) Përmbaruesit shpesh nuk i referohen vlerave të pronave të cilat janë pranuar nga palët me nënshkrimin e kontratave të hipotekës (këto të fundit pastaj të bllokuara në hipotekë), por vendosin me kokën e tyre të bëjnë rivlerësimin e pronës (-ave) (sidomos nëpër rrethe). Me vlerësimet e reja pronave u jepet vlera aktuale e tregut, e cila është në më të shumtën e rasteve në dëm të bankave pasi, prona e cila do të dalë në ankand ngelet e pashitshme, duke qënë se palët e treta nuk tregojnë interes për blerje të këtyre pronave.</p> <p>(Neni 564 paragrafi 2) Vlerësimi i ri i sendit (për një vlerë më të madhe) sipas mendimit tim të kërkohet vetëm nga kreditori - pasi po ta bëjë këtë gjë debitori, vlerësimi do të bëhet me çmimin aktual të tregut, dhe me këtë vlerësim prona është shumë e vështirë për tu shitur, pasi nuk do të shihet me interes nga palët e treta. Tek ne në Shqipëri nuk është krijuar akoma një kulturë për blerjen e pronave të cilat shiten në ankande. Njerëzit nuk tregojnë interes të blenë prona të cilat shiten në ankand kur kanë të njëjtat vlera ose të përafërta me ato të cilat mund ti blenë lirshëm në treg të lirë, pasi do të ishte llogjike që ti blinin këto prona më mirë në treg të lire sesa në ankand ku shpesh ekziston mentaliteti se mund të kenë kërcënime nga debitorët duke u bërë shkak për krijim konfliktesh dhe për mosgëzimin e qetë të pronës nga pala blerëse.</p> <p>06.</p> <p>PMT proposal for PWG recommendation:</p> <p>Comment:</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
		<p>Support: Romanian Experience CPC Art. 500</p> <p>(1) If the debtor doesn't pay the debit in 15 days after receiving the summons, the bailiff will start the selling procedure.</p> <p>(2) The bailiff will establish the price of the immovable, and in case he considers necessary he will ask for an expert's opinion. Provisions of Art. 411 para 3 are applicable.</p> <p>(3) The bailiff will ask the real estate registry to communicate the real rights and other liens of the immovable good. The owners of these rights will be notified about foreclosure and will be summoned at the dates fixed for sale.</p>
11	<p><u>Neni 567</u> Procedura e shitjes në ankand Pas vënies së sekuestros, përmbaruesi gjyqësor i dërgon lajmërim debitorit se sendi i sekuestruar do të shitet, në qoftë se brenda 10 ditëve të njoftimit ai nuk e përmbush detyrimin. Me kalimin e afatit të mësipërm, përmbaruesi gjyqësor bën shpalljen për shitjen e sendit në ankand.</p>	<p>Euralius 06: Te riformulohet Neni 567 duke shfuqizuar afatin 10-ditor. Kjo do te ndihmoje ne reduktimin e kohës deri ne ankand dhe do te shmange përpjekjet për te kontrolluar respektimin e afatit.</p> <p>O2. Koment UBA: To be deleted, no point in further waiting period, Argument: This is only an obstacle to the process, it takes longer than it is in this article and it does not give results.</p> <p>O3.</p> <p>PMT proposal for PWG recommendation:</p> <p>Comment</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
12	<p><u>Neni 568</u></p> <p>Shpallja per shitjen ne ankand afishohet ne zyren e permbaruesit gjygsor dhe ne vendin ku ndodhet sendi I paluajtshem. Shpallja duhet te permbaje emrin, atesine dhe mbiemrin e pronarit te sendit, nese per sendin eshte vene hipoteke dhe per cfare shume te hollash, cmimin e sendit me te cilin do te fillohe shitja, vendi, dita kur do te perfundoje shitja ne ankand. Shitja nuk mund te behet ora se te kene kaluar 15 dite nga shpallja e ankandit.</p> <p>Per shpalljen e shitjes ne ankand duhet te njoftohen edhe kreditoret qe kane hipoteke.</p>	<p>KM 07: Në nenin 568 bëhen ndryshimet e mëposhtme:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Në paragrafin e parë, pas fjalëve “...sendi i paluajtshëm...” shtohen “...gjykatë, komunë, bashki, njësitë bashkiake dhe në një vend apo vende të tjera publike, që ai i çmon të përshtatshme...”. 2. Pas paragrafit të dytë shtohet një paragraf, me këtë përmbajtje: “Çmimi fillestar në ankand është 80 për qind i çmimit të përcaktuar sipas nenit 564, të këtij Kodi.”. <p>Euralius 06:</p> <p>Prg 1. një lajmërim shtese te detyrueshëm ne dy gazeta rajonale ose kombëtare dhe madje edhe ne një televizion lokal me kusht qe shpenzimet te jene ne raport te drejte me vlerën e objektit. Publikimi ne gazete duhet te behet te paktën një jave para fillimit te ankandit. Meqenese kjo eshte teper e rendesishme, ne rekomandojme qe kjo rregullore t’i shtohet ligjit dhe jo ndonje akti nenligjor.</p> <p>Prg 2. Çmimi fillestar duhet te jete ose 2/3 ose 70 % e vlerës te pasurisë se paluajtshme te bazuar ne treg te përcaktuar nga përmbaruesi, shih me lart.</p> <p>Një çmim i tille fillestar do te ishte tërheqës për ofruesit ne ankand dhe shitja me ankand nuk do te ishte me thjesht nje teori. Shteti do te përmbushte detyrën e tij për te kënaqur kreditorin, duke respektuar ne te njëjtën kohe edhe te drejtat e debitorit. Një ankand i dyte, duke llogaritur këtu edhe vonesat ne kohe për kreditorin dhe përpjekjet e shumta te përmbaruesit, qe zakonisht përfundon përsëri pa sukses, shpesh do te mund te shmangej.</p> <p>Bankat ne përgjithësi japin kredi, kur marrin si garanci kolaterale me vlere sa 150 % te kredisë. Kur një klient dëshiron te finançoje për blerjen e nje pasurie te paluajtshme, ai mund te marre një kredi deri 2/3 e vlerës.</p> <p>Kjo është arsyeja se perse një vlere prej 2/3 do te ishte e arsyeshme. Kreditori, qe shpesh është një banke, do te merrte përsëri te gjithë shumen e kredisë se tij; debitori do te shpëtonte</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
		nga borxhet e tij.
		O2. Koment RBAL – Dakord me KM - 07
		O3. Koment UBA 1. To delete the words “the price of the property the sale will start with”. No initial price for the auction. 2. The sale cannot be done before 15 days from the announcement and not before the creditor is proved to be acquainted for it. Argumenti: We have seen cases when the creditor receives the notice after the auction day.
		O4. Koment TB – Dakord me KM – 07 por duhet të përmendet dhe afati që do ti japë përmbarimi debitorit apo personave të tretë për të larguar pronat e luajtshme nga prona e paluajtshme e sapoblerë.
		O5.
		PMT proposal for PWG recommendation: Comment
		Support: Romanian Experience CPC

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
		<p>(1) In 5 days after establishing the immovable good price, the bailiff will prepare and post the announcement that has to contain the followings: xxx</p> <p>(2) The time for the sale will not be shorter than 30 days and not longer than 60 days from the date the announcement is posted at the auction place.</p> <p>(3) The announcement will be posted at the bailiff office, at court, at the city hall and at the auction place if different from the place the immovable good is placed. (4) The bailiff will publish, at the interested party's request, the announcement in a very spread newspaper.</p> <p>(5) The debtor will be notified on the date, time and place of the auction.</p>
13	<p><u>Neni 569</u></p> <p>Shitja e sendit bëhet në zyrën e përmbauesit gjyqësor. Ajo vazhdon 15 ditë dhe përfundon me mbarimin e orarit zyrtar të ditës së fundit që tregohet në shpalljen për shitjen në ankand.</p>	<p>KM 07: Në nenin 569 pas fjalëve "...në zyrën e përmbaimit..." shtohen "...ose në një vend tjetër publik, nëse është i përshtatshëm për zhvillimin e ankandit...".</p> <p>Euralius 06: Fjalja 1 e nenit 569 duhet te ndryshohet ne mënyrë qe ankandi te zhvillohet aty ku është me e përshtatshme për qëllimin e vete ankandit.</p> <p>O2. Koment RBAL: Dakord KM – 07</p> <p>O3.</p> <p>PMT proposal for PWG recommendation:</p> <p>Comment</p> <p>Support: Romanian Experience CPC Art. 507 (1) The sale is to be done at the bailiff's office, at the immovable's place or in other place;</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
		(2) The debtor cannot bid neither personally, nor through third parties.
14	<p><u>Neni 573</u></p> <p>Shpallja e fituesit të ankandit Në përfundim të ankandit, përmbaruesi gjyqësor shpall fituesin. Blerës i sendit është ai ofertues që ka dhënë çmimin më të lartë. Pronësia mbi sendin i kalon blerësit vetëm pasi të ketë paguar të gjithë çmimin, duke zbritur prej tij shumën e lënë si garanci. Garancitë e lëna nga persona të tjerë që kanë marrë pjesë në ankand, u kthehen atyre menjëherë pas përfundimit të ankandit. Rregulla të hollësishme për zhvillimin e ankandit vendosen me ligj të veçantë.</p>	<p>KM 07: Paragrafi i fundit, i nenit 573, ndryshohet, si më poshtë vijon: “Rregullat e hollësishme për zhvillimin e ankandit përcaktohen me udhëzim të Këshillit të Ministrave.”.</p> <p>Euralius 06: Nuk është hartuar ende nje ligj I vecante qe rregullon procedurat e zhvillimit te ankandit.</p> <p>O2. Koment RBAL: Dakord KM – 07</p> <p>O3.</p> <p>PMT proposal for PWG recommendation:</p> <p>Comment:</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
		<p>Support: Romanian Experience CPC Art. 509</p> <p>(2)The bailiff will offer the immovable for sale through three consecutive calls, at such times so as to allow options and overbidding, starting from the price offered higher than the appraised value or at the appraised value.</p> <p>(3) In case the immovable good marked by an use, usufruct, habitation or servitude, at the first auction term the calls will start with the highest offered price or from the appraised value minus the value of these rights.</p> <p>(5) In case the offered price is not even equal to the appraised value, the sale will be postponed with a period of not less than 60 days, for which another announcement will be made. At this next date, the auction will start with a price of 75% of the appraised value. In case this price is not obtained, the sale will be made at the highest offered price. The sale will be made also in the case that only one bidder who offers the auction starting price.</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
	<p><u>Neni 574</u></p> <p>Afati i pagimit të çmimit të blerjes Blerësi duhet të paguajë çmimin e sendit të blerë brenda 5 ditëve nga mbarimi i ankandit. Me pagimin e çmimit dhe taksës mbi aktet për shitjen e sendit, përmbaruesi gjyqësor jep vendim për kalimin e sendit në pronësi të blerësit. Nga kjo ditë, blerësi fiton të gjitha të drejtat që kishte mbi sendin debitori.</p>	<p>Euralius 06: a) Propozojmë te zgjatet koha e pagesës, p.sh. deri ne 15 dite qe nga dita e ankandit. Ne rast se një blerës ofrohet ne ditën e fundit te ankandit, ai ka shume pak kohe ne dispozicion për te gjetur një kredi. Nëse ai nuk mund ta paguaje çmimin e plote, ankandi duhet te përsëritet, shih Nenin 576. Ne përgjithësi, shume pak njerëz kane mjete financiare për te blere një pasuri te paluajtshme pa marre një kredi, ose mund te mbledhin paratë e nevojshme nga asetet e tyre brenda 5 ditëve. Disa njerëz pikerisht për këtë arsye mund te tërhiqen nga ideja për te blere, duke çuar ne shitje me çmime shume te ulëta.</p> <p>b) Duhet te qartësohet se blerësi është përgjegjës edhe për detyrimet financiare dhe te tjera qe lidhen me pasurinë e paluajtshme përkatëse. Momenti i sakte ne kohe kur te drejtat dhe detyrimet kalojnë tek pronari i ri duhet te qartësohet saktësisht.</p> <p>O1. Komenti I UBA: After the auction the executor notifies the debtor about it and gives him 30 days from the auction day to pay the debt and settle the creditor. So it is given the debtor the last chance to protect his interests and cure the debt himself. If he doesn't do it within this period, the winner of the auction pays the total price on the 31st day after the auction.</p> <p>O2.</p> <p>PMT proposal for PWG recommendation:</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
		<p data-bbox="842 358 978 386">Comment</p> <p data-bbox="842 472 1465 500">Support: Romanian Experience CPC Art. 512</p> <p data-bbox="842 508 1902 535">(1) The purchaser will pay the price to the bailiff within 30 days from the sale date.</p> <p data-bbox="842 544 2024 719">(2) When the purchaser is a creditor, this one can deposit its receivable for the price and, if the case, to pay the difference between the sale price and the receivable value. In case there are other creditors that have a preference right, the purchaser-creditor will pay the difference between the sale price and the total amount of receivables, in case the other receivables are not covered by the price difference.</p>
15	<p data-bbox="109 764 558 833"><u>Neni 575</u> Vënia në posedim të sendit të blerë</p> <p data-bbox="109 873 793 1122">Blerësi vihet në posedim të sendit nga përmbaruesi gjyqësor si kundrejt debitorit ose personit të cilit i është lënë në ruajtje, ashtu edhe kundrejt çdo personi të tretë që ka në posedim sendin. Personi i tretë për heqjen e sendit nga posedimi, mund të mbrohet vetëm me padinë për njohjen e së drejtës së pronësisë mbi sendin.</p>	<p data-bbox="842 764 1961 833">KM 07: Në fjalinë e parë, të nenit 575, pas fjalëve “... përmbaruesi gjyqësor...” shtohen “...brenda 10 ditëve...”.</p> <p data-bbox="842 914 1367 941">O2. Koment RBAL: Dakord KM – 07</p> <p data-bbox="842 1027 894 1055">O3.</p> <p data-bbox="842 1105 1419 1133">PMT proposal for PWG recommendation:</p> <p data-bbox="842 1252 978 1279">Comment</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
16	<p><u>Neni 577</u> Përsëritja e ankandit</p> <p>Kur në ankandin e parë nuk është ofruar shtesë mbi çmimin me të cilin ka filluar shitja, ose nuk është paraqitur asnjë ofertues, për shitjen e sendit bëhet një ankand i ri, duke zbatuar rregullat për ankandin e parë. Ankandi i ri bëhet pasi të kenë kaluar 3 muaj nga mbarimi I ankandit të parë dhe në bazë të një çmimi të ri jo më të ulët se 20 për qind të çmimit të parë të caktuar nga përmbartuesi gjyqësor në marrëveshje me debitorin. Kur edhe në ankandin e ri sendi nuk shitet, përmbartuesi gjyqësor i propozon kreditorit që kundrejt kredisë, të marrë sendin me çmimin e caktuar për ankandin e ri dhe, kur ky refuzon, hiqet sekuestroja mbi sendin.</p> <p>Kur kreditorët që kërkojnë të marrin sendin kundrejt kredisë janë disa, përmbartuesi gjyqësor deklaron blerës kreditorin që brenda 3 ditëve nga propozimi jep çmimin më të lartë se çmimi i caktuar për ankandin e ri.</p>	<p>KM 07: Paragrafi i parë, i nenit 577, ndryshohet, si më poshtë vijon:</p> <p>“Në rast se në ankandin e parë nuk është paraqitur asnjë ofertues, atëherë, brenda 10 ditëve nga përfundimi i tij, përmbartuesi gjyqësor përcakton çmimin e ri të sendit, i cili është 20 për qind më pak se çmimi i ankandit të parë. Ankandi i dytë për shitjen e sendit zhvillohet jo më vonë se 15 ditë nga dita e caktimit të çmimit të ri.</p> <p>Në rast se në ankandin e dytë nuk është paraqitur asnjë ofertues, atëherë përmbartuesi i propozon në fillim kreditorit, që, kundrejt kredisë, të marrë sendin me çmimin e ankandit të dytë. Në rast se kreditori nuk pranon ta marrë sendin, përmbartuesi gjyqësor heq sekuestron mbi sendin e sekuestruar dhe vijon procedurat përmbartimore mbi pasuri të tjera të debitorit.”.</p> <p>Euralius 06: Te riformulohet në mënyrë që ankandi të përsëritet vetëm kur nuk ofrohet asnjë blerës i vlefshëm. Nuk ka se pse blerësit e mundshëm të paguajnë te paktën 1 lek me shume se çmimi fillestar i caktuar nga përmbartuesi. Vlera minimale e ofruar duhet të jete sa çmimi fillestar.</p> <p>Ankandi do të përsëritet jo pasi të kenë kaluar 3 muaj, por brenda 3 muajve pasi është organizuar ankandi i pare.</p> <p>Çmimi fillestar në ankandin e dyte duhet të jete 50 % e vlerës se caktuar nga përmbartuesi.</p> <p>Nuk do të lejohet apelimi i veçante kundër caktimit të çmimit nga përmbartuesi, meqenëse palët në ekzekutim e kishin këtë mundësi menjëherë pas caktimit të çmimit për ankandin e pare.</p> <p>O2. Koment RBAL: Dakord KM – 07</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa	
		<p>03. Komenti I UBA: To be deleted entirely, no second auction at all. If the property is not sold at the first one, the creditor has the right but not obligation to take the collateral against the loans dues. If the creditor does not want to do this, the secuestro is not removed by the property and the creditor can start the sale in another time, when he can find buyer or the market is in favor.</p>	
		<p>04. Koment TB: Dakord KM - 07</p>	
		<p>05.</p> <p>PMT proposal for PWG recommendation:</p> <p>Comment</p>	
	Nene te tjera	O1	
		O2	
		O3	
		O1	
		O2	
		O3	
		O1	
		O2	
		O3	
		O1	

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa	
		02	
		03	
		01	
		02	
		03	
		03	

Komente Tirana Bank

1. Në rastet kur debitori nuk ka vënë si garanci kolateral për kthimin e huase së marrë përmbarimi dërgon si rregull katër shkresa për gjetje të aktiviteteve të debitorit apo pasurishë në emër të tij, në institucionet: 1. Drejtoria Rajonale e Tatim Taksave (për dhënie informacioni dhe të dhëna të tjera nëse debitorët kanë biznes); 2. Drejtoria e Shërbimit të Transportit Rrugor (për bllokimin e dokumentacionit të çdo automjeti në pronësi të debitorëve); 3. në Zyrën e Hipotekës (për vendosjen e sekuestros konservative) si dhe 4. në të gjitha bankat e nivelit të dytë (për vendosjen e sekuestros konservative). Shpesh përmbarimi e kryen këtë veprim pasi është kërkuar vendosja e përfaqësuesit ligjor për debitorin (në rastet në të cilat komunikimi me debitorin ka qënë i pamundur). **Sygjerohet që fillimisht të veprohet me bërjen e katër shkresat për të gjetur pasuri apo aktivitete të debitorit, pastaj mund të vazhdohet me caktimin e përfaqësuesit ligjor**, pasi pala kreditore (banka) ngarkohet me shpenzime shtesë (tarifa e përfaqësuesit ligjor), dhe shpesh ndodh që pas kërkimit të kryer nga përmbarimi debitorit të mos ti gjehen pasuri apo aktivitete.
2. Në K.P.C nuk janë parashikuar afatet ligjore të përgjigjeve që merr përmbarimin nga institucionet ku kërkohen prona ose aktivitete të debitorit (institucionet e përmendura në pikën 4), dhe shpesh këto përgjigje vonohen, veçohen këtu sidomos përgjigjet që vinë nga Hipoteka. **Sygjerohet të përcaktohen afate ligjore dhe penalitete si në rastet e tjera të përcaktuara në këtë Pjesë të Kodit.**
3. I rëndësishm është për mendimin tim përsheptimi i afateve (**sygjerohet të vendosen afate kohore dhe aplikimi të bëhet në sportelin e bankave**) të aplikimit në hipoteka për nxjerrjen e kartelave të freskëta të pasurive të cilat do të dalin në ankand, me qëllim përsheptimin e daljes së sendit në ankand. Pra përfaqësuesve të bankave ti jepet mundësia për tu pajisur Brenda një kohë X me kartelat e freskëta të pasurisë dhe në të njëjtin sportel sygjeroj sportelin ku bankat kryejnë dhe veprimet e bllokimit.

Përsa i përket propozime për ndryshime në Pjesën e katërt (Ekzekutimi i detyrueshëm) të Kodit të Procedurës Civile, do të sygjeroja, megjithëse po dalim pak nga tema sepse jemi duke folur për përmirësimin e zhvillimit të ankandëve për sendet e paluajtshme, por mendoj jemi përpara një fakti, që është shumë i rëndësish për ecurinë e zgjidhjes së kredive me probleme, në këtë rast doja ti referohesha sendeve të luajtshme. Nëse sygjërimi im nuk do të merret parasysh në këtë moment, të paktën të merret parasysh në një moment të dytë për ta ngritur si problem, pasi rasti që po ju përmend më poshtë shpesh anashkalohet nga Zyrat e Shërbimeve Përmbarimore.

1. Ndodh që përmbaruesit, sidomos ata të rretheve mos ta marrin parasysh ekzistencën e Ligjit “Për barrët siguroese”, i cili shprehet mjaftë qartë sesi duhet të veprojë zyra e përmbarimit në rastet kur sendet e luajtshme janë bllokuar në Zyrën e Kolateralit pranë Ministrisë së Energjitikës, bazuar në ligjin që përmendëm më sipër. Pra në këto raste gjen zbatueshmëri ligji “Për barrët siguroese” dhe jo K.P.C. Zyra e përmbarimit pasi të bëjë sekuestrimin e sendeve të luajtshme ja dorëzon këto të fundit palës kreditore e cila i vë më pas këto sende në ekzekutim, pra zyra e përmbarimit nuk ka të drejtë ti ekzekutoj këto sende, por vetëm ti sekuestrojë dhe ti dorëzojë praën kreditorit ose personave të trejtë të përcaktuar nga pala kreditore.

Komente te Bankes ICB

Nga kendveshtrimi i Bankes tone mendojme se problemet qe mund te shihen si alternativa jane:

1. Cmimi i ankandit te dyte te jete 30 % nderkohe qe te shihet mundesia e nje ankandi te trete ku cmimin e vendose vete ankandi
2. Per vleresimin e aset-it qe do te dale ne shitje te perfshihet edhe vleresuesi i Bankes(ky i fundit si vëzhgues perpara se vleresimi te marre forme perfundimtare)
3. Afatet e njoftimit

Problemet qe kemi hasur:

1. Mungese e plote informacioni lidhur me hapat e marra nga Permbarimi per raste konkrete
2. Vonesa ne procedure si pasoje e mos marrjes njoftim nga ana e debitorit
3. Pushime te ceshtjeve ne permbarim pa marre konfirmim nga ana jone
4. Informacion i vonuar nga zyrat e permbarimit per data ankandi

5. Mos informim sipas ligjit per komunitetin lidhur me zhvillim ankande te ndryshme
6. Vleresime te ekzagjeruara te kolateralit si dhe mos njoftim Bankes sipas ligjit.



SPI Albania Project: Improving Auction Procedures for Immovable Collateral under Foreclosure

Note on the international experience on the bailiff service

Based on the information presented in the annexes of EURALIUS STUDY ON THE PRIVATISATION OF THE ENFORCEMENT SERVICE IN ALBANIA, SPI Secretariat performed an analysis on the international experience on the bailiff service in some countries: Czech Republic, France, Greece, Holland, Hungary and Poland.

The main findings of this analysis are presented below. The table in annex details all the legal provisions in selected countries.

Area	Findings
Bailiff's competences	The most common bailiff's competences refer to enforcement of court decisions and executive titles, notifications for different acts, selling in auctions. Preparation of reports and credit collection are quite spread among bailiffs' practice. Evaluations, legal advice and hearing in courts are not very spread.
Legal status	In all targeted countries, the bailiffs are independent professionals who can perform their activities in a free way, but with very in detail regulated profession and hiring procedures. In the major part of the countries they have ethical, disciplinary and professional rulings. In all cases they are appointed by the Minister of Justice, but only in some cases they might be public ministerial employees.
Organization	In all researched countries, bailiff can exercise his profession individually but in some cases they can also exercise profession in professional associations. In all the cases they have a national professional organization. Generally, bailiffs use additional staff in performing their duties and there is a national coverage of the bailiff service. In most cases, bailiffs have territorial limited competencies.
Eligibility	Generally there are very high professional and moral standards in order to qualify as a bailiff. Previous experience in a bailiff office and professional exams are a must. The major part of the countries has created facilities for continuous professional training and the trend is to make it obligatory. In some case the bailiffs are required to produce evidence on their financial capability to exercise profession. In all cases, bailiffs are appointed by the Minister of Justice.
Enforcement of court decisions	Bailiffs are in all countries in charge with the enforcement of court decisions.
Assignment of cases	In all targeted countries with one exception the creditor can choose the bailiff. In part of the cases, the choice is limited by the territorial competencies.

Enforcement of debtor's properties	In all countries the bailiff can apply obligatory enforcement on movable, immovable, physical and unphysical properties of the debtor. In some countries the bailiff can apply conservative seizure (in one case an hierarchy is provided).
Responsibility for enforcement	In 3 out of 6 analyzed cases, bailiff has clearly the entire responsibility of the process. Czech case is relevant, as now the judge has to authorize all bailiffs' actions, but the reform undertaken will bring freedom to the bailiff. An opposite case is Poland, where the creditor has the leading part.
Right to collect information on debtor's assets	Yes, the bailiff has access to different/all kind of information on the debtor
Remuneration	In all cases, the debtor pays for enforcement expenses. If the bailiff is executing and the debtor is not able to pay, then the creditor pays.
Obligation to notify	Yes
Notification procedure	In most of the cases, notification can be done in various ways: physically to debtor or to family, friend, neighbours, employees, by mail, posted on the addressee's door, published in the newspapers, left with the municipality, police or prosecutor offices.
Juridical validity of a notification	In order to give juridical validity of a notification, the bailiff has to keep a record on the notification. The notification is valid unless mistakes are proven.
Application of regulations (CE) n°1348/2000 of the Council on notifications for juridical or non-juridical acts in civil and commercial matters?	The judicial officers in these countries do not yet proceed according to the regulations (CE) n°1348/2000 of the Council on notifications for juridical or non-juridical acts in civil and commercial matters.
Credit collection by bailiff	In half of the sample countries the bailiff can collect credits through voluntary and obligatory execution.
Addressing credit collection requests	In the countries allowing bailiffs to collect credits, the client can approach directly the bailiff. As a rule, the bailiff first attempts to apply voluntary enforcement.
Cost of credit collection	The cost for collecting credits is paid by the creditor. Fee system differs from country to country.
Right to sell in auction	The bailiff sells in auction, in some countries only for obligatory purposes only.
Other competencies	In major part of analyzed countries the bailiff prepares reports. Providing legal representation for parties is either forbidden or allowed only in some cases (mostly related to enforcement). Providing legal advice is forbidden in some countries and allowed in others, but in some of the latest cases limited to the execution process. In most analyzed countries, the bailiff is not allowed to have other functions.

Comparative table on the international experience on the bailiff service

Country	Czech	France	Greece	Holland	Hungary	Poland
Criteria	I. Introduction					
Bailiff's competences	<ul style="list-style-type: none"> -Enforcement of court decisions -Notifications during enforcement procedure -Selling properties 	<ul style="list-style-type: none"> - Enforcement of court decisions and other executive titles -Notifications on different acts -Preparation of reports -Credit collection - Evaluations and auctions of the things -Hearing in the courts 	<ul style="list-style-type: none"> -Enforcement of court decisions and other executive titles -Notifications for different legal and other acts 	<ul style="list-style-type: none"> - Enforcement of court decisions and other executive titles -Notifications for different legal and other acts -Preparation of reports -Voluntary and forced credit collection -Selling things in auctions 	<ul style="list-style-type: none"> -Enforcement of court decisions and other executive titles -Notifications for different acts -Preparation of reports -Voluntary and forced credit collection -Selling things in obligatory or voluntary auctions -Providing legal advice 	<ul style="list-style-type: none"> -Enforcement of court decisions and other executive titles -Notifications for different acts -Preparation of reports more rarely -Voluntary and forced credit collection -Selling things in obligatory or voluntary auctions -Seize things -No legal representation of clients
<p>Conclusions: the most common bailiff's competences refer to enforcement of court decisions and executive titles, notifications for different acts, selling in auctions. Preparation of reports and credit collection are quite spread among bailiffs' practice. Evaluations, legal advice and hearing in courts are not very spread.</p>						

Country	Czech	France	Greece	Holland	Hungary	Poland
Criteria						
Legal status	<ul style="list-style-type: none"> -Independent professionals -Freedom in exercising their functions -Appointed by the Minister of Justice - Regulated profession and the hiring procedures -Ethical, disciplinary and professional rulings and therefore sign a guarantee. 	<ul style="list-style-type: none"> -Independent professionals -Freedom in exercising their functions -Public ministerial employees -Appointed by the Minister of Justice - Regulated profession and the hiring procedures -Ethical, disciplinary and professional rulings and therefore sign a guarantee 	<ul style="list-style-type: none"> -Independent professionals -Freedom in exercising their functions -Appointed by the Minister of Justice - Regulated profession and the hiring procedures -Ethical, disciplinary and professional rulings and therefore sign a guarantee -Number of court bailiffs is not limited 	<ul style="list-style-type: none"> -Independent professionals -Freedom in exercising their functions -Appointed by the Minister of Justice - Regulated profession and the hiring procedures -Ethical, disciplinary and professional rulings and therefore sign a guarantee 	<ul style="list-style-type: none"> -Independent professionals -Freedom in exercising their functions -Appointed by the Minister of Justice - Regulated profession and the hiring procedures 	<ul style="list-style-type: none"> -Independent professionals -Freedom in exercising their functions -Public ministerial employees appointed by the Minister of Justice - Regulated profession and the hiring procedures -Ethical, disciplinary and professional rulings and therefore sign a guarantee - No. of bailiffs is limited.
<p>Conclusions: In all targeted countries, the bailiffs are independent professionals who can perform their activities in a free way, but with very in detail regulated profession and hiring procedures. In the major part of the countries they have ethical, disciplinary and professional rulings. In all cases they are appointed by the Minister of Justice, but only in some cases they might be public ministerial employees.</p>						

Country	Czech	France	Greece	Holland	Hungary	Poland
Criteria						
Organization	<ul style="list-style-type: none"> -113 bailiffs, from which 30 women -Additional staff -Individual exercise of profession - National territorial coverage -National competencies -Professional organization 	<ul style="list-style-type: none"> -3250 bailiffs, from which 690 women. -Additional staff -Individual or in professional associations exercise of profession -Limited territorial competencies (place of residence) -Professional organization 	<ul style="list-style-type: none"> -2100 court bailiffs, from which 800 women. -No additional staff -Individual exercise of profession - Limited territorial coverage (court of appeal) -Professional organization 	<ul style="list-style-type: none"> -300 judicial officers, from which 63 women. -Additional staff -Individual or in societies exercise of profession -National competencies -Professional organization They have 	<ul style="list-style-type: none"> -203 bailiffs, from which 11 women. -Additional staff -Individual or in professional associations or in companies exercise of profession - National competencies, with some exceptions -Professional organization 	<ul style="list-style-type: none"> -585 bailiffs, 30 % of which are women. -Additional staff -Individual exercise of profession -Limited territorial competencies (place of residence) -Professional organization
<p>Conclusions: In all researched countries, bailiff can exercise his profession individually but in some cases they can also exercise profession in professional associations. In all the cases they have a national professional organization. Generally, bailiffs use additional staff in performing their duties and there is a national coverage of the bailiff service. In most cases, bailiffs have territorial limited competencies.</p>						

Country	Czech	France	Greece	Holland	Hungary	Poland
Criteria						
Eligibility	<ul style="list-style-type: none"> -Czech nationality -Excellent moral image -University degree in justice -Previous experience in a bailiff's office (3 years) -Professional exam -Appointed by the Minister of Justice 	<ul style="list-style-type: none"> -French nationality -Excellent moral image -University degree (4 years) in law -Previous experience in a bailiff's office (2 years) -Professional exam -Appointed by the Minister of Justice -Office needed -Continuous professional training 	<ul style="list-style-type: none"> -Greek nationality -No university degree -Previous experience in a bailiff's office (1 year) -3 months seminar -Professional exam -Appointed by the Minister of Justice -Continuous professional training 	<ul style="list-style-type: none"> -Dutch nationality - Excellent moral image -University degree in law -Previous experience in a bailiff's office (4 years) -2 years candidateship to become judicial officers. -Financial plan in order to evaluate if the office will be viable. -Appointed by the Minister of Justice. -Continuous professional training (will become obligatory) 	<ul style="list-style-type: none"> -Hungarian nationality -Excellent moral image -University degree (4 years) in law -Previous experience in a bailiff's office (2 years) -Appointed by the Minister of Justice -One year in a bailiff office - Annual obligatory professional 	<ul style="list-style-type: none"> -Polish nationality -University degree (5 years) in law -Previous experience in a bailiff's office (2 years) -Professional exam for competing for a vacancy -Appointed by the Minister of Justice
<p>Conclusions: Generally there are very high professional and moral standards in order to qualify as a bailiff. Previous experience in a bailiff office and professional exams are a must. The major part of the countries has created facilities for continuous professional training and the trend is to make it obligatory. In some case the bailiffs are required to produce evidence on their financial capability to exercise profession. In all cases, bailiffs are appointed by the Minister of Justice.</p>						

Country	Czech	France	Greece	Holland	Hungary	Poland
Criteria						
II. Enforcement of justice decisions						
Enforcement of court decisions	Bailiffs (free professionals) and by court clerks. The creditor can request one or the other to enforce.	Only the bailiffs can enforce justice decisions and other executive titles. Only they are entitled to apply obligatory executions and conservative seizing.	Court decisions and other executive titles are enforced by court bailiffs . They can apply conservative measures.	Only the judicial officers can enforce justice decisions and other executive titles. Only they are entitled to apply obligatory obstructive measures within the obligatory execution procedures.	Only the bailiffs can enforce justice decisions, and other executive titles. Only they are entitled to apply obligatory execution.	Only the bailiffs can enforce justice decisions. Only they are entitled to apply obligatory obstructive measures.
Conclusion: Bailiffs are in all countries in charge with the enforcement of court decisions.						
Assignment of cases	Upon creditor's choice	Upon creditor's choice and according to territorial competency	Upon creditor's choice and according to territorial competency	Upon creditor's choice As the judicial officers are part of a net, the local judicial officers deal with the obligatory execution.	The respective courts distribute the files to the bailiffs at the execution places by lot.	Upon creditor's choice and according to territorial competency
Conclusions: In all targeted countries with one exception the creditor can choose the bailiff. In part of the cases, the choice is limited by the territorial competencies.						

Country	Czech	France	Greece	Holland	Hungary	Poland
Criteria						
Enforcement of debtors' properties	The bailiff can apply the obligatory enforcement on movable, immovable, physical and unphysical properties of the debtors.	The bailiff can apply the obligatory enforcement on movable, immovable, physical and unphysical properties of the debtors. He can apply conservative seizing.	The court bailiff can apply the obligatory enforcement on movable, immovable, physical and unphysical properties of the debtors.	The judicial officer can apply the obligatory enforcement on movable, immovable, physical and unphysical properties of the debtors. He can apply conservative seizure.	The bailiff must apply the hierarchy of the execution procedures: 1. Seizure of the bank accounts 2. Seizure of salary 3. Seizure of movable things 4. Seizure of immovable things	The bailiff can apply the obligatory enforcement on movable, immovable, physical and unphysical properties of the debtors.
Conclusions: In all countries the bailiff can apply obligatory enforcement on movable, immovable, physical and unphysical properties of the debtor. In some countries the bailiff can apply conservative seizure (in one case an hierarchy is provided).						
Responsibility for enforcement	Bailiff's actions to be authorized by the judge. Slow system. Reform on the way to give freedom to the bailiff's actions. In case the court clerk is enforcing, the judge leads the process.	The bailiff is responsible for the whole enforcement process. He has the competencies to request the execution judge or prosecutor to issue authorizations or to prescribe the necessary measures.	The court bailiff is responsible for all actions during the enforcement procedures in close cooperation with his client.	The judicial officer in charge is responsible for the whole process. If needed, he asks for the assistance of the police.	The bailiff must respect the civil procedures of execution. He can ask the competent judge to give authorizations or clarifications on the file. In difficult cases, the bailiff keeps a record and brings it to the respective judge.	The creditor approves the execution procedures, but always after the advice of the bailiff.
Conclusions: In 3 out of 6 analyzed cases, bailiff has clearly the entire responsibility of the process. Czech case is relevant, as now the judge has to authorize all bailiff's actions, but the reform undertaken will bring freedom to the bailiff. An opposite case is Poland, where the creditor has the leading part.						

Country	Czech	France	Greece	Holland	Hungary	Poland
Criteria						
Right to collect information on debtors' assets	-Yes, from different institutions: tax office, office for registration of immovable properties, banks, insurance companies, etc. -Professional secret -Use information for enforcement purposes only	Yes, but only related to: address and bank accounts of the debtor or his employer, vehicle and properties registration offices.	Yes, all kinds of information from different institutions and offices, such as: office for registration of immovable properties, vehicles, etc.	Yes, from the civil and properties' registry, on immovable and movable properties, on vehicles, person's identity, etc.	Yes. The bailiff can check the registers of all institutions in Hungary, except the mobile phone companies. He has direct access electronically to the information.	Yes. The bailiff can check the addresses', vehicles' and cadastre registers.
Conclusions: Yes, the bailiff has access to different/all kind of information on the debtor						
Remuneration	-The debtor pays for the enforcement expenses. -If the bailiff is executing and the debtor is not able to pay, then the creditor pays.	The debtor pays for the enforcement expenses. If he is not able to pay, then the creditor pays a fee related to the amount collected.	The debtor pays for the enforcement expenses. If the execution fails, then the creditor pays. There are fixed fees for enforcement procedures.	The debtor pays for the enforcement expenses. In case of unsuccessful execution, then the creditor pays.	The debtor pays for the enforcement expenses. If he is not able to pay, then the creditor pays.	The debtor pays for the enforcement expenses. If he is not able to pay, then the creditor pays.
Conclusions: In all cases, the debtor pays for enforcement expenses. If the bailiff is executing and the debtor is not able to pay, then the creditor pays.						

Country	Czech	France	Greece	Holland	Hungary	Poland
Criteria						
III. Notification of acts						
Obligation to notify	Yes.	Yes..	Yes.	Yes.	Yes.	Yes.
Notification procedure	-Handing out to the addressee or left to a person present in the family or in the place of execution by the bailiff himself	-Handing out to the addressee from the bailiff or his assistant in some cases. - Copy also to a person present in the family (relative, friend, etc.). -If no one can take the act, it is left at the municipality. -A notification letter is left at the debtor's domicile. -Record on the failure of the notification -Mail to the last known address a simple letter and another one as recommendatory mail, asking for receipt.	-Handing out to the addressee or left to a person present in the family, friend, employee, etc. by the bailiff himself -In this case, a notice is stuck on the house door of the addressee, another one is delivered in a sealed envelope through the post office to the work place and a copy is left to the local police office. -If the addressee is absent, one notification is left to the state prosecutor office and two others are published in newspapers.	-Handing out physically by the judicial officer or his assistant to the debtor or to another person present in the family or in the work place. If no one can take the act, it is left in a sealed envelope at the debtor's house. If the addressee is absent, a notification shall be published in the newspaper.	-Handing out to the addressee or left to a person present in the family or to an authorized person by the bailiff himself If no one can take the act, during execution procedures, the bailiff sticks to the addressee door an invitation to go to his office. Also a letter is delivered through the post office. In other cases (not during execution) the bailiff shall try once again to notify the addressee.	-Handing out to the addressee or left to a person present in the family (relative, friend) or at work place or neighbour. by the bailiff himself If no one can take the act, a notification is left for the addressee to go to the bailiffs' office. The addressee might be invited also through a public visible notification in newspapers or at the municipality to come and take the notification (or to be informed).
Conclusions: In most of the cases, notification can be done in various ways: physically to debtor or to family, friend, neighbours, employees, by mail, posted on the addressee's door, published in the newspapers, left with the municipality, police or prosecutor offices.						

Country	Czech	France	Greece	Holland	Hungary	Poland
Criteria						
Juridical validity of a notification	The bailiff shall take a record on the notification which has an official value and certifies the receipt of the act and the conditions of the delivery.	The form of the bailiffs' act is very important and solemn. The bailiff keeps a record on the circumstances of sending the notification of an act, which shall remain in force until it is proved that there are possible mistakes.	The court bailiff shall take a record on the notification which has an official value and it shall remain in force until it is proved that there are possible mistakes.	The report of the judicial officer has official value and shall remain in force until it is proved that there are possible mistakes.	The bailiff keeps a record on the notification, which is considered as official.	The bailiffs' notifications are considered as authentic and are of official nature.
Conclusions: In order to give juridical validity of a notification, the bailiff has to keep a record on the notification. The notification is valid unless mistakes are proven.						
Application of regulations (CE) n°1348/2000 of the Council on notifications for juridical or non-juridical acts in civil and commercial matters?	No.	The bailiff is an entity of origin. The National Chamber of the Bailiffs is the competent entity to make notifications for acts of the bailiffs having the territorial competencies.	No. Acts are notified by a servile of the Ministry of Justice.	The judicial officer is an entity of origin (in charge to deliver documents to other EU member states) and required (in charge to carry out notification of acts coming from other EU member states). KBvG is a central entity.	Not yet.	Not yet.
Conclusions: The judicial officers in these countries do not yet proceed according to the regulations (CE) n°1348/2000 of the Council on notifications						

Country	Czech	France	Greece	Holland	Hungary	Poland
Criteria	for juridical or non-juridical acts in civil and commercial matters.					
IV. Collection of credits						
Credit collection by judicial officers	No.	Yes. The bailiff can apply voluntary or obligatory execution in collecting all kinds of credits.	No.	Yes. This activity is very developed in Holland. It constitutes 40 - 50% of the judicial officers' total activities.	Yes. The bailiff can apply voluntary or obligatory execution in collecting all kinds of credits.	No.
Conclusions: In half of the sample countries the bailiff can collect credits through voluntary and obligatory execution.						
Addressing the credit collection request		Directly by the client. First, it will be attempted to apply voluntary enforcement. In case of failure, he shall ask for an execution order which entitles him to start obligatory execution.		Directly by the client. First, he will attempt to apply voluntary enforcement. In case of failure, he tries to get issued an executive title in order to start the obligatory execution.	Directly by the client. First, it will be attempted to apply voluntary enforcement. In case of failure, he shall try to have an execution order to start the obligatory execution.	
Conclusions: In the countries allowing bailiffs to collect credits, the client can approach directly the bailiff. As a rule, the bailiff first attempts to apply voluntary enforcement.						

Country	Czech	France	Greece	Holland	Hungary	Poland
Criteria						
Cost of credit collection		The costs shall be paid by the creditor. The remuneration is related to the collected amount.		The costs shall be paid by the creditor. The judicial officer and his client can reach an agreement on the respective remuneration.	The costs shall be paid by the creditor. The remuneration shall be fixed in agreement with the client in cases of voluntary credit collection. For obligatory executions the fees are fixed.	
Conclusions: The cost for collecting credits is paid by the creditor. Fee system differs from country to country.						
V. Other competencies of the judicial officer						
Right to sell in auction	Yes. The bailiff sells in auction only for obligatory execution purposes.	Yes. The bailiff seizes and sells in auction things that do not need an evaluator. This is a very important procedure for many bailiffs.	Yes. The court bailiff sells in auction only for obligatory execution purposes. He cannot sell in voluntary auctions.	Yes. The judicial officer can sell things in public juridical auctions or in voluntary auctions.	Yes. The bailiff sells in auction. He can sell in voluntary or obligatory auctions during execution.	Yes. The bailiff seizes and sells in auction different things within the voluntary or obligatory execution.
Conclusion: The bailiff sells in auction, in some countries only for obligatory purposes only.						
Preparation of	No.	Yes. Reports are	No.	Yes. Preparing	Yes. The bailiff	Yes, but it is not

Country	Czech	France	Greece	Holland	Hungary	Poland
Criteria						
reports/certificates		prepared very often and are a very important part of the activities of many bailiffs.		reports/certificates constitutes 2 - 3% of the total activities of the judicial officers.	prepares reports in special cases if requested by the judge.	practiced.
Legal representation of parties	Yes, but only during the process of requesting authorization to proceed with enforcement with revised measures (in case of appeal).	Yes. The bailiff can represent the parties in trials in some cases, i.e. in the commercial matters court, in the salaries seizure courts, in front of the execution judge	No.	Yes. The judicial officer represents the parties in trials for obligations amounting up to 5000 Euro.	No, but the bailiff presents a request to the respective judge for issuing an execution order.	No.
Legal advice provision	Yes, but only within the execution process	Yes. The bailiff has the same level of juridical competencies as an attorney, notary or magistrate.	No.	Yes.	Yes, but only within execution procedures.	No.
Other functions	No.	The bailiff offers to the client private services at the courts.	No.	No.	No.	No.
Conclusions: In major part of analyzed countries the bailiff prepares reports. Providing legal representation for parties is either forbidden or allowed only in some cases (mostly related to enforcement). Providing legal advice is forbidden in some countries and allowed in others, but in some of the latest cases limited to the execution process. In most analyzed countries, the bailiff is not allowed to have other functions.						



SPI Project: “Improving Auction Procedures for Immovable Collateral under Foreclosure”

Questionnaire on the difficulties encountered by banks in dealing with bailiff offices

Prepared by
SPI Albania Secretariat

Contact persons:

Mrs. Anuela Ristani, Director of Operations, anuela.ristani@spi-albania.eu
Ms. Elona Bollano, Director of Analytics and Policy, elona.bollano@spi-albania.eu
Address: Twin Tower I, Kati 6, Apt. A3. Tel. +355 42 280 359; Fax. + 355 42 280 371

SPI Albania Secretariat

Mrs. Anuela Ristani, Director of Operations, anuela.ristani@spi-albania.eu
Ms. Elona Bollano, Director of Analytics and Policy, elona.bollano@spi-albania.eu
Address: Twin Tower I, Kati 6, Apt. A3. Tirana, Albania. Tel. +355 42 280 359; Fax. + 355 42 280 371

I. Context

The procedures for the foreclosure of the collateral in Albania are regulated by the Civil Procedure Code, Chapter 3, Art.560-580 “The enforcement on immovable property, ships and airplanes”. The Bailiff Office is in charge with organizing the foreclosure procedures (Art. 527 CPC).

At present, the enforcement on immovable property is very rarely a success. In the World Bank’s Doing Business 2008 Report, Albania is ranked 74th on the Enforcing Contracts section. Despite the fact that there are no statistical data available on how many cases ended with the bidder paying the fixed price in an auction and became the new owner, bailiffs confirm that this number is extremely low¹. It happens very seldom that after the second auction the creditor takes the immovable against the price designated for the second auction. In case the immovable has been appraised by the experts contracted by the Bailiff Offices at a value higher than the debt (even after it was reduced by 20% in the second auction), the creditor has to pay to the debtor the difference between the appraised value and amount of the debt . Due to the ceiling in the fixed assets to total assets ratio, banks have to sell the immovable in a short time and sometimes in unfavorable conditions.

In addition to the above mentioned the successful enactment of the foreclosure procedures related to the bailiff service is hindered also by:

- Undefined time periods for the bailiff to notify the debtor;
- Subjectivity in determining the value of the collateral for the first auction and redefining the value of the collateral for re-auction, in the case that the first auction has failed, as there are no commonly set standards for real estate property valuation;

The above mentioned problems faced by the banks result in increased cost, wasted time in cumbersome procedures and impairment of the value of the collateral. According to EURALIUS 2006 assessment, the bailiff’s officers also criticize the process as they must follow a procedure which is likely to fail and they feel like doing something useless.

The non-execution of the foreclosure has negative ramification in the domestic economy as well, influencing the consumers’ access to loans. Due to the difficult process of recovering a debt, banks might be reluctant in approving some clients’ applications. The financial consequences of the foreclosure procedure for collaterals are reflected in the price of banks’ products and services and thus the ”good” clients are bearing the costs produced by the “bad” clients. In addition to financial effects, the non-execution of a court order influences negatively the image of the state institutions in general and of the legal system in particular.

¹ EURALIUS, Proposal for Improvements of the Civil Procedure Code (EURALIUS Activity 8.5), Part I: Enforcement on immovable assets, 2006.

The Ministry of Justice in close collaboration with EURALIUS has created a memorandum related to the liberalization of the Enforcement Service in Albania and a preliminary action plan on how to make the Enforcement of Ruling successful. The guiding principles of these documents are in line with EU recommendations on enforcement and EU best practices.

SPI Albania is running a project on improving the procedures for the foreclosure of the immovable collateral with three objectives:

1. To undertake analytical activities that would support the enactment of law amendment proposals.
2. **To support the improvement of the Bailiff Office activity.**
3. To improve the quality of the buildings evaluation.

PWG is currently drafting the proposals for amending the Civil Procedure Code which will be subject to consultations with the entire banking community.

PWG composition

Project Owner: Mr. Seyhan Pencapligil, General Director, BKT
Project Manager: Mrs. Veronika Prifti, Legal Department Manager, BKT
Deputy Project Manager: Mrs. Rudina Gorishti, Legal Department Deputy Director, Bank of Albania
Technical Anchor (TAN): Kimmo Vikman (peer reviewer)
Project Working Group Members: Andin Jakova, BNT (member)
Ermanl Dobi, Tirana Bank (member)
Yllka Majko, Tirana Bank (observer)
Altin Hysi, Emporiki, (member)
Arta Taipi , UBA (member)
Rudina Ziu, RZB (member)
Petrit Qarri, MoJ (member)
Odeta Hyseni, EURALIUS, (observer)
Dorina Mehmeti, IFC (member)

II. Purpose of the banking survey

Ministry of Justice, Enforcement Department, is currently working at improving the bailiff service in Albania.

In order to support MoJ efforts and to ensure that the future amendments in the respective legislation will ease the cooperation with this institution, the banking community should signal the difficulties encountered in dealing with the bailiff offices.

III. Procedures to run the banking survey

You are kindly requested to support the clarification of the negative aspects of the bailiff service by answering this questionnaire.

Please send your answers to SPI Secretariat who stands ready to offer you more details.

Your answers will be treated in strict confidentiality. The results of the banking survey will be disclosed only at aggregate level

Please send your answers by xx/xx/xx.

For eventual further clarification needs, please indicate below the contacts of the person who completed the questionnaire:

Name.....

Position.....

Bank.....

Email address:.....

Tel/Fax.....

Thank you for participating in this survey!

IV. Questions

Please tick the appropriate boxes in the “Encountered difficulties” column and provide details in the “Comments” column. Please add other items if you cannot identify them in the table.

No.	Encountered Difficulties		Comments
1.	Assignment of cases		
2.	High fee/tax		
3.	Long internal procedures in the bailiff office		
4.	Lack of uniform application of law in the bailiff offices		
5.	Misconduct		
6.	Quality of service		
7.	Conflict of interest		
8	Unclear standards during the selection process of the professional experts.		
9.	Low level of professional expertise		
10.	Unclear territorial competence		
11.	Poor cooperation with other state institutions		
12.	Lack of confidentiality		
13.	Lack of proper information management on the files of the debtors		
14.	Unequal treatment of parties		

2. Additional general comments on the bailiff service:



SPI Project

Improving auction procedures for immovable collateral under foreclosure

Minutes

Second meeting

July 30, 2008—AAB premises
10:00 – 11:30

Project Objectives

1. To undertake analytical activities that would support the enactment of law amendment proposals.
2. To support the improvement of the Bailiff Office activity.
3. To improve the quality of the buildings evaluation.

Project Management Team

Project Owner (PO): Seyhan Pencapligil, General Director, BKT
Project Manager (PM): Veronika Prifti, Legal Department Manager, BKT
Deputy Project Manger (DPM): Rudina Gorishti, Legal Department Deputy Director, Bank of Albania

Attendees:

Veronika Prifti, BKT (PM)
Kimmo Vikman, EURALIUS (peer-reviewer)
Andin Jakova, BNT (member)
Petrit Qarri, MoJ (member)
Altin Hysi, Emporiki, (member)
Alban Mehmeti, Emporiki, (observer)
Arta Taipi, UBA (member)
Odeta Hyseni, EURALIUS, (observer)
Ramona Bratu, SPI Regional Operations Director
Elona Bollano, SPI Albania Director of Analysis and Policy
Anuela Ristani, SPI Albania Director of Operations
Luigi Passamonti, Convergence Head

SPI Albania Secretariat

Mrs. Anuela Ristani, Director of Operations, anuela.ristani@spi-albania.eu

Ms. Elona Bollano, Director of Analytics and Policy, elona.bollano@spi-albania.eu

Address: Twin Tower I, Kati 6, Apt. A3. Tirana, Albania. Tel. +355 42 280 359; Fax. + 355 42 280 371

AGENDA

- I. Project Activity Brief
- II. Aggregated Individual Contributions on CCP and PWG Proposal (Discussion)
- III. Questionnaire on Banks' difficulties in dealing with Bailiff's officers (Discussion and Approval)
- IV. Note on international Bailiff Experience (Discussion and Approval)
- V. Conclusions and distribution of tasks
- VI. Closing Remarks

Project Activities Status

Planned Actions From the first PWG Meeting (July 4 th , 2008)	Status/ Discussions during the Second PWG Meeting (July 30 th , 2008)	Main Follow-Up Actions
Working Group Tasks		
Banks to send study cases on the impact of the current situation on the banks' business	With the Exception of UBA, no other banks contributed with their own examples for illustrating the situation	PM will provide some cases that were mentioned during the WG Meeting
PWG members to provide feedback on the note regarding the impact of foreclosure procedures.	No comments were received. Draft was tacitly approved	No further actions required
PWG to make proposals for new amendment proposals to the Civil Code	Proposals were received from <ol style="list-style-type: none"> 1. RZB 2. UBA 3. ICB 4. Tirana Bank A significant number of WG members were not present in the meeting, including the ones that did make the amendment proposals. After discussing a few articles the WG members decided to postpone this item for the next meeting	All amendment proposals will be discussed at the next WG meeting, pre-scheduled to take place on September 8 th , 2008. Prior to the meeting, PMT will draft possible PWG proposals in order to facilitate consensus reaching within the next PWG meeting.
SPI Secretariat Tasks		
SPI Secretariat with PMG support to draft a questionnaire on the impediments perceived by banks in working with the Bailiff Office;	SPI Secretariat drafted the questionnaire and this was discussed, completed and approved during the meeting In addition, SPI Secretariat prepared a note on the international experience with the bailiff services.	The Questionnaire will be sent to AAB Legal Committee in order to be filled in by the Legal Departments of all the Banks. Results will be distributed to the banking community. A note with PWG recommendations will be sent to MoJ for their consideration for the improvement of Bailiff Services.
SPI Secretariat to ask MoJ on the sense of the liberalization concept in respect of the Bailiff Office;	PMT sent, with SPI Secretariat's support, a letter to MoJ. Following the letter, Project Management Team and the SPI Secretariat met with the MoJ representatives from Enforcement Department and obtained an invitation for the MoJ Consultation Hearings on the Bailiff Office Liberalization. and the appointment of a expert of this department in PWG.	PMT and SPI Secretariat will participate in the MoJ consultation Hearings and will report to the PWG members during the next meeting.
SPI Secretariat to provide the PWG with the current MoJ legislative proposal and with the European Council recommendation on bailiff activities	SPI Secretariat sent to the PWG the latest draft as approved by the Council of Ministers SPI Secretariat sent to the PWG the EU Council recommendation on bailiff activities	SPI Secretariat will send a summary of EURALIUS recommendations SPI Secretariat will provide relevant legal provisions from the Romanian legal framework. PWG to take into account these documents when formulating the proposals
SPI Secretariat to gather individual contributions and to send the aggregated document to all PWG members;	SPI Secretariat followed up on the collection of the proposals, aggregated them and sent them to the PWG members prior to the second meeting.	SPI Secretariat will update the document with the individual contributions if other suggestions will be sent prior to the second meeting.

I. Project Activity Brief

After the letter sent to the MoJ on behalf of the PMT, the SPI Secretariat and the PMT have met with the MoJ, Enforcement Department Representatives. The outcome of this meeting was the participation of Mr. Petrit Qarri in the quality of WG member for the project and an invitation for the SPI Secretariat and the PMT to participate in the MoJ Consultation Hearings on the Bailiff Office Liberalization.

Mr. Seyhan Pencapligil, in the quality of Project Owner, sent a series of letters to The World Bank, IMF, IFC, EBRD, EU Delegation and Council Of Ministers Donors Coordination Unit. The letter was sent as a request for information in order to map out all activities undertaken or planned to be undertaken that directly or indirectly relate to our SPI Albania Project on Foreclosure in order to coordinate our efforts and assess options of collaboration.

In between the two meetings the Secretariat has followed up on the collection of the proposals, aggregated them, and sent the aggregated document to the PWG members prior to the second meeting.

II. Aggregated Individual Contributions on CCP and PWG Proposal (Discussion)

Since a significant number of WG members were not present in the meeting, including the ones that did make the amendment proposals, the WG concluded that it would be more appropriate to postpone the discussion for the next meeting. Meanwhile both PM and SPI Secretariat will follow up with the individual WG members to ensure their presence in this important discussion that will provide the substance for the Project Outcomes. PMT will draft possible PWG proposals in order to facilitate consensus reaching within the next PWG meeting.

III. Questionnaire on Banks' difficulties in dealing with Bailiff Officers (Discussion and Approval)

The SPI Secretariat presented the draft of the questionnaire on Bank's difficulties in Dealing with Bailiff's officers. The PWG members representing the banks agreed with all the items listed and added two more issues that they deem important in their relations with the Bailiff Office. The two items were:

- a. Lack of confidentiality from the Bailiff Officers.

There have been several instances where the Bank's position has been hindered due to information leakage from the bailiff officer to the debtor. This information brought in court has been used from the other party, often times, as a determining factor for the court decision.

- b. Lack of information management on the files of the debtors.

There are instances where the bailiff officers are not able to detect information already available to them through the files of the debtors and this causes unnecessary delays and longer processes for the banks. The Bailiff Officers should be liable to use all information to them available instead of claiming its inexistence.

Furthermore the MoJ representative, found this questionnaire very useful. The MoJ is very interested to receive the findings of the survey to be used as a reference point throughout their efforts to reform the Bailiff services.

The questionnaire will be distributed to all the Banks' legal departments through AAB Legal Committee.

IV. Note on international Bailiff Experience (Discussion and Approval)

The SPI presented the Note on International Bailiff Experience. The note is based on the information presented in the annexes of EURALIUS STUDY ON THE PRIVATISATION OF THE ENFORCEMENT SERVICE IN ALBANIA.

SPI Secretariat performed an analysis on the international experience on the bailiff service in some countries: Czech Republic, France, Greece, Holland, Hungary and Poland.

The WG members considered this note as an important benchmark to be taken into consideration and approved it.

V. Conclusions and distribution of Tasks

- **PWG Members will review the document with the aggregated amendment proposals in order to be ready to discuss all articles in the next meeting. SPI Secretariat will include in the document EURALIUS recommendations and the last MoJ accepted version of amendments. SPI Secretariat will provide relevant legal provisions from the Romanian legal framework.**
- **PMT will draft possible PWG proposals in order to facilitate consensus reaching during the next meeting.**
- **PM will provide some cases that were mentioned during the WG Meeting that illustrate the impact of the current situation on the banks' business.**
- **SPI Secretariat will distribute the questionnaire on Banks' difficulties in dealing with Bailiff Officers to all the Bank's Legal Departments through AAB and collect the results.**
- **SPI Secretariat will prepare summary of the main findings of the questionnaire and distribute it before the next meeting.**
- **SPI Secretariat will draft a note with PWG possible recommendations on the Bailiff Office, to be sent to MoJ**
- **SPI Secretariat and the PMT will participate in the MoJ Consultation Hearings on the Bailiff Office Liberalization and report to the WG.**

VI. Closing Remarks

Next Meeting is suggested to take place on Monday, September 8th, 2008.