



Project: Improving auction procedures under foreclosure for immovable collaterals

Time: Friday, 26 September, 2008, 10:00 am

Location: Albanian Association of Banks

Third Working Group Meeting

AGENDA

- Project Activity Brief
- Scoping of the Problem Presentation (Discussion and Approval)
- CPC Proposals (Discussion and Approval)
- Bailiff Liberalization Draft Proposal Law
 - Main Findings Report Presentation
 - Aggregated Law Proposal Comments Presentation
- 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

www.spi-albania.eu



Document prepared by
Elona Bollano, SPI Director for Analytics and Policy

“Scoping of Problem” Document

Project: Improving auction procedures for immovable collateral under foreclosure

Section 1 Project information

PUBLIC-PRIVATE FINANCIAL SECTOR MODERNIZATION MATRIX					
Italian Banking Association CRITERIA	European Central Bank CRITERIA				
	<i>Asymmetric information reduction</i>	<i>Completeness of the market</i>	<i>Increased opportunities to engage in financial transactions</i>	<i>Reduced transaction costs</i>	<i>Increased competition</i>
Business development				X	
Industry competitiveness					
Industry reputation					

Short description of the context [from project matrix]: Banks complain that current foreclosure procedures are too long and cumbersome. In addition the process might be prone to subjectivity in the phase of the appraisal expert selection and building appraisal as there are no commonly accepted standards for the valuation of the real estate. Actually the process is rarely successfully completed. Banks are indirectly forced to take possession of the immovable when it is offered in a public auction and, due to the ceiling in the fixed assets to total assets ratio, the immovable has to be sold in a short time and sometimes in unfavorable conditions.

Stakeholder proposing the project: AAB

Other Stakeholders involved (sponsors): BoA, MoJ - Bailiff Office, Appraisers' Association

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.

Description of the project contribution toward financial modernization:

By reaching the project's objectives, the recovery process of the bad debts would be facilitated and banks' costs with foreclosing the immovable collateral would decrease. These effects will be reflected in the cost of the bank products and services (loans) and in more loans granted due to the quickly recovery and to the decrease in the risk of loss.

Project Working Group:

- Banka Kombetare Tregtare
- Banka e Shqiperise
- Banka Nder - Tregtare
- Tirana Bank
- Emporiki Bank
- Banka e Bashkuar
- Raiffeisen Bank
- Banka Credins
- Banka Alpha
- Ministria e Drejtesise
- IFC
- EURALIUS

The EU Better Regulation Approach	
Steps	Purpose
Scoping of problem	
1. Problem identification	To understand if a market/regulatory failure creates the case for regulatory intervention.
2. Definition of policy objectives	To identify the effects of the market /regulatory failure to the regulatory objectives.
3. “Do nothing” option	To identify and state the status quo.
4. Alternative policy options	To identify and state alternative policies (among them the “market solution”).

Section 1: Scoping the problem

1.1. Problem identification

[Background section from ToRs]

The effectiveness of the secured transactions legal framework, which covers mortgages as well, generally, is hampered by the **slow enforcement system** and flaws in the administrative system¹.

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). These procedures refer to the selling method – public auctions -, the schedule of the auctions and the evolution of the price for each auction.

The law allows only for two auctions to be organized under a foreclosure procedure and if no buyer qualifies, the creditor can take possession of the immovable, at the given price in exchange of its receivables, or, in case it refuses, the foreclosure procedure is considered as ended and the creditor has to identify other ways to recover its claims.

Therefore, banks are indirectly forced to take possession of the immovable when it is offered in a public auction. **In many cases the creditor has to buy the executed immovable good at the second auction price** that is provided also by the law - **80% of the initial auction price**, being the market value as determined by an appraiser appointed by the bailiff. As there are no standards for appraising the immovable properties, banks suspect that the market value might be prone to subjectivity. In case the selling price of the collateral is higher than the debt amount, the creditor has to pay to the debtor the difference. **Due to the ceiling in fixed assets, banks have to re-sell in a short time the properties and sometimes for a lower price than the purchased one.** In addition, a new decree issued by the Ministry of Finance on taxing the transfer of ownership right of the immovable property, by setting minimum reference market prices when calculating the capital gains to be taxed, makes even more difficult and costly the sale process undertaken by the banks as it does not account for the cases of forced sale (liquidation /insolvency) of a real estate.

¹ EBRD (2006) Commercial Laws of Albania, Assessment by EBRD, April 2006.

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 low².

In addition to the above mentioned the successful enactment of the foreclosure procedures 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;
- Long time periods and cumbersome auctions procedures. According to the 2008 Doing Business report an enforcement process has to go through 39 procedures vs. 20 as the best practice and lasts 390 days vs. 120 days as the best practice³.

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.

To tackle the problems with the current legal framework several initiatives have been undertaken.

- AAB, in collaboration with a foreign expert, has undertaken in 2005 an initiative to propose improvements in the foreclosure procedures for collateral. Ministry of Justice came up in 2006 with a legislative initiative in this respect and banks protested it. Following this feedback, 60 – 70% of the banks' proposals were taken in consideration by the Ministry and the new version of the law amendment proposal was sent by the beginning of 2007 to the Parliament for enactment. Due to the political context, the proposal was rejected and withdrawn from the Parliament and although it should have been re-discussed 6 months later (by the beginning of 2008), nothing has been done until now.
- In addition to the initiatives undertaken by the Ministry of Justice with the Albanian institutions another area of collaboration in this issue is built with Euralius, the European Assistance Mission to the Albanian Justice System. Euralius has published a full set of recommendations for the improvement of the Civil Procedure Code with focus on enforcement on immovable assets. They have performed also studies and recommendations on how to improve the organization and functioning of the bailiff service.

Other international institutions, such as World Bank, IFC and others, have addressed the issue of collateral execution in Albanian as well. The problems encountered by debtors and creditors during the foreclosure procedures are considered as an important factor that has hold back mortgage loan development in the country.

1.2. Market/regulatory failure analysis (nature and evidence)

The current auction procedures of immovable collateral under foreclosure generate costs for banks because of long legal procedures that are forcing banks to enter into loss producing transactions (purchase price higher than selling price for an immovable property). Due to the

² EURALIUS, Proposal for Improvements of the Civil Procedure Code (EURALIUS Activity 8.5), Part I: Enforcement on immovable assets, 2006.

³ Anyhow, developments in the enforcement of the contract section in Albania are similar to other comparable economies in the region.

wrong regulatory prescription, there are negative externalities as most consumers are bearing the consequences of failure by some of them.

Due to the difficult process of recovering a debt and to the uncertainty generated by the enforcement process, banks follow a more conservative approach in the mortgage lending activity through rationing the funds at disposal for mortgage lending or through higher premiums. Banks charge higher prices for their products and services and the "good" clients bear the costs produced by the "bad" clients, hampering the efficiency of the banking system.

Another instance of regulatory failure concerns the special law regulating Bailiff services (addressing a market failure) as it does not address banks' concerns, assessments and suspicions on bailiffs' low professional and ethical level.

Current appraising standards which often lead banks to acquire the auctioned buildings at above market prices represent another instance of regulatory failure. The existence of appraising standards seems however important to organize proper procedures. At the current stage of market development, it is unclear that sound procedures would emerge in the absence of a central coordinating mechanism.

1.3. Policy Goal(s) threatened by the failure [e.g. financial stability, market integrity, market confidence, consumer protection, facilitating innovation, enhancing competition]

The regulatory failures described above threaten the market integrity, market confidence and consumer protection policy goals because of the banks' losses that are covered by the "good consumers" and that prevent the mortgage market development.

1.4. "Do nothing" option

1.4.1 Possible medium-term (max 2 years) self – corrective market actions (e.g. mechanisms through which the "Do Nothing" option would address the market/regulatory failure).

To deal with the regulatory failures described above, banks already have taken several corrective actions. They apply conservative loan-to-collateral ratios. They could also establish real estate subsidiaries in order to diminish the loss registered from the transactions they are forced to enter in. There is no guarantee, however, that this would solve the problem, while it is certain that costs will be covered from the "good" consumers and that the too conservative measures decrease the consumers' access to finance and hampers the market development. Therefore, a legal intervention is necessary in order to address the regulatory failure which created a market distortion by overprotecting one category of consumers (bad debtors) and thus transferring the generated costs to other category of consumers (the good debtors or loan applicants).

As for the efficiency of and the confidence in the bailiff service, the only market action would be to organize private bailiff service, but a new law is necessary to grant legal permission to undertake these activities. Anyway, the banks' bailiff service solution could generate other market distortions: creating a special case for banks compared to other creditors and raising suspicions on the independence and correctness of the private service.

The market failed to self-regulate the use of appraising standards to be used by all appraisers and accepted by all involved parts. There is an Appraisers' Association that could take action in order to solve the subjectivity in determining the market value situation on medium term.

1.4.2. Impact of the “Do Nothing” option to the various stakeholders

Banks will continue to register losses from unfavorable real estate transactions. They will cover them by extra-charging their clients. They will continue to have conservative approaches in lending against immovable goods, thus decreasing clients' access to finance. The slow recovery process will have negative effects on the business development with the respective consequences to the economy.

In case no appraising standards will be adopted by the appraisers' community, the subjectivity in determining the market value and the consequences arising from this situation will persist. However, bad debtors will continue to be shielded by current enforcement and auction procedures.

1.5. Alternative policy option(s)

1.5.1. Broad description of the regulatory or self-regulatory action(s) needed to remedy the market or regulatory failure and hence achieve the policy goal(s)

1. For auction procedures:

- To improve the legal framework for auction procedures under foreclosure for immovable collateral.

2. For the Bailiff activity:

- To support the improvement of the Bailiff Office activity.

3. For the appraising standards:

- To improve the quality of the buildings' evaluation.

1.5.2. Possible operational regulatory or self-regulatory actions to achieve the policy goal

a. For auction procedures:

- To formulate recommendations for amending CPC supported by the international experience (Euralius and Romania) and impact assessment on:
 - The notification of the accused (debtor) party (art 141);
 - The preparatory work for execution and the execution process (art. 515., art. 517, art.522, art. 525, art. 528);
 - The sequester order (art. 560);
 - The process of property appraisal (art. 564);
 - Auction procedures – first and second auction (art. 567, art. 568, art. 569, art. 573, art. 574, art. 575, art. 577).

b. For the Bailiff activity:

- To prepare a background note on the international experience;
- To run a survey on the banking community, on the difficulties that banks have encountered when dealing with bailiff offices;
- To formulate recommendations for improving the bailiff service.

c. For the appraising standards:

- To perform a background study on the current situation, on the international experience and on the need of having uniform practices in appraising properties.
- To raise awareness and build consensus among the stockholders for having commonly

agreed set of immovable property appraisal standards,

- To draft a law proposal on the compulsoriness of standardizing the appraisals as an alternative to the industry's initiative, backed by the background study.

1.5.3. Detailed description of Option 1

a. For auctions procedure: To amend a core package of articles in CCP that will tackle the fundamental problems created by the current framework.

This package has to contain the provisions on: The executive title (art. 510); The executive order (art. 511); The execution (art. 515); Evaluation of property (art. 564); Auction procedures (art. 567); Notification for the auction (art. 568); and Repeated auction (art. 577).

b. For bailiff office: To improve the existing public structure.

c. For appraising standards: To adopt (selected) European standards on immovable property valuation

1.5.4. Detailed description of Option 2

a. For auctions procedure: To amend a package more extensive than package 1. that in addition to fundamental issues will achieve a better use of resources and better regulated process – a more time efficient process.

In addition to the provisions in Package 1, this package should contain: Notification for the legal entities (art. 141); The voluntary execution (art. 517); The execution if the debtor's address is not known (art. 522); The sequester order (art. 560); Notification of the winner (art. 573); and Time limit to pay the price (art. 574); Possessing the purchased property (art. 575).

b. For bailiff office: To privatize the bailiff service.

c. For appraising standards: To select and adopt international standards (to integrate in one document standards from various countries) that reflect better the current conditions of economic development

1.5.5. Detailed description of Option 3

a. For auctions procedure: To amend a comprehensive package that will ensure a just and effective process of collateral enforcement.

In addition to the provisions in Package 2, this package should contain: art. 144; Execution expenses (art. 525); The sequester order on a different property (art. 528); The premises for the auction (art. 569).

b. For bailiff office: To liberalize the bailiff service, to introduce the two track system with public and private bailiff service.

Summary Problem Scoping			
Auction procedures under foreclosure for immovable collateral			
Market failure			
Asymmetric information	Market power	Positive externalities	Negative externalities
			X
(Existing) Regulatory failure			
Regulation wrongly prescribed for the market	Regulations succeeded in addressing the failure; a different market failure (e.g. side effect)	Regulation made it worse	Regulation so far has failed to work; maybe in due course
X			

Summary Problem Scoping			
Bailiff service			
Market failure			
Asymmetric information	Market power	Positive externalities	Negative externalities
(Existing) Regulatory failure			
Regulation wrongly prescribed for the market	Regulations succeeded in addressing the failure; a different market failure (e.g. side effect)	Regulation made it worse	Regulation so far has failed to work; maybe in due course
	X		

Summary Problem Scoping			
Appraising standards			
Market failure			
Asymmetric information	Market power	Positive externalities	Negative externalities
X			
(Existing) Regulatory failure			
Regulation wrongly prescribed for the market	Regulations succeeded in addressing the failure; a different market failure (e.g. side effect)	Regulation made it worse	Regulation so far has failed to work; maybe in due course



Projekti i SPI Albania: Përmirësimi I procedurave të ankandit për ekzekutimin e kolateralit

Paketa 1. Ndryshimet bazë

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
1	<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</p>	<p>Këshilli I Ministrave 07 – 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 përmbartimit, pas njoftimit të vendimit.”.</p> <hr/> <p>Alternativa 2 – A2. 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</p>

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: Tëin Toëer I, Kati 6, Apt. A3. Tirana, Albania. Tel. +355 42 280 359; Fax. + 355 42 280 371

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
	Kod, ekzekutohen drejtëpërdrejt nga zyra e përmbarimit pas njoftimit të vendimit. Për këtë qëllim nuk lëshohet urdhër ekzekutimi.	<p>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> <p>Alternativa 3 – A3. Koment Raiffeisen Bank - RB: Dakord me KM - 07.</p> <p>Komentet e agreguara:</p> <p>Paragrafi i pare 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>Paragrafi i fundit ndryshohet , si më poshtë vijon: “Nuk lëshohet urdhri i ekzekutimit për vendimin e sigurimit të padisë dhe për gjobat e dhëna nga gjykata, të cilat ekzekutohen, drejtëpërdrejt, nga zyra e përmbarimit, pas njoftimit të vendimit.”.</p> <p>Alternative e Grupit te Menaxhimit te Projektit - GMP</p> <p>Ne nenin 513, shtohet, si më poshtë vijon: “Urdhri I ekzekutimit lëshohet ne dy kopje”</p> <p>Paragrafi I pare 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>Paragrafi i fundit ndryshohet , si më poshtë vijon: “Nuk lëshohet urdhri i ekzekutimit për vendimin e sigurimit të padisë dhe për gjobat e dhëna nga gjykata, të cilat ekzekutohen, drejtëpërdrejt, nga zyra e përmbarimit, pas njoftimit të</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
		<p>vendimit.”.</p> <p>Propozimi I diskutuar ne Mbledhjen e Grupit te Punes:</p> <p>Ne nenin 513, ne fjalinë e dyte shtohet, si më poshtë vijon: “Urdhri I ekzekutimit lëshohet ne dy kopje”</p> <p>Paragrafi I pare 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>Paragrafi i fundit ndryshohet , si më poshtë vijon: “Nuk lëshohet urdhri i ekzekutimit për vendimin e sigurimit të padisë dhe për gjobat e dhëna nga gjykata, të cilat ekzekutohen, drejtpërdrejt, nga zyra e përbarimit, pas njoftimit të vendimit.”.</p> <p>Koment: Mendojmë se nëse urdhri i ekzekutimit lëshohet në dy kopje procedurat, sidomos në rastet kur procedurat e ekzekutimit të kolateralit mbulohen nga 2 zyra përbarimi pasi kolateralet janë të vendosura në më shumë se një rreth.</p> <p>Mendojmë se është e nevojshme që të specifikohet afati prej 5 ditësh për lëshimin e urdhrin të ekzekutimit për të mos zvarritur procedurat.</p> <p>Ky propozim është subjekt për diskutime të mëtejshme dhe vendim marrje formale.</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedurës Civile	Alternativa
2	<p><u>Neni 515</u> Vënia ne ekzekutim</p> <p>Urdhri I ekzekutimit vihet ne ekzekutim nga përmbartuesi gjyqësor me kërkesën e kreditorit, si dhe te prokurorit ne çështjet qe ai ka ngritur padi.</p>	<p>KM 07: Ndryshohet si me poshtë:</p> <p>Për ekzekutimin e titujve ekzekutivë, kreditori duhet të paraqesë, pranë zyrës së përmbartimit:</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, përmbartuesi i lë kërkesit një afat 5-ditor për plotësimin e të metave. Kur kërkesi nuk plotëson të metat brenda afatit të caktuar, dokumentacioni i kthehet kërkesit. 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 përmbartimit.</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 Procedurës Civile	Alternativa
		<p>A2. Koment RBAL – Dakord me KM - 07, por mendojmë se tek paragrafi i parafundit duhet te saktësohet data e fillimit te afatit 5 ditor te vënies ne ekzekutim.</p> <p>Argumentimi: Për rastet kur behet fjale për vendime te gjykatës për mase sigurimi padie, vënia ne ekzekutim duhet te behet me kërkesë te kreditorit. Për këtë arsye nuk ka kuptim fillimi i afatit nga “dita e shpalljes”. Mendojmë se duhet te jete data e paraqitjes se kërkesës. Edhe ne rastet e vënies ne ekzekutim te gjobave te gjykatës, afati duhet te filloje nga dita e njoftimit dhe jo dita e shpalljes se vendimit.</p> <p>A3. Komenti I Tirana Bank: 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 Procedurës Civile	Alternativa
		<p>Komentet e agreguara: Neni 515 Ndryshohet si me poshte</p> <p>Për ekzekutimin e titujve ekzekutivë, kreditori duhet të paraqesë, pranë zyrës së përmbarimit:</p> <ul 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 kërkuetit një afat 5-ditor për plotësimin e të metave. Kur kërkueti nuk plotëson të metat brenda afatit të caktuar, dokumentacioni i kthehet kërkuetit. 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 urdhrit 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 paraqitjes.</p> <p>Taksa e vënies në ekzekutim nuk parapaguhet në raste të parashikuara me ligj.”.</p>
		<p>Varianti i GMP Neni 515 ndryshohet si me poshtë vijon:</p> <p>Për ekzekutimin e titujve ekzekutivë, kreditori duhet të paraqesë, pranë zyrës së përmbarimit:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) kërkesën për ekzekutim;

Nr.	Nenet Kodi I Procedurës Civile	Alternativa
		<p>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> <p>Kur nuk plotësohen në rregull dokumentet e mësipërme për vënien në ekzekutim të titullit ekzekutiv, përmbaruesi i lë kërkuetit një afat 5-ditor për plotësimin e të metave. Kur kërkueti nuk plotëson të metat brenda afatit të caktuar, dokumentacioni i kthehet kërkuetit. 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 10 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 paraqitjes se kërkesës për ekzekutim Taksa e vënies në ekzekutim nuk parapaguhet në raste të parashikuara me ligj.”.</p>
		<p>Propozimi I diskutuar në Grupin e Punës:</p> <p>Për ekzekutimin e titujve ekzekutivë, kreditori duhet të paraqesë, pranë zyrës së përmbarimit:</p> <p>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> <p>Kur nuk plotësohen në rregull dokumentet e mësipërme për vënien në ekzekutim të</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedurës Civile	Alternativa
		<p>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 urdhrit të ekzekutimit bëhet brenda 10 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 3 ditëve nga dita e shpalljes.</p> <p>Taksa e vënies në ekzekutim nuk parapaguhet në raste të parashikuara me ligj.”.</p> <p>Koment: Mendojmë se specifikimi i dokumenteve që duhet të paraqiten ndihmon në plotësimin e sakte të dosjes.</p> <p>Sugjerojmë që vënia urdhrit të ekzekutimit në ekzekutimit të bëhet brenda 10 ditëve nga data e dorëzimit të kërkesës, pasi vlerësojmë se ky është një afat i mjaftueshëm për tu zbatuar nga zyra e përmbarimit dhe do të ndihmonte në zhvillimin e një proces brenda afateve të pranueshme kohore.</p> <p>Sugjerojmë, gjithashtu, që vendimi i për masën e sigurimit të padisë dhe gjobat të vihen në ekzekutim brenda 3 ditëve pasi kjo është një masë ekstreme që vendoset, dhe mund të prodhojë efektet e dëshiruara vetëm nëse vepohet shpejt.</p> <p>Ky propozim është subjekt për diskutime të mëtejshme dhe vendim marrje formale.</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedurës Civile	Alternativa
3	<p><u>Neni 564</u> Vlerësimi I sendit te sekuestruar</p> <p>Sendi I paluajtshëm mbi te cilin është vendosur sekuestro, vlerësohet nga përmbaruesi gjyqësor mbi bazën e vlerës se regjistruar ne regjistrat e pasurisë se paluajtshme apo te organit financiar dhe, ne mungese te një regjistrimi te tille, me ane ekspertesh.</p> <p>Kur debitori apo çdo person tjetër qe ka interes për te pretendojnë për një vlere me te madhe te sendit ne krahasim me atë qe figuron ne regjistrat e pasurisë se paluajtshme apo te organit financiar, përmbaruesi bën një vlerësim te ri me ane ekspertesh.</p>	<p>KM 07: Neni 564 ndryshohet, si më poshtë vijon: “Neni 564 Nëse kreditori dhe debitori nuk arrijnë një marrëveshje për vlerën e sendit, mbi të cilin është vendosur sekuestroja, përmbaruesi 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. Përmbaruesi njofton kreditorin dhe debitorin për çmimin e caktuar. Kundër vendimit të përmbaruesit palët mund të bëjnë ankim të veçantë.”.</p> <p>A2. Euralius 2006: Par. 1 i Nenit 564 duhet te ndryshohet si vijon: Përmbaruesi 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 dëgjohet edhe debitori.</p> <p>A3. Koment RBAL: Dakord me ndryshimin sipas KM -07, për vlerësimin e sendit me eksperte te fushës përkatëse. - Mendojmë se duhet vendosur një afat 5 ditor, brenda te cilit kreditori dhe debitori duhet te arrijnë një marrëveshje për vlerën e sendit dhe te njoftojnë përmbaruesin. - Gjithashtu mendojmë se duhet saktësuar edhe mënyra e formalizmit te marrëveshjes, dhe mënyra e njoftimit te përmbaruesit. - Për sa i përket ankimit, mendojmë se te drejtën e ankimit per çmimin e caktuar nga përmbaruesi ta ketë vetëm kreditori, dhe jo debitori. O/B- Një alternative tjetër mund te ishte qe te mos parashikohet fare e drejta e ankimit.</p> <p>Argumenti: Kundërshtimi i çmimit do te sillte zgjatje te panevojshme te procedurave te ekzekutimit.</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedurës Civile	Alternativa
		<p>A4. Koment United Bank AI – UBA: Te abrogohet plotësisht. Vlera e pronës duhet qe te vendoset nga tregut , pra duhet që çmimi i pronës të vendoset në ankand.</p> <p>Argumenti: Nuk ka nevojë që të bëhen vlerësime apo rivlerësime të pronësisë, pasi këto janë objekt kundërshtie veprimi dhe çojnë në zgjatjen e kotë të procesit. Në kushtet që çmimi i vendosur në ankand është shumë i lartë, ky nen nuk i motivon njerëzit që ta paraqiten në ankand për të blerë me çmim shumë të lartë një pronë me probleme.</p> <p>Gjithashtu, sipas eksperiencës tonë, përmbauesit nuk e respektojnë raportin e vlerësimit që përgatitet. Vlerësuesit e përcaktojnë vlerën e tregut dhe vlerën e shitjes së detyruar për pronën, por përmbauesit abuzojnë me fuqinë e dhënë nga ligji. Përmbauesit e hapin ankandin me vlerën e tregut në vend që ta hapin me vlerën e shitjes së detyruar.</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedurës Civile	Alternativa
		<p>A5. Koment TB: Duhet të ndryshohet thelbësisht si dhe të bëhen sqarime për interpretimin e tij.</p> <p>Argumenti: (Neni 564 paragrafi 1) Përmbauesit 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 logjike 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>Komentet e agreguara:</p> <p>Neni 564 ndryshohet, si më poshtë vijon:</p> <p>Nëse kreditori dhe debitori nuk arrijnë një marrëveshje për vlerën e sendit, mbi të cilin është vendosur sekuestroja, përmbauesi 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>

Nr.	Nenet Kodi I Procedurës Civile	Alternativa
		<p>Përmbauesi njofton kreditorin dhe debitorin për çmimin e caktuar. Kundër vendimit të përmbauesit palët mund të bëjnë ankim të veçantë</p> <p>Alternativa e GMP:</p> <p>Neni 564 ndryshohet, si më poshtë vijon:</p> <p>Nëse kreditori dhe debitori brenda një jave nuk arrijnë një marrëveshje për vlerën e sendit, mbi të cilin është vendosur sekuestroja, përmbauesi brenda 15 ditëve përcakton, me vendim, vlerën e tij, bazuar në aktin e ekspertimit, të paraqitur nga një ekspert I licencuar i fushës përkatëse, mbështetur në vlerën <u>reale</u> (te shitjes së menjëhershme) të pasurisë në treg, në çastin e vënies së sekuestros mbi të.</p> <p>Përmbauesi brenda 10 diteve nga caktimi I vleres, njofton kreditorin dhe debitorin për çmimin e caktuar. Kundër vendimit të përmbauesit palët mund të bëjnë ankim të veçantë.”.</p> <p>Mbështetëse: Eksperienca e Rumanisë</p> <p>Art. 500</p> <p>(1) Ne qofte se debitoret nuk paguajne borxhin 15 dite pasi kane mare thirrje, permbauesi do te nise procedurat e shitjes</p> <p>(2) Permbauesi do te vendose cmimin per sendin, dhe ne rast se ai e shikon te nevojshme, ai mund te mare opinionin e nje eksperti. Neni 411 paragrafi 3 jane te aplikueshme.</p> <p>(3) Përmbauesi do ti kërkoje Zyrës se regjistrimit te pasurisë se paluajtshme te komunikojte te drejtat e pasurisë se paluajtshme. Pronaret e këtyre te drejtave do te njoftohen mbi ekzekutimin e detyruar dhe do te thërriten ne nje date te caktuar per shitjen.</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedurës Civile	Alternativa
		<p data-bbox="894 321 1465 354">Propozimi I diskutuar nga Grupi i Punës:</p> <p data-bbox="894 394 1423 427">Neni 564 ndryshohet, si më poshtë vijon:</p> <p data-bbox="894 467 2018 646">“Nëse kreditori dhe debitori nuk arrijnë një marrëveshje për vlerën e sendit, mbi të cilin është vendosur sekuestroja, përmbaruesi brenda 15 ditëve përcakton, me vendim, vlerën e tij, bazuar në aktin e ekspertimit, të paraqitur nga një ekspert I licencuar i fushës përkatëse, mbështetur në vlerën e shitjes së detyruar të pasurisë në treg, në çastin e vënies së sekuestros mbi të.</p> <p data-bbox="894 686 1990 792">Përmbaruesi brenda 10 ditëve nga caktimi I vlerës, njofton kreditorin dhe debitorin për çmimin e caktuar. Kundër vendimit të përmbaruesit palët mund të bëjnë ankim të veçantë.”.</p> <p data-bbox="894 833 1066 865">Koment:</p> <p data-bbox="894 873 1997 938">Mendojmë së në Kod, duhet që të specifikohet se eksperti i vlerësues duhet që të jetë i licencuar nga autoritet kompetente.</p> <p data-bbox="894 979 1976 1052">Sugjerojmë që të vendosen afate kohore për hapat që duhet të ndër marr përmbaruesi gjyqësor me qëllim që të lihet sa më pak mundësi për abuzivizëm.</p> <p data-bbox="894 1092 2007 1230">Pasuria e paluajtshme që shitet në ankand, duke qenë pjesë e një procedure ekzekutimi të detyruar, perceptohen si me cen nga individët. Në këto kushtet mendojmë se duhet marrë në konsideratë ky status i veçantë i kësaj prone ne momentin e përcaktimit të vlerës dhe shpalljes së çmimit fillestar të ankandit.</p> <p data-bbox="894 1239 2018 1312">Ky propozim është subjekt për diskutime të mëtejshme dhe vendim marrje formale.</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedurës Civile	Alternativa
4	<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 të ndihmojë në reduktimin e kohës deri në ankand dhe do të shmange përpjekjet për të kontrolluar respektimin e afatit.</p> <p>A2. Koment UBA: Vlerësojmë se nuk ka kuptim që të procesi të zgjatet me tej duke vendosur periudha të pavlefshme pritjeje. Argumenti: Nga eksperiencia kemi vënë re se kjo është thjeshtë një pengesë për procesin. Zakonisht, kjo procedurë në praktik zgjat më shumë, dhe nuk prodhon rezultate.</p> <p>Komentet e agreguara: Pas vënies së sekuestros, përmbaruesi gjyqësor i dërgon lajmërim debitorit se sendi i sekuestruar do të shitet, në qoftë se ai nuk e përmbush detyrimin.</p> <p>Me kalimin e afatit të mësipërm, përmbaruesi gjyqësor bën shpalljen për shitjen e sendit në ankand.</p> <p>Alternativa e PM</p> <p>Neni 567 shfuqizohet.</p> <p>Propozimi I diskutuar në Grupin e Punës: Te shfuqizohet</p> <p>Koment: Nga eksperiencia kemi vënë re se kjo është thjeshtë një pengesë për procesin, pasi e zgjat akoma më shumë procesin, por nuk prodhon rezultate.</p> <p>Ky propozim është subjekt për diskutime të mëtejshme dhe vendim marrje formale.</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedurës Civile	Alternativa
5	<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 më shumë 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 parë.</p> <p>Çmimi fillestar në ankandin e dytë duhet të jete 50 % e vlerës së caktuar nga përmbartuesi.</p> <p>Nuk do të lejohet apelimi i veçantë kundër caktimit të çmimit nga përmbartuesi, meqenëse palët në ekzekutim e kishin këtë mundësi menjëherë pas caktimit të çmimit për ankandin e parë.</p> <p>A2. Koment RBAL: Dakord KM – 07</p>

A3. Komenti I UBA: Sugjerojmë që të mos ketë fare një ankand të dytë. Nëse prona nuk është shitur gjatë ankandit të parë, kreditori ka të drejtën, por jodetyrimin që të marri kolateralin në këmbim të detyrimeve. Nëse kreditori nuk dëshiron të marri pronën, kreditori mund të fillojë një proces të ri shitjeje, kur vlerësojnë se kushtet në treg janë të favorshme. Sekuestroja mbi pronën gjatë kësaj kohe nuk mund të hiqet.

A4. Koment TB: Dakord KM - 07

Komentet e agreguara:

Neni 577, paragrafi i parë riformulohet, si më poshtë vijon:

Në rast se në ankandin e parë nuk është paraqitur asnjë ofertues, atëherë, brenda 10 ditëve nga përfundimi i tij, përmbaruesi 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.

Në rast se në ankandin e dytë nuk është paraqitur asnjë ofertues, atëherë përmbaruesi 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, përmbaruesi gjyqësor heq sekuestron mbi s endin e sekuestruar dhe vijon procedurat përmbarimore mbi pasuri të tjera të debitorit.”.

Propozimi i GMP:

Paragrafi i parë, i nenit 577, ndryshohet, si më poshtë vijon:

“Në rast se në ankandin e parë nuk është paraqitur asnjë ofertues, atëherë, brenda 10 ditëve nga përfundimi i tij, përmbaruesi 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.

Në rast se në ankandin e dytë nuk është paraqitur asnjë ofertues, atëherë përmbaruesi 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, përmbaruesi gjyqësor heq sekuestron mbi s endin e sekuestruar dhe vijon procedurat përmbarimore mbi pasuri të tjera të debitorit.”

Të shtohet një paragraf:

Heqja e sekuestron mbi sendin e refuzuar nga kreditori, nuk ndikon ne fatin e barrës hipotekore apo barrësimeve te tjera qe mund te ketë sendi ne favor te këtij kreditori apo te palëve te treta”.

Propozimi i diskutuar ne Grupin e Punes

Paragrafi i parë, i nenit 577, ndryshohet, si më poshtë vijon:

“Në rast se në ankandin e parë nuk është paraqitur asnjë ofertues, atëherë, brenda 10 ditëve nga përfundimi i tij, përmbaruesi 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.

Në rast se në ankandin e dytë nuk është paraqitur asnjë ofertues, atëherë përmbaruesi 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, përmbaruesi gjyqësor heq sekuestron mbi s endin e sekuestruar dhe vijon procedurat përmbarimore mbi pasuri të tjera të debitorit.”

		<p>Të shtohet një paragraf:</p> <p>Heqja e sekuestros mbi sendin e refuzuar nga kreditori, nuk ndikon ne fatin e barrës hipotekore apo barrësimeve te tjera qe mund te ketë sendi ne favor te këtij kreditori apo te palëve te treta”.</p> <p>Ky propozim është subjekt për diskutime të mëtejshme dhe vendim marrje formale.</p>
6		<p>Propozimi i GMP:</p> <p>Pas nenit 577 shtohet neni 577/ a me këtë përmbajtje:</p> <p>“ Brenda 30 ditëve nga pagimi I çmimit prej blerësit apo deklarimi I pranimit te sendit nga kreditori, përbaruesit e vë sendin në posedim të lire te blerësit/ kreditorit”.</p> <p>Propozimi i diskutuar ne Grupin e Punës:</p> <p>Pas nenit 577 shtohet neni 577/ a me këtë përmbajtje:</p> <p>“ Brenda 30 ditëve nga pagimi I çmimit prej blerësit apo deklarimi I pranimit te sendit nga kreditori, përbaruesit e vë sendin në posedim të lire te blerësit/ kreditorit”.</p> <p>Koment: Mendojmë se i duhet lenë mjaftueshëm kohë blerësit për të paguar vlerën e ankandit të pasurisë. Në disa raste blerësi mund të marrë një kredi me qëllim që të paguajë shumën e detyrimit.</p> <p>Ky propozim është subjekt për diskutime të mëtejshme dhe vendim marrje formale.</p>

Paketa 2. Ndryshimet që rrisin efektivitetin e procesit

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 gjykohej 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>Këshilli I Ministrave 07 KM-07: Rregullat e njoftimit për personin fizik, të parashikuara në nenin 133, zbatohen edhe për njoftimet për personat juridikë.”.</p> <p>A2. RZAL: Dakord me KM - 07.</p> <p>- Koment RBAL</p> <p>Kur marrësit nuk i dihet vendbanimi ose qëndrimi ne Republikën e Shqipërisë, ose nuk ka zgjedhur një banesë apo nuk ka caktuar një përfaqësues te tij, sipas nenit 131 te këtij Kodi, njoftimi i aktit behet nepermjet afishimit te kopjes ne gjykatën e vendit ku do te gjykohej mosmarrëveshja, si dhe ne vendin e afishimit, ku ka pasur vendbanimin.</p> <p>Ne fund te fjalisë, sugjerojme te shtohet fjala “e fundit”.</p> <p>Komentet e agreguara: Neni riformulohet si me poshte: Rregullat e njoftimit për personin fizik, të parashikuara në nenin 133, zbatohen edhe për njoftimet për personat juridikë.”.</p> <p>Alternative e Grupit te Menaxhimit te Projektit – GMP:</p> <p>Te shtohet “...afishimit të komunës ku ka pasur vendbanim e fundit...”</p> <p>Propozimi I diskutuar ne Mbledhjen e Grupit te Punes:</p> <p>Rregullat e njoftimit për personin fizik, të parashikuara në nenin 133, zbatohen edhe për njoftimet për personat juridikë.”.</p> <p>Ky propozim është subjekt për diskutime të mëtejshme dhe vendim marrje formale.</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
2	<p><u>Neni 517</u> Lajmërimi per ekzekutimin vullnetar Permbaruesi gjyqësor, kur fillon ekzekutimi, I dërgon debitorit nje lajmerim per te ekzekutuar vullnetarisht detyrimin qe permban urdhri I ekzekutimit, duke I caktuar per kete nje afat prej 5 ditësh kur objekti I tij është page ose detyrim per ushqim dhe prej 10 ditësh per te gjitha rastet e tjera. Me kërkesën e debitorit, gjykata e shkalles se I e vendit te ekzekutimet, ne raste te veçanta, duke marre parasysh gjendjen pasurore te debitorit ose rrethana te tjera mund te shtyje afatin e ekzekutimit te detyrimit ne te holla ose ta ndaje këtë detyrim ne këste. Vendimi jepet ne seance gjyqësore, dhe kundër tij mund te behet ankim I veçante.</p>	<p>KM 07: Në paragrafin e dytë, të nenit 517, të bëhen shtesa dhe ndryshimi, si më poshtë vijon: 1. Pas fjalëve “...rrethanave të tjera të çështjes,...” shtohen “...pasi dëgjon edhe kreditorin,...”. 2. Fjalja e fundit ndryshohet, si më poshtë vijon: “Kundër vendimit mund të bëhet ankim i veçantë.”.</p> <p>A2. Koment RBAL: Dakord me KM - 07</p> <p>A3. Koment TB: Dakord me piken 1.</p> <p>Komentet e agreguara: Me kërkesën e debitorit, gjykata e shkallës së parë e vendit të ekzekutimit, në raste të veçanta, duke marrë parasysh gjendjen pasurore të debitorit ose rrethanat e tjera të çështjes, pasi dëgjohej edhe kreditorin, mund të shtyjë afatin e ekzekutimit të detyrimit në të holla ose ta ndajë këtë detyrim në këste. Fjalja e fundit ndryshohet: “...Kundër vendimit mund të bëhet ankim i veçantë.”.</p> <p>Alternative e Grupit te Menaxhimit te Projektit - GMP Me kërkesën e debitorit, gjykata e shkallës së parë e vendit të ekzekutimit, në raste të veçanta, duke marrë parasysh gjendjen pasurore të debitorit ose rrethanat e tjera të çështjes, pasi dëgjohej edhe kreditorin, mund të shtyjë afatin e ekzekutimit të detyrimit në të holla ose ta ndajë këtë detyrim në këste. Fjalja e fundit ndryshohet: “...Kundër vendimit mund të bëhet ankim i veçantë.”.</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
		<p data-bbox="842 321 1598 354">Propozimi I diskutuar ne Mbledhjen e Grupit te Punes:</p> <p data-bbox="842 394 1976 537">Me kërkesën e debitorit, gjykata e shkallës së parë e vendit të ekzekutimit, në raste të veçanta, duke marrë parasysh gjendjen pasurore të debitorit ose rrethanat e tjera të çështjes, pasi dëgjohet edhe kreditorin, mund të shtyjë afatin e ekzekutimit të detyrimit në të holla ose ta ndajë këtë detyrim në këste.</p> <p data-bbox="842 578 1535 646">Fjalja e fundit ndryshohet: “...Kundër vendimit mund të bëhet ankim i veçantë.”.</p> <p data-bbox="842 686 1986 719">Ky propozim është subjekt për diskutime të mëtejshme dhe vendim marrje formale.</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedurës Civile	Alternativa
3	<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 kërkesën e përmbauesit gjyqësor, pasi sqarohet edhe vete për këtë rrethane, I emëron debitorit nje përfaqësues I cili përbehet fillimisht nga kreditori sipas nenit 525 te këtij kodi.</p>	<p>KM 07: Në nenin 522 pas fjalëve “...për këtë rrethanë...” shtohen “... brenda 20 ditësh...”.</p> <p>A2 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>A3 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 përmbauesve 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>A4. Koment TB: Dakord me KM – 07</p> <p>Komentet e agreguara: Kur banimi i debitorit nuk dihet, gjykata e shkallës së parë e vendit të ekzekutimit, me kërkesën e përmbauesit gjyqësor, pasi sqarohet edhe vetë për këtë rrethanë, brenda 20 ditësh i emëron debitorit një përfaqësues, i cili shpërblehet fillimisht nga kreditori sipas nenit 525 të këtij Kodi.</p> <p>Alternative e Grupit te Menaxhimit te Projektit – GMP: Në nenin 522 pas fjalëve “...për këtë rrethanë...” shtohen “... brenda 10 ditësh...”.</p> <p>Propozimi I diskutuar ne Mbledhjen e Grupit te Punes: Në nenin 522 pas fjalëve “...për këtë rrethanë...” shtohen “... brenda 10 ditësh...”.</p> <p>Ky propozim është subjekt për diskutime të mëtejshme dhe vendim marrje formale.</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
5	<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 regjistrin 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:</p> <p>“Akti i përmbaruesit gjyqësor regjistrohet nga zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme brenda 10 ditësh nga data e paraqitjes së tij.”.</p> <p>A2. Koment RBAL: Dakord me KM - 07</p> <p>A3. 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.</p> <p>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>A4. Koment TB: Dakord me KM – 07 por duhet të hiqet fjala detyrimisht, pasi e zvarrit problemin.</p> <p>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>Komentet e agreguara:</p> <p>Te shtohet nje fjali ne fund te paragrafit te dyte “Akti i përmbauesit gjyqësor regjistrohet nga zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme brenda 10 ditësh nga data e paraqitjes së tij.”.</p> <hr/> <p>Alternative e Grupit te Menaxhimit te Projektit - GMP:</p> <p>Te shtohet nje fjali ne fund te paragrafit te dyte “Akti i përmbauesit gjyqësor regjistrohet nga zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme brenda 10 ditësh nga data e paraqitjes së tij.”.</p> <p>Ne fjaline e fundit te ketij neni hiqet shprehja “..detyrimisht..”.</p> <hr/> <p>Propozimi I diskutuar ne Mbledhjen e Grupit te Punes:</p> <p>Te shtohet nje fjali ne fund te paragrafit te dyte “Akti i përmbauesit gjyqësor regjistrohet nga zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme brenda 10 ditësh nga data e paraqitjes së tij.”.</p> <p>Ne fjaline e fundit te ketij neni hiqet shprehja “..detyrimisht..”.</p> <p>Koment:</p> <p>Neni 560 i K.P.C (vënia e sekuestros) në paragrafin e dytë të saj thotë, që një kopje e aktit të përmbauesit gjyqësor <i>detyrimisht</i> 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 përmbauesi i ka dorëzuar shkresën për ekzekutim vullnetar)? I bie që duhet të caktohet përfaqësuesi ligjor?</p> <hr/> <p>Ky propozim është subjekt për diskutime të mëtejshme dhe vendim marrje formale.</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
6	<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>A2. Koment RBAL: Dakord KM – 07</p> <p>Komentet e agreguara: “Rregullat e hollësishme për zhvillimin e ankandit përcaktohen me udhëzim të Këshillit të Ministrave.”.</p> <p>Mbështetëse: Eksperienca e Rumanisë 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. (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. (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 data-bbox="842 321 1604 354">Alternative e Grupit te Menaxhimit te Projektit - GMP:</p> <p data-bbox="842 402 856 418">-</p> <p data-bbox="842 435 1598 467">Propozimi I diskutuar ne Mbledhjen e Grupit te Punes:</p> <p data-bbox="842 508 2003 573">“Rregullat e hollësishme për zhvillimin e ankandit përcaktohen me udhezim të Këshillit të Ministrave.”.</p> <p data-bbox="869 605 2011 638">Ky propozim është subjekt për diskutime të mëtejshme dhe vendim marrje formale.</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
7	<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 debitor.</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 paguajë 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>A2. 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>Komentet e agreguara:</p> <p>Afati i pagimit të çmimit të blerjes Blerësi duhet të paguajë çmimin e sendit të blerë brenda 10 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 debitor.</p>

Alternative e Grupit te Menaxhimit te Projektit - GMP:

Afati i pagimit te cmimit te blerjes nga "...5 ditë..." bëhen "... 15 ditë...".

Mbështetëse: Eksperienca e Rumanisë CPC Art. 512

(1) The purchaser will pay the price to the bailiff within 30 days from the sale date.

(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.

Propozimi I diskutuar ne Mbledhjen e Grupit te Punes:

Afati i pagimit të çmimit të blerjes

Blerësi duhet të paguajë çmimin e sendit të blerë brenda 15 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.

Koment:

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

Ky propozim është subjekt për diskutime të mëtejshme dhe vendim marrje formale.

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
8	<p><u>Neni 575</u> Vënia në posedim të sendit të blerë</p> <p>Blerësi vihet në posedim të sendit nga përmbartuesi 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>KM 07: Në fjalinë e parë, të nenit 575, pas fjalëve “... përmbartuesi gjyqësor...” shtohen “...brenda 10 ditëve...”.</p> <p>A2. Koment RBAL: Dakord KM – 07</p> <p>Komentet e agreguara: Blerësi vihet në posedim të sendit nga përmbartuesi gjyqësor shtohet “...brenda 10 ditëve...”.</p> <p>Alternative e Grupit te Menaxhimit te Projektit - GMP</p> <p>-</p> <p>Propozimi I diskutuar ne Mbledhjen e Grupit te Punes:</p> <p>Blerësi vihet në posedim të sendit nga përmbartuesi gjyqësor shtohet “...brenda 10 ditëve...”.</p> <p>Ky propozim është subjekt për diskutime të mëtejshme dhe vendim marrje formale.</p>

Paketa 3. Ndryshimet që arrijnë drejtësi dhe barazi në trajtimin e palëve

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
1	<u>Neni 144</u>	<p>Këshilli I Ministrave 07 – KM 07: Pas neni 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>Alternativa 3 – A3. Koment Raiffeisen Bank - RB: Dakord me KM - 07.</p> <p>Komentet e agreguara: Pas neni 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>Alternative e Grupit të Menaxhimit të Projektit – GMP: Pas neni 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 ...shtohet publik dhe privat... hiqet pjesa e fundit (nëpërmjet nëpunësve të zyrës së përmbartimit”.</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
		<p data-bbox="835 358 1591 391">Propozimi I diskutuar ne Mbledhjen e Grupit te Punes:</p> <p data-bbox="835 431 1520 464">Pas nenit 144 shtohet neni 144/a, me këtë përmbajtje:</p> <p data-bbox="835 469 995 501">“Neni 144/a</p> <p data-bbox="835 506 2041 610">“Rregullat e parashikuara në këtë kre për njoftimet zbatohen edhe nga Shërbimi i Përmbartimit Gjyqësor ...shtohet publik dhe privat... hiqet pjesa e fundit (nëpërmjet nëpunësve te zyrës se përmbartimit”.</p> <p data-bbox="835 615 957 647">Koment:</p> <p data-bbox="835 652 1990 717">Duhet reflektuar ndryshimet qe mund te ndodhin si pasoje e miratimit te projekt ligjit mbi shërbimin e liberalizuar te përmbartimit.</p> <p data-bbox="835 745 1978 777">Ky propozim është subjekt për diskutime të mëtejshme dhe vendim marrje formale.</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
2	<p data-bbox="134 358 254 386"><u>Neni 525</u></p> <p data-bbox="134 431 810 605">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 data-bbox="833 358 1602 386">Alternative e Grupit te Menaxhimit te Projektit – GMP:</p> <p data-bbox="833 431 1314 459">Ne nenin 525 të shtohet paragrafi i ri:</p> <p data-bbox="833 505 1955 573">“Kur kryerja e veprimit është kërkuar nga debitori, ky i fundit detyrohet qe te beje edhe pagimin e shpenzimeve për këtë veprim”</p> <p data-bbox="833 581 1591 609">Propozimi I diskutuar ne Mbledhjen e Grupit te Punes:</p> <p data-bbox="833 654 1314 682">Ne nenin 525 të shtohet paragrafi i ri:</p> <p data-bbox="833 727 1955 795">“Kur kryerja e veprimit eshte kerkuar nga debitori, ky i fundit detyrohet qe te beje edhe pagimin e shpenzimeve per kete veprim</p> <p data-bbox="833 841 957 868">Koment:</p> <p data-bbox="833 876 2024 1015">Shpeshherë ne praktike është vërejtur se debitorët kërkojnë dhe kundërshtojnë shume prej veprimeve te ndërmarra me qellim qe te zgjatet procesi. Për këto veprime ata nuk paguajnë pasi sipas Kodit te Procedurës Civile shpenzimet e procesit te ekzekutimit paguhen fillimisht nga kreditori.</p> <p data-bbox="833 1060 1980 1088">Ky propozim është subjekt për diskutime të mëtejshme dhe vendim marrje formale.</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
3	<p data-bbox="134 358 254 386"><u>Neni 528</u></p> <p data-bbox="134 431 793 570">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 data-bbox="833 358 1814 386">A1. Euralius: Prezantimi shprehimisht i parimit të proporcionalitetit</p> <p data-bbox="833 431 2049 496">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 data-bbox="833 505 1150 532">Komentet e agreguara:</p> <p data-bbox="833 578 2049 643">Ne fund te paragrafit te fundit te shtohet “Përmbaruesi duhet të bëjë kujdes që parimi i proporcionalitetit të zbatohet gjatë gjithë procedurës së ekzekutimit.”</p> <p data-bbox="833 688 1593 716">Alternative e Grupit te Menaxhimit te Projektit - GMP:</p> <p data-bbox="833 761 1213 789">Ne fund te nenit 528 shtohet :</p> <p data-bbox="833 834 1997 899">“...., me përjashtim te rastit kur palet me nje akt te nenshkruar kane percaktuar pasurine qe siguron detyrimin per te cilin kerkohet ekzekutimi”</p> <p data-bbox="833 945 1587 976">Propozimi I diskutuar ne Mbledhjen e Grupit te Punes:</p> <p data-bbox="833 1008 1997 1073">Ne fund te paragrafit te fundit te shtohet “Përmbaruesi duhet të bëjë kujdes që parimi i proporcionalitetit të zbatohet gjatë gjithë procedurës së ekzekutimit.”</p> <p data-bbox="833 1118 1245 1146">Ne fund te nenit 528 te shtohet :</p> <p data-bbox="833 1192 1997 1256">“...., me përjashtim te rastit kur palët me nje akt te nënshkruar kane përcaktuar pasurinë qe siguron detyrimin për te cilin kërkohet ekzekutimi”</p> <p data-bbox="833 1302 1976 1333">Ky propozim është subjekt për diskutime të mëtejshme dhe vendim marrje formale.</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedures Civile	Alternativa
4	<p data-bbox="134 358 258 386"><u>Neni 152</u></p> <p data-bbox="134 431 793 570">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 data-bbox="833 358 2053 423">KM 07: Në fund të paragrafit të parë, të nenit 152, shtohet fjalia, me këtë përmbajtje: “Gjatë shqyrtimit të kërkesës thirret edhe pala tjetër.”.</p> <hr/> <p data-bbox="833 505 1150 537">Komentet e agreguara:</p> <p data-bbox="833 578 2053 643">Në fund të paragrafit të parë, të nenit 152, shtohet fjalia, me këtë përmbajtje: “Gjatë shqyrtimit të kërkesës thirret edhe pala tjetër.”.</p> <hr/> <p data-bbox="833 651 1598 683">Alternative e Grupit te Menaxhimit te Projektit - GMP:</p> <p data-bbox="833 724 1142 756">Kjo shtese te mos behet</p> <hr/> <p data-bbox="833 805 1591 837">Propozimi I diskutuar ne Mbledhjen e Grupit te Punes:</p> <p data-bbox="833 878 1150 911">Kjo shtese te mos behet.</p> <hr/> <p data-bbox="833 976 1982 1008">Ky propozim është subjekt për diskutime të mëtejshme dhe vendim marrje formale.</p>

Nr.	Nenet Kodi I Procedurës Civile	Alternativa
5	<p data-bbox="134 358 254 386"><u>Neni 569</u></p> <p data-bbox="134 431 762 570">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 data-bbox="833 358 2053 423">KM 07: Në nenin 569 pas fjalëve “...në zyrën e përmbauesit...” shtohen “...ose në një vend tjetër publik, nëse është i përshtatshëm për zhvillimin e ankandit...”.</p> <p data-bbox="833 461 2053 526">Euralius 06: Fjalja 1 e nenit 569 duhet të ndryshohet në mënyrë që ankandi të zhvillohet aty ku është me të përshtatshme për qëllimin e vete ankandit.</p> <p data-bbox="833 558 1367 586">A2. Koment RBAL: Dakord KM – 07</p> <p data-bbox="833 651 1430 678">Mbështetëse: Eksperienca Rumune Art. 507</p> <p data-bbox="833 727 1982 792">(1) Shitja bëhet në zyrën e përmbauesit, në vendin ku ndodhet prona e paluajtshme ose në vende të tjera;</p> <p data-bbox="833 800 1787 828">(2) Debitori ose persona të tretë të lidhur me të nuk mund të paraqesin oferte.</p> <p data-bbox="833 836 1598 863">Alternative e Grupit të Menaxhimit të Projektit - GMP:</p> <p data-bbox="833 920 848 932">-</p> <p data-bbox="833 985 1591 1013">Propozimi I diskutuar në Mbledhjen e Grupit të Punës:</p> <p data-bbox="833 1062 2045 1159">Në nenin 569 pas fjalëve “...në zyrën e përmbauesit...” shtohen “...në vendin ku ndodhet prona e paluajtshme ose në një vend tjetër publik, nëse është i përshtatshëm për zhvillimin e ankandit...”.</p> <p data-bbox="833 1213 1976 1240">Ky propozim është subjekt për diskutime të mëtejshme dhe vendim marrje formale.</p>



SPI Albania Project: Improving auction procedures for immovable collateral under foreclosure

Main Findings of the Survey on Bank's Difficulties in Dealing with the Bailiff Offices

Total members of AAB (no.):	16 banks
Market Share (100%):	100%
Total respondent banks (no.):	15 banks
Respondent ratio:	93.7%
Market share of the respondent banks: (reference indicator: total loans)	99.8%
Size of the respondent banks:	small, medium, large

I. Main Conclusions

The relationship among among banks, debtors and bailif offices is very improtant for the normal evolvement of the enforcement process. Bailiff offices are the crucial contact point in this triangular relation as they should make possible an equal and fair treatment of the parties and their predisposition and effectiveness strongly affect the success of the whole process.

Banks have identified some difficulties that negatively affect the process of enforcement. The difficulties are grouped in two main blocks using two criteria. In the first block the the first block general difficulties are categorises according the origine of the problem: the regulatory framework; to internal organisation of the work; and ethical issues.

A. Categorization of the difficulties according to the origine of the problem.

Difficulties arising due to the ambiguity or incompleteness of the regulatory framework:

- High level of fees and commisions;
- Long internal procedures;

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

- Lack of uniformity in the application of the law, due to some vague or missing provisions;
- Lack of criteria for the selection of the professional experts;
- Unequal treatment of the parties;
- Unclear territorial competences;
- Lack of confidentiality.

Difficulties arising due to the internal organisation and human resources management:

- The process of cases assignment to the bailiff officers;
- Quality of service;
- Low level of expertise from the professional experts;
- Lack of proper management of the information on the files of the debtors.

Difficulties arising due to ethical issues:

- Misconduct;
- Conflict of interest.

In the second block, the problems that are generated due to the identified difficulties are categorised according to the importance for a normal process: high importance; medium importance; and low importance. The classification is based on the response rate of the banks.

B. Categorization of the problems according to the importance

i) High importance problems:

The high level of fees and taxes

- The largest part of respondents claims that fees and taxes to be paid are high, especially when the debtor is a legal entity. When the auction is ended with the bank taking possession on the property, the creditor has to bear all the cost related to the process.
- The whole amount of the fee has to be paid by the creditor in the first phase of the process. This term of payment does not create incentives for the bailiff officers to finalize successfully the case by having a third party buying the property.

Long internal procedures in the bailiff office

- There are deficiencies in the legal framework regarding the time limits of most of the steps and procedures to be followed.
 - o The Civil Procedure Code does not define a general time frame of the entire enforcement process.
 - o There are no internal procedures providing time limits to be followed by the bailiff officers.

- In CCP or in any other regulation there are no provisions on the time limits governing the Bailiff offices' interaction with other institutions like the Immovable Property Registration Office, The General Directory of Roads etc.

Non uniform application of law in the bailiff offices

- The application of the law is different from one bailiff officer and/or officer to another; therefore, there is a lack of uniformity in the application of the law. This is noticed to be as a more common issue outside the district of Tirana.
- In different cases, due to the lack of experience or proper education in this field, bailiff officers make incorrect interpretation of the law.

Banks gave examples of non uniform application of the law:

- *The notification of the creditor.* Some of the bailiff offices do not notify the creditor on the status of the procedures, as the case is under the Bailiff's authority and they are accountable only to the law and/or to the Ministry of Justice.
- *The process of file transfer between bailiff offices.* When the debt is secured with collaterals lodged in more than one district, the practices vary in the of the file transfer from one district to another.
- *The auction on movables.* The rules for the auction on the movable property, especially for machinery and technological lines, are not understood and applied in the same manner.

Low quality of service

The quality of services offered by the bailiff in most of the cases is not satisfactory. In banks' opinion this is due to the lack of expertise and their professional inefficiency.

Lack of standards used in the process of professional experts' selection

- In banks' opinion, bailiff officers do not have an objective selection of the appraisers, but based on personal acquaintances or recommendations.
- Bailiff officers have such a power on this phase of the process due to the room created by the legislation - CCP. In the article of CCP related to the appraisal process there are no criteria to be followed for the selection of the experts. The lack of criteria in this regard generates different interpretations and accordingly leaves room for a "personalized" application of the law.
- The lack of uniformity in applying the law in this case can delay the process as parties can object the bailiff officer's actions.

Lack of cooperation with other state institutions

Bailiff Offices' interface with other institutions, important during the execution process, is not as effective and sound as it should be.

Some of the problematic areas are:

- lack of cooperation with the Immovable Property Registry Office.
- lack of state policy availability to assist during the process of freeing the objects and delivering them to the creditor.
- lack of collaboration with the Street Patrol Commissariats / Road Police to freeze the vehicles, in the cases when the bailiff has issued a sequester order on a vehicle.
- lack of collaboration with the office – gjendjes civile – to identify the proper address of the debtors.

Poor management of the information in the debtors' files

In general bailiff officers' efficiency in managing the information from the debtors' files is considered low. Banks claim that:

- The file of the debtor might circulate within the bailiff office to several bailiff officers without notifying the parties.
- Bailiff officer(s) do not use the information collected by the bank(s) to trace the debtor or to trace the debtors' sources of revenues.

Unequal Treatment of parties

Banks claim that in most cases the bailiff officers do not treat equally both parties. They tend to have a more favorable attitude towards the debtors despite the fact that in front of the law both parties are and should be treated equally and fairly.

ii) Medium importance problems:

The process of cases assignment

- In practice the file deposited in the Bailiff office might pass from one bailiff officer to the other, prolonging in this way the process.
- In some cases the work load is not distributed equally among the bailiff officers, resulting with some officers being overloaded.
- Lack of specialization among bailiff officers to deal with typical cases e.g. the collateral enforcement cases.
- The high rate of circulation of the staff working as bailiff officers creates confusion.

Ethic of conduct / Misconduct

The level of ethic of conduct of the bailiff officers is satisfactory. In general, misconduct is a sporadic phenomenon and is a common problem only for those bailiff officers without a proper level of expertise.

Level of professional expertise

The real estate appraisal experts are licensed by the Ministry of Public Affairs Transport and Telecommunication. In general the level of expertise is satisfactory. Anyhow in practice there have been cases of incompetence or cases of overpricing the appraising service

- the level of prices does not correspond (in some cases are significantly higher) to the commitment showed and the quality of the appraisal process.

Confidentiality

In general the confidentiality of the information is adequately preserved by the bailiff officers. Anyhow there are a few cases when the sale of the collateral in the auctions is corrupted due to the infringement of the confidentiality by the bailiff officer. In these cases the law and law enforcement has been very tolerant with the bailiff officers that have displayed such attitude.

iii) Low importance problems:

Conflict of interest

The law “On organizing the activity of the Bailiff Service”, no. 8730 date 18.01.2001 deals with the phenomenon of “conflict of interest” and according to the banks’ opinion this is not a problematic issue in the bailiff service. There are only rare occasions of politicians’ interventions (when large enterprises are involved in the execution process).

Territorial competences

In general banks consider that the territorial competences of the Bailiff Offices are correctly established in the legal framework and correctly applied by the bailiff officers. Anyhow in the cases that the debtor resides in one district while the movable properties are located in another district the territorial competences are considered as unclear. The Bailiff Offices have no clear rules on the competence in this case, and this could generate conflicts between offices or refusal to handle a request for executions as being outside a Bailiff Office territorial competences.

C. Summary of the recommendations

i) General recommendations:

- To apply correctly the spirit of the law and treat equally and fairly all parties involved in the execution process.
- To organize workshops with experts in the field of law enforcement in order to agree on common interpretations on primary and secondary law provisions.
- To organize long-term training seminars for the bailiff officers to enhance their level of professional expertise.
- To amend the legislative framework that regulates the enforcement process; in the primary legislation and in secondary legislation, with aim to define more correctly the procedures and the general time line of the process.
- To improve the human resources management, with special attention to the process of recruitment, motivation and reward.
- To formulate a Code of conduct for the bailiff officers.

ii) Recommendations on specific issues:

On the process of assignment of cases: The management team of each Bailiff Office might reorganize the process of assignment of cases and might specialize a certain number of bailiff officers in the cases related to the enforcements of orders on collateral execution or other orders related to the banking activity.

On the level of fees and taxes: To establish a fee proportional to the claimed amount, but preferably with an up limit.

- To set terms of payment. An option might be: 50% of the sum at the beginning of the process and 50% to be paid out of the proceedings from the collateral sale.
- The paid fees and taxes should be administrated by the respective Bailiff's offices in order to be more stimulated and effective in the Enforcement performance.

Conflict of interest: To follow strictly the provision of the law and the code of ethics.

- To work for building a strong professional and good reputation profile of the bailiff officers.

The standards used in the process of professional experts' selection: To set criteria and to regulate the selection process more adequately in the Code or in secondary legislation.

Some of the aspect under consideration might be:

- o To set professional criteria;
- o To set ethical criteria;
- o To select the experts randomly (each bailiff office can compile a list of the experts in the district and randomly (through lots) can select the expert of the case) and,
- o To rank the experts according to their performance based on the assessment of the debtors and creditors / the parties involved on the execution process.

Level of professional expertise: A more transparent and fair selection process of the appraisal experts might increase competition among the experts and, as a result, it might improve the quality and eliminate some of the problems identified.

Cooperation with other state institutions: To identify possible routes to enhance the collaboration among the institutions, such as a Memorandum of Understanding;

- To raise other institutions' awareness on the importance of their collaboration on law enforcement.
- To set in the law more strictly the cooperation framework of the involved institutions and penalties in cases of negligence.
- To define time frame for the Bailiff Offices' interactions with other institutions, whose contribution on the process is crucial.

Confidentiality: The internal control structures and supervisors to have a stronger attitude toward the bailiff officers who disservice the parties for personal advantage or due to their incompetence.

Management of the information in the debtors' files: The Bailiff Office's directory might put more pressure on the bailiff officers to take advantage and use the information already collected by the banks.

II. Detailed analysis of the identified difficulties

1. The process of cases assignment

i) Identified Problems:

- In practice the file deposited in the Bailiff office might pass from one bailiff officer to the other, prolonging in this way the process.
- In some cases the work load is not distributed equally among the bailiff officers, resulting with some officers being overloaded.
- Lack of specialization among bailiff officers to deal with typical cases e.g. the collateral enforcement cases.
- The high rate of circulation of the staff working as bailiff officers creates confusion.

ii) Response rate

	Number	Share (%)
Total respondents	5	36
Identified problem(s)	3	60
No problems	2	40

iii) Recommendation

- The banking activity is expanding rapidly and taking into account the fast developments in the credit activity, the management team of each Bailiff Office might reorganize the process of assignment of cases and might specialize a certain number of bailiff officers in the cases related to the enforcements of orders on collateral execution or other orders related to the banking activity.

2. The level of fees and taxes

i) Identified Problems

- The largest part of respondents claims that fees and taxes to be paid are high, especially when the debtor is a legal entity. When the auction is ended with the bank taking possession on the property, the creditor has to bear all the cost related to the process.
- The whole amount of the fee has to be paid by the creditor in the first phase of the process. This term of payment does not create incentives for the bailiff officers to finalize successfully the case by having a third party buying the property.

ii) Response rate

	Number	Share (%)
Total respondents	11	79

Identified problem(s)	8	73
No problems	2	18
No comment	1	9

iii) Recommendations

- The fee has to be proportionate with the claimed amount, but preferably with an up limit.
- The terms of payment might be: 50% of the sum at the beginning of the process and 50% to be paid out of the proceedings from the collateral sale.
- The paid fees and taxes should be administrated by the respective Bailiff's offices in order to be more stimulated and effective in the Enforcement performance.

3. Internal procedures in the bailiff office

i) Identified Problems

- There are deficiencies in the legal framework regarding the time limits of most of the steps and procedures to be followed.
 - o The Civil Procedure Code does not define a general time frame of the entire enforcement process.
 - o The gaps in the CCP are not properly covered by secondary legislation.
 - o In CCP or in any other regulation there are no provisions on the time limits governing the Bailiff offices' interaction with other institutions like the Immovable Property Registration Office, The General Directory of Roads etc.

ii) Response rate

	Number	Share (%)
Total respondents	10	71
Identified problem(s)	8	80
No problems	2	20

iii) Recommendations

- To establish a broad time frame of the enforcement process in CCP.
- To formulate a regulation on the internal procedures to be followed by the bailiffs.
- To define time frame for the Bailiff Offices' interactions with other institutions, whose contribution on the process is crucial.

4. Application of law in the bailiff offices

i) Identified Problems

- The application of the law is different from one bailiff office and/or officer to another; therefore, there is a lack of uniformity in the application of the law. This is noticed to be as a more common issue outside the district of Tirana.
- In different cases, due to the lack of experience or proper education in this field, bailiff officers have incorrect interpretation of the law.

Banks gave examples of non uniform application of the law:

- o *The notification of the creditor.* Some of the bailiff offices do not notify the creditor on the status of the procedures, as the case is under the Bailiff's authority and they are accountable only to the law and/or to the Ministry of Justice.
- o *The process of file transfer between bailiff offices.* When the debt is secured with collaterals lodged in more than one district, the practices vary in the of the file transfer from one district to another.
- o *The auction on movables.* The rules for the auction on the movable property, especially for machinery and technological lines, are not understood and applied in the same manner.

ii) Response rate

	Number	Share (%)
Total respondents	11	79
Identified problem(s)	10	91
No problems	1	9

iii) Recommendation

- To organize training seminars for the bailiff officers to gain a common understanding of law and regulations provisions to achieve unified and standardized application of law. A special attention should be paid to the regional district bailiff's offices because of the procedural differences from those of Tirana district court.

5. Ethic of conduct / Misconduct

i) Identified Problem

The level of ethic of conduct of the bailiff officers is satisfactory. In general, misconduct is a sporadic phenomenon and is a common problem only for those bailiff officers without a proper level of expertise.

ii) Response rate

	Number	Share (%)
Total respondents	10	71
Identified problem(s)	6	60
No problems	4	40

iii) Recommendations

- To improve the human resources management.
- To increase the level of expertise through training seminars.
- To formulate a Code of conduct for the bailiff officers.

6. Quality of service

i) Identified Problem

- The quality of services offered by the bailiff in most of the cases is not satisfactory. In banks' opinion this is due to the lack of expertise and their professional inefficiency.

ii) Response rate

	Number	Share (%)
Total respondents	11	79
Identified problem(s)	9	82
No problems	2	18

iii) Recommendations

- To improve the recruitment procedures of the bailiffs, to impose more professional criteria.
- To organize long-term training seminars.

7. Conflict of interest

i) Identified Problem

The law "On organizing the activity of the Bailiff Service", no. 8730 date 18.01.2001 deals with the phenomenon of "conflict of interest" and according to the banks' opinion this is not a problematic issue in the bailiff service. There are only rare occasions of politicians' interventions (when large enterprises are involved in the execution process).

ii) Response rate

	Number	Share (%)
Total respondents	6	43
Identified problem(s)	1	17
No problems	5	83

iii) Recommendations

- To follow strictly the provision of the law and the code of ethics.
- To work for building a strong professional and good reputation profile of the bailiff officers.

8. The standards used in the process of professional experts selection

i) Identified Problems

- In banks' opinion, bailiff officers do not have an objective selection of the appraisers, but based on personal acquaintances or recommendations.
- Bailiff officers have such a power on this phase of the process due to the room created by the legislation - CCP. In the article of CCP related to the appraisal process there are no criteria to be followed for the selection of the experts. The lack of criteria in this regard generates different interpretations and accordingly leaves room for a "personalized" application of the law.
- The lack of uniformity in applying the law in this case can delay the process as judges can object the bailiff officer's actions –

ii) Response rate

	Number	Share (%)
Total respondents	9	64
Identified problem(s)	7	78
No problems	2	22

iii) Recommendations

- To set criteria and to regulate the selection process more adequately in the Code or in secondary legislation. Some of the aspect under consideration might be:
 - o To set professional criteria;
 - o To set ethical criteria;
 - o To select the experts randomly (each bailiff office can compile a list of the experts in the district and randomly (through lots) can select the expert of the case) and,
 - o To rank the experts according to their performance based on the assessment of the debtors and creditors / the parties involved on the execution process.

9. Level of professional expertise

i) Identified Problem

- The real estate appraisal experts are licensed by the Ministry of Public Affairs Transport and Telecommunication. In general the level of expertise is satisfactory. Anyhow in practice there have been cases of incompetence or cases of overpricing the appraising service - the level of prices does not correspond (in some cases are significantly higher) to the commitment showed and the quality of the appraisal process.

ii) Response rate

	Number	Share (%)
Total respondents	10	71
Identified problem(s)	5	50
Occasional /No problems	5	50

iii) Recommendation

- A more transparent and fair selection process of the appraisal experts might increase competition among the experts and, as a result, it might improve the quality and eliminate some of the problems identified.

10. Territorial competences

i) Identified Problem

In general banks consider that the territorial competences of the Bailiff Offices are correctly established in the legal framework and correctly applied by the bailiff officers. Anyhow in the cases that the debtor resides in one district while the movable properties are located in another district the territorial competences are considered as unclear. The Bailiff Offices have no clear rules on the competence in this case, and this could generate conflicts between offices or refusal to handle a request for executions as being outside a Bailiff Office territorial competences.

ii) Response rate

	Number	Share (%)
Total respondents	6	43
Identified problem(s)	1	17
No problems	5	83

iii) Recommendations

- To revise the regulations or MoJ/General Directory of Enforcement to make interpretations on the ambiguous provisions.
- To organize training seminars.

11. Cooperation with other state institutions

i) Identified Problems

Bailiff Offices' interface with other institutions, important during the execution process, is not as effective and sound as it should be.

Some of the problematic areas are:

- lack of cooperation with the Immovable Property Registry Office.
- lack of state policy availability to assist during the process of freeing the objects and delivering them to the creditor.
- lack of collaboration with the Street Patrol Commissariats (Road Police) to freeze the vehicles, in the cases when the bailiff has issued a sequester order on a vehicle.
- lack of collaboration with the office – civil status – to identify the proper address of the debtors.

ii) Response rate

	Number	Share (%)
Total respondents	11	79

Identified problem(s)	10	91
No problems	1	9

iii) Recommendations

- To identify possible routes to enhance the collaboration among the institutions, such as a Memorandum of Understanding;
- To raise other institutions' awareness on the importance of their collaboration on law enforcement.
- To set in the law more strictly the cooperation framework of the involved institutions and penalties in cases of negligence.

12. Confidentiality

i) Identified Problem

In general the confidentiality of the information is adequately preserved by the bailiff officers. Anyhow there are a few cases when the sale of the collateral in the auctions is corrupted due to the infringement of the confidentiality by the bailiff officer. In these cases the law and law enforcement has been very tolerant with the bailiff officers that have displayed such attitude.

ii) Response rate

	Number	Share (%)
Total respondents	7	50
Identified problem(s)	2	29
No problems	5	71

iii) Recommendation

- The internal control structures and supervisors to have a stronger attitude toward the bailiff officers who disservice the parties for personal advantage or due to their incompetence.

13. Management of the information in the debtors' files

i) Identified Problems

In general bailiff officers' efficiency in managing the information from the debtors' files is considered low. Banks claim that:

- The file of the debtor might circulate within the bailiff office to several bailiff officers without notifying the parties.
- Bailiff officer(s) do not use the information collected by the bank(s) to trace the debtor or to trace the debtors' sources of revenues.

ii) Response rate

	Number	Share (%)
Total respondents	8	57
Identified problem(s)	7	88
No problems	1	12

- To reorganize the work through specialization of bailiff officers in typical cases.
- The Bailiff Office's director might put more pressure on the bailiff officers to take advantage and use the information already collected by the banks.

14. Treatment of parties

i) Identified Problem

Banks claim that in most cases the bailiff officers do not treat equally both parties. They tend to have a more favorable attitude towards the debtors despite the fact that in front of the law both parties are and should be treated equally and fairly.

ii) Response rate

	Number	Share (%)
Total respondents	8	57
Identified problem(s)	6	75
No problems	2	25

- To apply correctly the spirit of the law and treat equally and fairly all parties involved in the execution process.



Projekti SPI Albania: Përmirësimi I procedurave të ankandit për ekzekutimin e kolateralit

Komente mbi përmbajtjen e projektligjit “Për liberalizimin e shërbimit të përmbartimit gjyqësor”

I. Komente të përgjithshme.

- Ne Relacionin Shpjegues thuhet se për traditën dhe kushtet e vendit tone është menduar që Shërbimi Përmbartimor të jetë i sistemit të dyfishtë (two track system). *Pikërisht bazuar në traditën e vendit tone, kur dihet që ka vështirësi në edukimin e qytetareve dhe funksionareve për të respektuar ligjin, mund të jete e parakohshme që një Shërbim Ekzekutimi vendimesh i llojit privat, të ketë efektivitet në praktike.*
- Kalimi në një shërbim privat, do të sjelle automatikisht rritje të kostos së procesit, që paraprakisht duhet të paguhet nga kreditorët. Kjo do të sillte rritje të kostos së kredidhënies dhe për pasoje do të ndikonte në rritjen e interesave apo komisioneve që bankat do aplikojnë për kredidhënien.

Natyrshëm na lind pyetja, A e përballon tregu shqiptar një rritje të tillë të kostos së kredidhënies?

- Vete Relacioni identifikon si të mundshëm fenomenin që Shërbimi i Përmbartimit Privat të mos preferojë të zgjerohet në zonat rurale. Kjo ka shumë probabilitet të ndodhë, pra ky liberalizim do t’ju shërbejë një numri të të vogël dhe të kufizuar njerëzish.

Çfarë do të ndodhë me dosjet e bankave kur kolaterale të jenë si në qytet edhe në fshat (i njëjti debitor).

- Në Relacion shpjegohet se detyra që përmbartuesi privat do të ushtroje do të konsiderohet si një “ funksion publik i deleguar”. *Nga vete rëndësia e këtij shërbimi, nga mungesa e një edukate respektuese të ligjit në ato nivele që të ndërjegjësojë minimalisht popullatën për zbatimin e vendimeve, ky funksion “detyrues” i pushtetit shtetëror mendojmë se edhe për disa kohe duhet të vazhdojë të mbetet pjesë e sistemit publik. Mbase duhet gjetur mënyra të mbështetjet dhe riorganizohet sektori shtetëror.*

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

- E drejta për te ushtruar veprimtari si përmbarues privat edhe nga persona fizike, *ne duket e pavend. Ky shërbim kërkon shume logjistike, mbështetje te organizuar nga policia, qofte edhe private, etj. Nuk mund te behet paralelizma me shërbimin noterial, pasi noteri ka një veprimtari shume komode dhe te parriskuar nga kundërshtimi i palës ndaj te cilës do aplikohet ekzekutimi. Mendojmë se me mire do ishte që të bëhej e detyrueshme ne ligj qe te jene vetëm persona juridik, siç u be ne rastin e Shoqërive te Ruajtjes dhe Sigurisë Fizike (e ashtuquajtura polici private), pasi kemi te bëjmë me po te njëjtin lloj funksioni publik: përdorimi i forcës shtrënguese te shtetit për respektimin e ligjit/ detyrimeve.*
- Ka një konfuzion ne konceptin e Personit Juridik qe ushtron veprimtari përmbaruese private. Duhet ripare dhe te futet pozita e drejtuesit profesional (teknik) te këtij subjekti.
- Mënyra si e parashikon drafti problemin e marrëdhënieve financiare: pale kreditore / përmbarues privat, duhet rishqyrtuar. Ideja e pagesave shtese, pa një kriter baze, ideja e moskthimit te shumës se parapaguar kur përmbaruesi privat ja kthen dosjen kreditorit pa përfitim financiar, rastet e moskthimit te parapagimeve kur debitori bën pagesa vullnetare, sidomos pa kaluar ne fazën e ankandit, *janë fare te papranueshme për një marrëdhënie korrekte te palëve dhe le shume vend për abuzim.*

II. Komente specifike për nenet e projekt ligjit

1. Në bazën ligjore, sugjerojmë që të hiqet neni 81, pika 2, shkronja “a” e Kushtetutës, sepse mendojmë se kjo dispozitë kushtetuese vendoset në ato projektligje që parashikojnë organizimin dhe funksionimin e institucioneve kushtetuese, ndërkohë që Përmbarimi Gjyqësor nuk është institucion kushtetues.
2. Nga përmbajtja e pikave 4 dhe 5 të relacionit shoqërues kuptojmë se është menduar të ketë një ndarje të titujve ekzekutiv që do jenë në kompetencë të Përmbarimit Gjyqësor Privat (PGJP) dhe të Përmbarimit Gjyqësor Shtetëror (PGJSH), por vërejmë se në përmbajtjen e projektligjit nuk ka parashikim specifik në lidhje me kategoritë e titujve ekzekutiv të përcaktuara në nenin 510 (të ndryshuar) të KPC. ër sa më sipër, sugjerojmë që të shtohet një paragraf i veçantë në nenin 3, në mënyrë që të evitohen përplasje të ndryshme ndërmjet subjekteve përmbaruese private dhe atyre shtetërore.
3. Konstatojmë se projektligji i dërguar për mendim titullohet “Për liberalizimin e shërbimit të përmbarimit gjyqësor”. Kuptojmë se liberalizimi i shërbimit përmbarimor konsiston në qëllimet dhe objektivat që synohen të realizohen nëpërmjet miratimit të këtij projektligji, ndërkohë që objekti i mirëfilltë i rregullimit juridik të këtij projektligji është përcaktimi i parimeve dhe rregullave për organizimin e shërbimit përmbarimor privat. Bazuar në argumentat e lartpërmendura jemi të mendimit se do të ishte më e përshtatshme që titulli i këtij projektligji të reflektonte përmbajtjen sesa qëllimet që synohen të realizohen nëpërmjet miratimit të tij, ndaj për këtë arsye sugjerojmë që ky

projektligj të rititullohet “Për organizimin dhe funksionimin e Shërbimit Përmbarrimor Privat”.

4. Konstatohet se fjalia e parë e nenit 3 të projektligjit, të titulluar “Fusha e zbatimit”, përcakton shprehimisht se:

Cit: “Ky ligj zbatohet për subjektet fizike e juridike private apo shtetërore, që kanë si objekt të veprimtarisë së tyre ekzekutimin e titujve ekzekutivë...”

Jemi të mendimit se fusha e zbatimit të një ligji duhet të përcaktojë tërësinë e marrëdhënieve juridike që rregullohen prej tij dhe jo rrethin e subjekteve që mund t'i nënshtrohen zbatimit të tij. Për këtë arsye sugjerojmë që fjalia e parë e nenit 3 të projektligjit, të titulluar “Fusha e zbatimit”, të riformulohet si vijon:

Cit: “Ky ligj zbatohet për ekzekutimin e detyrueshëm nëpërmjet Shërbimit Përmbarrimor Privat të titujve ekzekutivë, në rastet e përcaktuara në Kodin e Procedurës Civile”.

5. Konstatohet se organet shtetërore që merren me ekzekutimin kanë një ligj tjetër organik.
6. Nëse do kemi dy sisteme (shtetëror dhe privat) që do punojnë paralelisht, nuk ka arsye që të preferojmë edhe me dispozite ligjore shërbimin privat. Mendojmë se nuk ka sens llogjik dhe duhet të respektohet kompetenca territoriale ashtu sic e ka aktualisht K.Pr.Civile.
7. Tek pika “a” e nenit 6 “Subjektet që ushtrojnë Shërbimin Përmbarrimor Privat”. A do mundet kjo kategori ta përmbushë detyrën, kur duhet shume bashkërendim, mjete logjistike, force shtrënguese. Në këtë kontekst ndoshta me mire do të ishte të përdoret shembulli i SHRSF-ve.
8. Konstatohet se në këtë neni përcaktohet se subjektet që mund të ushtrojnë funksionin e shërbimit përmbarrimor privat mund të jenë si personat fizikë ashtu dhe personat juridikë tregtarë. Ndërkohë neni 12 i projektligjit përcakton se asnjë përmbarrues privat nuk mund të ushtrojë veprimtarinë pa qenë i pajisur me licencën përkatëse nga Ministri i Drejtësisë. Për sa i përket kërkesave që kanë lidhje me licencimin e përmbarruesve privatë jemi të mendimit se projektligji duhet të përcaktojë qartë nëse në rastin e personave juridikë tregtarë licenca i jepet me titull individual përmbarruesve privatë që mund të jenë të punësuar apo themelues të personit juridik tregtar, apo i jepet vetë personit juridik tregtar. Mendojmë se përcaktimi i saktë i kësaj çështjeje i shërben qartësisht të përgjegjësisë civile dhe penale që projektligji parashikon për përmbarruesit privatë, në rastin kur këta të fundit janë të organizuar në formën e një personi juridik tregtar.
9. Në shkronjën “e” të pikës 10 të projektligjit, të titulluar “Përgjegjësitë e Ministrit të Drejtësisë”, si dhe në Kreun IX të tij të titulluar “Procedimi disiplinor”, parashikohet si e drejta e Ministrit të Drejtësisë për të filluar procedurën disiplinore ndaj një përmbarruesi privat ashtu dhe kompetenca e Ministrit të Drejtësisë për të marrë vendimin përfundimtar për refuzimin ose caktimin e masës disiplinore. Jemi të mendimit se parashikimi i projektligjit sipas të cilit Ministri i Drejtësisë është i njëjti organ i cili njëkohësisht propozon dhe cakton masën disiplinore ndaj përmbarruesve

privatë, përbën papajtueshmëri dhe nuk jep garanci për zhvillimin e paanshëm dhe objektiv të procedurës disiplinore.

10. Konstatohet se në nenin 7 të projektligjit funksioni i Shërbimit Përmbartimor Privat përcaktohet si ushtrimi i një funksioni me karakter publik, ndërkohë që në nenin 11 të projektligjit jepen rastet e konfliktit të interesit në ushtrimin e këtij funksioni. Jemi të mendimit se meqenëse projektligji parashikon se funksioni i Shërbimit Përmbartimor Privat konsiston në ushtrimin e një përgjegjësie me karakter publik, gjendet e konfliktit të interesave në ushtrimin e detyrës së përmbartuesit privat duhet të trajtohen edhe sipas përcaktimeve të Ligjit Nr.9367 datë 07.04.2005 "Për parandalimin e konfliktit të interesave në ushtrimin e funksioneve publike", i ndryshuar, veçanërisht nenit 5 të tij. Për këtë arsye sugjerojmë që në nenin 11 të projektligjit, të titulluar "Konflikti i interesit", pas shkronjës "g" të shtohet shkronja "h" me përmbajtjen e mëposhtme:

Cit: "Në rastet kur vërtetohet ekzistenca e rrethanave të interesave private sipas përcaktimeve të nenit 5 të Ligjit Nr.9367 datë 07.04.2005 "Për parandalimin e konfliktit të interesave në ushtrimin e funksioneve publike".

11. Në nenin nr 8, **Statusi ligjor i përmbartuesit privat, (si neni 6)** A do mundet kjo kategori ta përmbushë detyrën, kur duhet shume bashkërendim, mjete logjistike, force shtrënguese. Ndoshta me mire do të ishte të përdoret shembulli i SHRSF-ve.
12. Konstatohet se në nenin 6 përcaktohet se subjektet që mund të ushtrojnë funksionin e shërbimit përmbartimor privat mund të jenë si personat fizikë ashtu dhe personat juridikë tregtarë. Ndërkohë neni 12 i projektligjit përcakton se asnjë përmbartues privat nuk mund të ushtrojë veprimtarinë pa qenë i pajisur me liçencën përkatëse nga Ministri i Drejtësisë. Për sa i përket kërkesave që kanë lidhje me liçencimin e përmbartuesve privatë jemi të mendimit se projektligji duhet të përcaktojë qartë nëse në rastin e personave juridikë tregtarë liçenca i jepet me titull individual përmbartuesve privatë që mund të jenë të punësuar apo themelues të personit juridik tregtar, apo i jepet vetë personit juridik tregtar. Mendojmë se përcaktimi i saktë i kësaj çështjeje i shërben qartësisë të përgjegjësisë civile dhe penale që projektligji parashikon për përmbartuesit privatë, në rastin kur këta të fundit janë të organizuar në formën e një personi juridik tregtar.
13. Në neni 9, cili autoritet do ta vendosë këtë papajtueshmëri? Në këtë mënyrë vlerësojmë se mund të lihet vend abuzimeve, subjektivizmave dhe mohimit të së drejtës për liçensim. Rastet e kufizimit ligjor duhet të jene të qarta, ne të kundert bien ndesh me të drejtat e individit për të përfituar nga mundësitë që i jep ligji.
14. Konstatohet se në nenin 6 të projektligjit përcaktohet se subjektet që mund të ushtrojnë funksionin e shërbimit përmbartimor privat mund të jenë si personat fizikë ashtu dhe personat juridikë tregtarë. Ndërkohë neni 12 i projektligjit përcakton se asnjë përmbartues privat nuk mund të ushtrojë veprimtarinë pa qenë i pajisur me liçencën përkatëse nga Ministri i Drejtësisë. Për sa i përket kërkesave që kanë lidhje me liçencimin e përmbartuesve privatë jemi të mendimit se projektligji duhet të përcaktojë qartë nëse në rastin e personave juridikë tregtarë liçenca i jepet me titull individual përmbartuesve privatë që mund të jenë të punësuar apo themelues të personit juridik tregtar, apo i jepet vetë personit juridik tregtar. Mendojmë se përcaktimi i saktë i kësaj çështjeje i shërben qartësisë të përgjegjësisë civile dhe

penale që projektligji parashikon për përmbauesit privatë, në rastin kur këta të fundit janë të organizuar në formën e një personi juridik tregtar.

15. Te pika “g” e nenit nr 10, duhet specifikuar se cilit Keshill te Pergjithshem.
16. Nga pikpamja e tenknikes legjislatiue, ndoshta do te ishte me mire qe neni 11 te vije pas atij te Papajtueshemrise.
17. Tek pika “b” e nenit 11 , te shtohet “apo perfaqesuesi” pas fjales “kujdestari”.
18. Tek pika “b” e nenit 11, Edhe kur eshte person fizik mund te jete ortak ne nje shoqeri, prandaj me mire te hiqet dhe thuhet direk “eshte ortak “ pa bere specifikime.
19. Tek neni 13, mendojme se duhet te hiqet si opsion personat fizike dhe nëse do jete person juridik duhen shtuar patjeter kushtet qe duhet te plotesoje Personi Juridik sipas ligjit “Per tregtaret dhe shoqerite tregtare”
20. Per piken “e” te nenit 13, Po ai qe punon jurist ne nje subjekt privat nuk mund te perfitoje? Po ai qe punon oficer gjyqsor? Etj, raste ku mund te punoje ne profesion nje jurist i diplomuar dhe mendoj se 7 vjet Eshte shume si afat Ose te plotësohet vetëm njëra prej dy pikave (pika d ose pika e) Tek pika “g”e nenit 13 Per Personat juridik eshte e detyrueshme edhe drejtimi profesional (si ne rastin e drejtuesit teknik tek shoqerite ndertuese)
21. Te neni 17, Forma e kerkeses per regjistrim, duhen shtuar dokumentet e drejtuesve teknik – qe profesionalisht do drejtojen kete subjekt.
22. Në nenin 18 të projektligjit parashikohet krijimi i regjistrit të përmbauesve privatë të licencuar pranë Ministrisë së Drejtësisë. Sugjerojmë që për efekt të transparencës dhe lehtësisë të aksesimit të shërbimit përmbauesve privat nga subjektet e interesuara, ky regjistër duhet të jetë i publikueshëm dhe të mund të konsultohet nga publiku. Për këtë arsye sugjerojmë që në nenin 18 të projektligjit, të titulluar “Regjistri i përmbauesve privatë”, të shtohet një fjali me përmbajtjen e mëposhtëme:

Cit:” Regjistri i përmbauesve privatë është i publikueshëm dhe mund të konsultohet nga publiku”.
23. Mendoj se te neni 21, akreditimi i personave juridike, Shoqëri Tregtare mund ta krijoje edhe nje subjekt jo profesional, por drejtimin duhet ta beje nje i licensuar. Shembulli i shoqerive te ndertimit.
24. Per permbauesit private, hapja e llogarise mendoj se nuk duhet shprehur si e drejte, por si detyrim. Aktualisht Qeveria po perpiqet qe t’ i jape fund informaliteit dhe ky paragraf bie ndesh me kete strategji qe synon te na ofroje me Europern edhe ne legjislacion. (neni 23)
25. Neni 24 nuk eshte e qarte A do kete ai ndonje sanksion, sepse mund te ndodhe qe ne ujdj me palen debitore ta mbaje gjoja ne proces dosjen dhe ta ktheje pa rezultat, duke demtuar interesin e pales kreditore per shkak kalim afatesh

26. Ne piken “b” te nenit Çregjistrimi nga regjistri i profesionit të përmbauesit privat , te Te shtohet “ apo i kufizohet zotesia per te vepruar”.
27. Konstatojme se ne piken “f” te nenit 25 duhet te ketë një dallim, sepse nese pezullimi eshte bere nga Min.Drejtësisë, eshte ky i fundit qe duhet t’ja lejoje rifillimin e punes kur heq pezullimin. Pra ne kete rast pezullimi, nuk kemi te bejme me rifillim. Ndryshe qendron kur vete permbauese e ka kerkuar pezullimin.
28. Në nenin 25 shkronja ”d” të projektligjit, të titulluar ”Çregjistrimi nga regjistri i profesionit të përmbauesit privat”, parashikohet se përmbauesit privatë të organizuar si persona juridikë tregtarë çregjistrohen nga regjistri profesional në rast se kalojnë në procedurë likuidimi. Meqenëse nenet 43, 47, 99, dhe 187 të ligjit Nr.9901 datë 14.04.2008 “Për tregtarët dhe shoqëritë tregtare” parashikojnë se likuidimi është vetëm një nga shkaqet e ligjshme të prishjes së shoqërive tregtare, sugjerojmë që shkronja “d” e nenit 25 të projektligjit të riformulohet si vijon:
- Cit:”Për çdo shkak të ligjshëm të prishjes së shoqërive tregtare, në rast se është një person juridik”*
29. Në fjalinë e dytë të nenit 27 të projektligjit parashikohet se Dhoma Kombëtare e Përmbauesëve është person juridik privat por nuk specifikohet forma juridike e organizimit të saj si person juridik privat. Për këtë arsye sugjerojmë që, në përputhje me nenin 26 të Kodit Civil, neni 27 të plotësohet duke përcaktuar konkretisht formën e organizimit juridik të Dhomës Kombëtare të Përmbauesëve si shoqëri, shoqatë, fondacion etj...
30. Ne piken “e” te nenit nr 29 mendoj se duhet Te ndryshohet “.. ne raport me Min.Drejtësisë, organiet e tjera te administrates shteterore, organizmat nderkombetare dhe palet e treta.
31. Në shkronjën “e” të nenit 36 parashikohet e drejta e përmbauesit privat për të vendosur gjoba ndaj subjekteve që pengojnë ekzekutimin. Parashikohet që gjobat vendosen në zbatim të KPC, por konstatojmë se në KPC nuk ekziston një përcaktim me natyrë kaq të përgjithshme, përveçse nenit 588 të KPC. Gjithashtu shprehim mendimin se përmbauesit privat, në ushtrimin e veprimtarisë së tyre, edhe pse kryejnë një shërbim publik, nuk mund të vendosin gjoba (sanksione administrative) të cilat normalisht vendosen nga organet shtetërore, të cilat si rrjedhim kanë edhe detyrimin e vjeljes (arkëtimit) të tyre. Gjoba, është një institut i të drejtës publike dhe si rrjedhim është prerogativ e organeve të administratës publike në ato raste kur ato autorizohen shprehimisht me ligj. Mendojmë se përmbauesit privat nuk mund t’u jepet një kompetencë e tillë, e cila bie ndesh me parimet e së drejtës.
32. Per nenin 36, te drejtat e permbauesit privat per pikat b, c, d dhe e – keto jane ne K.Pr.Civile qe permbauesi privat detyrohet ta zbatoje/ apo edhe te tretet ne raport me permbauesin privat.
33. Ne piken “f” te nenit 37, detyra e permbauesit privat Te ndryshoje “pervec kur dhenia e ketij informacioni eshte detyim ligjor”.
34. Ne nenin 38 , pika “b” mendoj se duhet Te shtohet “apo presion psikologjik.....”

35. Konstatohet se në nenin 40, konfidencialiteti, pika "c", fillimisht duhet shtuar palet në proces, pastaj të tjerat.

36. Në nenin 43, Te shtohet " dhe dokumentacionin e përcaktuar nga K.Pr.Civile. Referuar praktikës së deritanishme të funksionimit të shërbimit përbarimor shtetëror, sipas të cilës përbaruesit shtetërorë refuzojnë ekzekutimin e titujve ekzekutivë edhe në rastet kur pala kreditore e ka objektivisht të pamundur të sigurojë informacion për gjendjen pasurore të palës debitore, jemi të mendimit se mënyra e formulimit të dispozitës së sipërcituar të projektligjit mund të krijojë premisat që edhe përbaruesit privatë të refuzojnë ekzekutimin e titujve ekzekutivë kur pala kreditore nuk mund të sigurojë informacion për gjendjen pasurore të debitorit. Për këtë arsye, si dhe në funksion të krijimit të një shërbimi përbarimor privat sa më efikas, sugjerojmë që fjalia e dytë e nenit 43 të projektligjit të riformulohet si vijon:

Cit: "Pala kreditore informon përbaruesin privat për gjendjen pasurore të palës debitore, por mosinformimi ose pamundësia për informim nuk mund të përbëjë shkak të ligjshëm që përbaruesi privat të refuzojë kryerjen e veprimeve procedurale përbarimore dhe/ose ekzekutimin e titullit ekzekutiv."

37. Në fjalinë e parë të nenit 43 të projektligjit, të titulluar "Marrëdhëniet me palën kreditore", përcaktohet shprehimisht se:

Cit: "Marrëdhëniet ndërmjet përbaruesit privat dhe palës kreditore rregullohen mbi bazën e kontratës së lidhur mes tyre"

Jemi të mendimit se ky përcaktim ligjor është i pamjaftueshëm sepse përpara se të cilësohen si marrëdhënie kontraktore, marrëdhëniet ndërmjet përbaruesit privat dhe palës kreditore janë marrëdhënie ndërmjet subjekteve procedurale në procedurën e ekzekutimit të detyrueshëm të titujve ekzekutivë, dhe si të tilla rregullohen në radhë të parë mbi bazën e dispozitave përkatëse të Kodit të Procedurës Civile, të këtij ligji dhe të akteve të tjera ligjore dhe nënligjore të zbatueshme. Rregullimi kontraktor i këtyre marrëdhënieve mund të aplikohet në mënyrë lejuese, vetëm në rastet kur nuk parashikohet ndryshe në dispozitat urdhëruese përkatëse të Kodit të Procedurës Civile, të këtij ligji dhe të akteve të tjera ligjore dhe nënligjore të zbatueshme. Bazuar në argumentat e mësipërme sugjerojmë që fjalia e parë e nenit 43 të projektligjit të riformulohet si vijon:

Cit: "Marrëdhëniet ndërmjet përbaruesit privat dhe palës kreditore rregullohen mbi bazën e këtij ligji, të Kodit të Procedurës Civile, të akteve të tjera ligjore e nënligjore të zbatueshme, si dhe të kontratës së lidhur mes tyre".

38. Në fjalinë e dytë të nenit 43 të projektligjit, të titulluar "Marrëdhëniet me palën kreditore", përcaktohet shprehimisht se:

Cit: "Pala kreditore informon përbaruesin privat për gjendjen pasurore të palës debitore."

Referuar praktikës së deritanishme të funksionimit të shërbimit përbarimor shtetëror, sipas të cilës përbaruesit shtetërorë refuzojnë ekzekutimin e titujve ekzekutivë edhe në rastet kur pala kreditore e ka objektivisht të pamundur të sigurojë informacion për gjendjen pasurore të palës debitore, jemi të mendimit se mënyra e

formulimit të dispozitës së sipërcituar të projektligjit mund të krijojë premiset që edhe përmbaruesit privatë të refuzojnë ekzekutimin e titujve ekzekutivë kur pala kreditore nuk mund të sigurojë informacion për gjendjen pasurore të debitorit. Për këtë arsye, si dhe në funksion të krijimit të një shërbimi përmbarimor privat sa më efikas, sugjerojmë që fjalia e dytë e nenit 43 të projektligjit të riformulohet si vijon:

Cit: “Pala kreditore informon përmbaruesin privat për gjendjen pasurore të palës debitore, por mosinformimi ose pamundësia për informim nuk mund të përbëjë shkak të ligjshëm që përmbaruesi privat të refuzojë kryerjen e veprimeve procedurale përmbarimore dhe/ose ekzekutimin e titullit ekzekutiv.”

39. Neni 44, nuk është e qarte se kush e vendos këtë rast, kështu siç është shprehur le shteg për abuzim në dem të kreditorit. Dhe mendoj se ka nevojë për rishikim i gjithë neni, veçanërisht për anën financiare të prishjes së kontratës me tyre.
40. Në Kreun V, kuptojmë se parashikohen organet, kompetencat dhe funksionet e Dhomës Kombëtare të Përmbaruesve Privat. Kuptojmë se Dhoma përbëhet nga 2 (dy) organe: Mbledhja e Përgjithshme dhe Këshilli i Përgjithshëm. Konstatojmë se në përmbajtjen e dispozitave të këtij kreu ka disa paqartësi, të cilat i listojmë si më poshtë:
- Bëhet konfuzion në përdorimin e termave: “mbledhje e përgjithshme” dhe “asamble e jashtëzakonshme” (neni 33, neni 35, shkronja “h”);
 - Kush është shumica e nevojshme (quorumi) për zhvillimin e mbledhjes së parë të Mbledhjes së Përgjithshme dhe mbledhjeve vijuese?
 - Vendimmarrja parashikohet me shumicë të thjeshtë votash?
 - Kush e zgjedh drejtuesin e Dhomës? Po Mbledhja nga kush drejtohet? Po Këshilli i Përgjithshëm ka drejtues? Kush e thërret mbledhjen e Këshillit?
41. Në neni 46, heqja dore nga procedura e ekzekutimit, mendoj se duhet të shtohet “për mosdemtimin e interesave të palës kreditore” dhe se kjo shprehje është abuzive. Parapagimi për ekzekutimin duhet t’i kthehet kreditorit detyrimisht.
42. Në paragrafin e dytë të nenit 47, mendojmë se fjalia e dytë, nëpërmjet parashikimit që bën, bie ndesh me parimet e KPC, sepse përmbaruesi gjyqësor, mund të thirret në çdo moment në gjykim, por debitori është ai që me padinë përkatëse vë në lëvizje gjykatën në lidhje me pretendimet që ngre. Pra, mendojmë se përmbaruesi gjyqësor privat nuk mund të thirret në gjykim në cilësinë e debitorit.
43. Në neni 47, Marrëdhëniet me palën debitore dhe personin e tretë, të shtohet “ dhe personat e barazuar me të” – këtu kemi parasysh dorëzanësin, hipotekuesin, dhe se pjesa “...mbi sendet e luajtshme e të paluajtshme të tij” duhet hequr sepse le shkak për keqkuptim. Mund të preken edhe të drejtat kreditore që një debitor mund të ketë tek një palë e tretë. Pra ideja të jete vetëm ato që lejon K.Pr.Civile
44. Konstatojmë se në neni 49, marrëdhënie me të tretet, të shtohet ‘Sipas përcaktimeve të Kodit të Procedurës Civile’. Në variantin që jep drafti mund të bëhet shkak për kërkime abuzive të përmbaruesve veçanërisht ndaj bankave që janë mbajtëse të llogarive bankare të subjekteve të ndryshme. Po kështu duhet të respektoje edhe procedurat që vendosen me akt nënligjor nga BSH (kusht i nenit 600 të K.Pr.Civile)

45. Neni 49 rregullon marrëdhëniet e përmbaruesve privat me institucionet e administratës publike dhe me subjekte private, duke vendosur detyrimin për këta të fundit të japin çdo të dhënë pasurore të debitorit pas paraqitjes së kërkesës përkatëse të përmbaruesit. Në lidhje me këtë parashikim, mendojmë se duhet të merret në konsideratë fakti se shumë institucione, të cilat rregullohen me ligje të veçanta, e kufizojnë dhënien e informacioneve palëve të treta. Gjithashtu, shumë institucione, por edhe subjekte private, në bazë të ligjit për mbrojtjen e të dhënave personale kanë detyrimin të mbrojnë të dhënat konfidenciale. Në paragrafin e dytë të nenit 49 përcaktohet shprehimisht citojmë: *“në raste të veçanta, përmbaruesi privat ka të drejtë që të kërkojë asistencën e institucioneve shtetërore apo subjekteve private, për të mundësuar procedurat e ekzekutimit”*. Shprehim mendimin se ky parashikim është shumë subjektiv, sepse së pari lë vend për shumë interpretim në lidhje me “veçantinë” e rasteve të ekzekutimit dhe së dyti për interpretimin e asistencës që mund të kërkohet.
46. Në paragrafin e dytë të nenit 50 parashikohet që përmbaruesit privat, të mos paguajnë taksën përmbarimore, në derogim të ligjit për taksat, ndërsa paragrafi i tretë parashikon që ata të paguajnë një tarifë. Shprehim mendimin se dispozitat e mësipërme janë konfuze, sepse sipas ligjit për taksat, aktualisht, taksa përmbarimore paguhet nga kreditori i cili kërkon ekzekutimin e titullit dhe jo nga përmbaruesi. Për këtë arsye, mendojmë se paragrafi i dytë nuk mund të jetë përjashtim nga ligji për taksat, për sa kohë që bëhet fjalë për dy gjëra të ndryshme. Për sa i përket tarifës, mendojmë se duhet të përcaktohet organi të cilit i paguhet kjo tarifë.
47. Te neni 50, përcaktimi tarifave, shprehim mendimin se dispozitat e mësipërme janë konfuze, sepse sipas ligjit për taksat, aktualisht, taksa përmbarimore paguhet nga kreditori i cili kërkon ekzekutimin e titullit dhe jo nga përmbaruesi. Për këtë arsye, mendojmë se paragrafi i dytë nuk mund të jetë përjashtim nga ligji për taksat, për sa kohë që bëhet fjalë për dy gjëra të ndryshme. Për sa i përket tarifës, mendojmë se duhet të përcaktohet organi të cilit i paguhet kjo tarifë. Dhe se dy paragrafët e fundit janë te paqarta, duhen ripunuar si dhe saktësuar për çfarë rasti do aplikohet mospagimi i taksës përmbarimore, po kështu edhe rasti i dhënë në paragrafin e fundit.
48. Te neni 51, tarifa shtese, pjesa “...ka te drejte te kerkoje pagimin e nje tarife shtese” mendoj se Kjo i hap rruge abuzivitetit qe përmbaruesi privat vetëm te kërkoje nga kreditori (cdo behet me këto pagesa extra kur përmbaruesi ta ktheje pa veprim apo me një përfitim minimal financiar tek kreditori?). Mendojmë se duhet rishqyrtuar patjetër
49. Mendoj se Neni 52, rastet e pakethyeshmerise se tarifës, duhet ripare, aq me tepër qe përmbaruesi sipas këtij ligji ka te drejtën “te zgjedhe” dosjet qe ai i gjykon te vlefshme.
50. Në lidhje me nenet 53 dhe 54 që parashikojnë procedimin disiplinor, mendojmë se duhet të qartësohet se e kujt është kompetenca e nisjes së procedimit disiplinor: e Ministrit të Drejtësisë apo e Komisionit Disiplinor. Gjithashtu konstatojmë se Ministri i Drejtësisë ka kompetencën që të vendosë për pezullimin e liçencës në rastin kur është bërë një shkelje disiplinore, por vërejmë se nuk parashikohet mënyra se si përmbaruesi do rifillojë aktivitetin e tij pas rënies së kësaj mase disiplinore.



SPI Project

Improving auction procedures for immovable collateral under foreclosure

Minutes

Third meeting

September 26, 2008—AAB premises
10:00 – 12:30

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)
Rudina Gorishti, BoA (DPM)
Kimmo Vikman, EURALIUS (peer-reviewer)
Andin Jakova, BNT (member)
Ermal Dobi, Tirana Bank (member)
Andon Daka, Credins Bank (member)
Elona Bollano, SPI Albania Director of Analysis and Policy
Anuela Ristani, SPI Albania Director of Operations

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. Scoping of the Problem Presentation (Discussion and Approval)
- III. CPC Proposals (Discussion and Approval)
- IV. Bailiff Liberalization Draft Proposal Law
- V. Conclusions and distribution of tasks
- VI. Closing Remarks

I. Project Activity Brief

- After the second PWG meeting, SPI Secretariat distributed through AAB the questionnaire on Banks' difficulties in dealing with Bailiff Offices to all the Banks' Legal Departments. SPI Secretariat followed up with all the individual legal departments to collect their responses, analyzed them and drafted the summary of findings.
- The PMT has drafted PWG proposals in order to facilitate consensus building among PWG members on individual CPC articles.
- SPI Secretariat collected, with PM's help, illustrative examples of Banks' problems with the bailiff's office.
- SPI Secretariat together with the PM has prepared a document covering the complete cycle of mortgage creation focusing on foreclosure procedures.
- SPI Secretariat and the PMT participated in the MoJ Consultation Hearings on the Bailiff Office Liberalization.
- SPI Secretariat sent to PWG members the MoJ document on the Bailiff liberalization.
- Based on PMT and other PWG members' individual contributions, SPI Secretariat has drafted a note with PWG possible recommendations on the Bailiff Office, and has sent it to MoJ

II. Scoping of the Problem Presentation

SPI Secretariat presented the Scoping of the Problem Document for approval to the working group. The document identifies a regulatory failure (regulations wrongly prescribed) in the current situation. This failure generates negative externalities as most consumers are bearing higher lending costs and have lower access to credit due to the inefficiencies of the current regulatory framework.

The document includes 3 alternative policy options referring to the auction procedures, to bailiff services, and to appraising standards.

The Scoping of the Problem Document was approved without objections by the PWG members.

III. CPC Proposals (Discussion and Approval)

The SPI Secretariat and the PMT lead the working group through all the aggregated comments received from PWG members and the PMT on separate issues/articles of the CPC. The PWG discussion was extensive on the time limits for notifications, auction provisions and executive title options for multiple property collaterals. The aggregated comments and decisions for the proposed changes are reflected in the Appendixes hereby attached.

The PWG succeeded to cover all the pre-identified articles of the PCP. Upon exhaustion of all the presented arguments, the present PWG members unanimously agreed on each proposal. The agreed proposals for amending CPC will be sent to all PWG members for inputs and approval.

IV. Bailiff Liberalization Draft Proposal Law

SPI Secretariat presented the Report on the main findings of the survey on bank's difficulties in dealing with the Bailiff Office as well as the aggregated comments on the Bailiff Liberalization Law Proposal issued by MoJ. Both these documents were sent to the MoJ for consideration, without a formal approval/ discussion from the PWG, but only after consultations with the PMT, due to their sudden deadline for submission to the Council of Ministers. The PWG congratulated the SPI Secretariat on the timely job done under extraordinary circumstances and fully endorsed the documents presented.

V. Conclusions and distribution of tasks

- SPI Secretariat will draft an all-inclusive summary of the PWG proposals for amending CPC. PWG members will review the document and will send their feedback within a week time from the day of the delivery.
- SPI Secretariat will draft a complete document on the Bailiff Service based on the three documents prepared until now on this issue: the note on international experience, PWG feedback on MoJ initiative to liberalize bailiff service and findings of the banking survey on the banks' difficulties in dealing with bailiff service.
- SPI Secretariat will prepare the IAAD Draft for approval in the next PWG.
- SPI Secretariat will draft the questionnaire for impact assessment to be approved in the next PWG meeting.

VI. Closing Remarks

Before the fourth meeting, PWG will be asked to send their comments and suggestions on the documents prepared by SPI Secretariat. The forth meeting is planned to focus on validating the results of the impact assessment and on the third stage of the project - appraising standards - and is preliminarily scheduled to take place in the last week of October, 2008.