



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

KOMISIONERI PËR MBROJTJEN NGA DISKRIMINIMI

Nr. 1065/1 Prot.

Tiranë, më 09. 08. 2018

V E N D I M

Nr. 160, Datë 09.08.2018

Mbështetur në ligjin Nr.10221/2010 “Për Mbrojtjen nga Diskriminimi”, pranë Komisionerit për Mbrojtjen nga Diskriminimi është paraqitur ankesa Nr. 111, datë 30.07.2018, e shtetasit F. Ç., kundër Zyrës Vendore të Rregjistrimit të Pasurive të Paluajtshme Fier (në vijim ZVRPP), Përmbauesit Gjyqësor privat F. Sh. dhe Bankës Amerikane të Investimeve (në vijim ABI Bank), në të cilën pretendohet për diskriminim për shkak të gjendjes ekonomike.

Në përfundim të shqyrtimit të ankesës, Komisioneri për Mbrojtjen nga Diskriminimi,

K O N S T A T O I :

I. Parashtrimi i fakteve sipas subjektit ankues.

Sipas informacionit të dhënë në ankesë, rezulton se Banka Credit Agricole Shqipëri sh.a. (aktualisht ABI Bank), i ka akorduar subjektit huamarrës FE & NI sh.p.k. dhe dorëzanit F. Ç.¹, një hua prej 402.112 Euro dhe një prej 27.372.380 lekë. Në kontratat respektive të huasë, parashikohet qartë objekti, interesi, ripagimi i shlyerjes së kredisë dhe e drejta e bankës të kryej çdo veprim të nevojshëm në rast të vonesës së pagimit të kësteve nga huamarrësi.

Në kushtet që subjekti ankues nuk ka respektuar detyrimet kontraktuale me bankën, nga ana e Gjykatës së Shkallës së Parë të Rrethit Gjyqësor Tiranë, është vendosur Lëshimi i Urdhërit të Ekzekutimit për kontratat e huasë. Nga ana e Shoqërisë Përmbauese Gjyqësore Private “TDR Group” sh.p.k. Tiranë, i është kërkuar debitorit Shoqëria “FE & NI” sh.p.k. dhe dorëzanit F. Ç., përmbushja dhe ekzekutimi vullnetar i detyrimit që përmbajnë Urdhërat Ekzekutues të dhëna nga Gjykata e Shkallës së Parë të Rrethit Gjyqësor Tiranë.

¹ Mbështetur në ekstraktin e shkarkuar në faqen web <http://www.qkr.gov.al/kerko/kerko-ne-regjistrin-tregtar/kerko-per-subjekt/>, rezulton që shtetasi F. Ç. është administrator i kësaj shoqërie tregtare.

Në vijim, duke qënë se Shoqëria “FE & NI” sh.p.k. dhe dorëzani F. Ç., nuk kanë kryer ekzekutimin vullnetar të detyrimit, atëherë shoqëria përmbarimore i është drejtuar Zyrës Vendore të Rregjistrimit të Pasurive të Paluajtshme Fier duke urdhëruar vënien e sekuestros konservative të pasurive të paluajtshme të huamarrësit. Në këto kushte, shoqëria FE & NI, ka kundërshtuar gjyqësisht veprimet përmbarimore në Gjykatën e Rrethit Gjyqësor Fier dhe Gjykatën e Apelit Vlorë, të cilat kanë vendosur: *“Caktimin e vlerës së shitjes në ankand të sendeve të hipotekuara me kontratat e huamarrjes, të sekuestruara nga Shoqëria Përmbarimore TDR Group sh.p.k., për efekt të përmbushjes së të detyrimeve të papërmbushuara të kontratave të huasë”*.

Nga ana e Shoqërisë Përmbarimore TDR Group sh.p.k., është vijuar me tej me procedurat e ekzekutimit të dosjes përmbarimore, duke realizuar tre ankande për shitjen e sendeve të sekuestruara me çmimin e vendosur nga Gjykata e Apelit Vlorë. Sendet e sekuestruara me një vlerë totale e prej 988.948,8 Euro, i janë propozuar nga shoqëria përmbarimore për marrjen në pronësi të tyre, kreditorit ABI Bank. Më datë 09.06.2017, ABI Bank ka depozituar pranë shoqërisë përmbarimore kërkesën për pezullimin e ekzekutimit të dosjes përmbarimore. Më pas më datë 16.11.2017, ABI Bank ka kërkuar sërish nga shoqëria përmbarimore rifillimin e procedurave të ekzekutimit dhe ka pranuar të marrë në pronësi sendet e paluajtshme.

Me shkresën Nr. 3004 prot., datë 16.11.2017, përmbaruesi i Shoqërisë Përmbarimore TDR Group, F. Sh., ka vendosur rifillimin e veprimeve procedurale për ekzekutimin e detyrueshëm të titujve ekzekutiv. Gjithashtu, me shkresën Nr. 3005 prot., datë 16.11.2017, ka vendosur kalimin në pronësi të ABI Bank, pasuritë e paluajtshme të pranura si një pjesë e kundravlerës së kredive të dhëna, rregjistrimin menjëherë të këtij vendimi nga ZVRPP Fier.

Në vijim, më datë 08.01.2018, shoqëria përmbarimore, pa vënë në dijeni F. Ç., ka urdhëruar ZVRPP Fier, për heqjen e sekuestros konservative për pasuritë Nr. 8/398 dhe Nr. 388, të cilat ishin vënë nën sekuestro më datë 12.08.2014. Lidhur me këtë veprim të shoqërisë përmbarimore, ankuesi ka marrë dijeni në gjykatë. Në këto kushte, duke qënë se kishte shlyer të gjitha detyrimet ndaj kreditorit ABI Bank, ankuesi i ka kërkuar shoqërisë përmbarimore, heqjen e sekuestros për pasuritë Nr. 8/398 dhe Nr. 388. Në përgjigje të saj, më datë 22.01.2018, shoqëria përmbarimore është shprehur se: *“Përsa më tepër, kërkesa të cilat në objekt të tyre kalojnë kompetencat tona dhe që hyjnë në kompetencat e kreditorit, jeni të lutur t’i drejtoheni kreditorit ABI Bank sh.a.”*

Për këtë arsye, më datë 12.04.2018, F. Ç. ka kërkuar nga ana e ZVRPP-së Fier, kopje të kartelave të pasurive Nr. x/xxx dhe Nr. xxx. Pasi ka marrë dijeni nga ZVRPP Fier se për këto pasuri ishte vendosur barrë hipotekore, më datë 23.05.2018, ka kërkuar nga ana e Dhomës Kombëtare të Përmbaruesve Gjyqësor Privat, Shoqërisë Përmbarimore TDR Group sh.p.k. dhe Ministrisë së Drejtësisë, kopje të urdhërit për heqjen e sekuestros konservative.

Në vijim, me anë të shkresës Nr. 479/1 prot., datë 25.06.2018, ZVRPP Fier, në përgjigje të shkresës Nr. 36 prot., datë 08.01.2018 të Shoqërisë Përmbarimore TDR Group sh.p.k., ka bërë me

dije këtë të fundit se është bërë shënimi përkatës në kartelën e pasurisë, për heqjen e sekuestros konservative është vendosur në favor të Shoqëria Përmbartimore TDR Group sh.p.k.

Lidhur me veprimet e cituara më lart, ankuesi pretendon se ZVRPP Fier për një periudhë 5-mujore nuk ka kryer asnjë shënim për të bërë të mundur heqjen e sekuestros së vendosur nga shoqëria përmbartimore, në ndryshim nga momenti kur është vendosur sekuestroja hipotekore, e cila nuk është mbajtur për një afat kaq të gjatë prej 5 muaj. Sipas ankuesit, ky mosveprim i ZVRPP-së Fier është bërë për një periudhë të gjatë, pasi nga ana e përmbartuesit F. Sh., nuk i është vendosur gjobë apo kallëzim penal, punonjësve të ZVRPP-së Fier për mosregjistrim. Për veprimet e kryera lidhur zbatimin e urdhërit të shoqërisë përmbartimore, për heqjen e sekuestros konservative, ankuesi sqaron se ZVRPP Fier nuk e ka vënë në dijeni. Në këto kushte, ankuesi pretendon se ZVRPP Fier, i ka mohuar të drejtën për të gëzuar pronën.

Pavarësisht se detyrimi ndaj kreditorit ABI Bank është shlyer, nga ana e ZVRPP-së Fier nuk bëhet heqja e sekuestros hipotekore, me arsyetimin se ankuesi duhet të marrë miratimin e ABI Bank, nëpërmjet së cilit të sqarohet se nuk ka më detyrime si huamarrës.

Në përfundim ankuesi sqaron se fakti që ka shlyer debinë ndaj kreditorit ABI Bank dhe aktualisht nuk është hequr barra hipotekore, e vendos atë në kushte diskriminuese, duke iu mohuar trajtimi i barabartë për shkak të gjendjes së tij, si debitor në këtë proces.

Në këto kushte, ankuesi kërkon nga Komisioneri për Mbrojtjen nga Diskriminimi:

1. Konstatimin e faktit të diskriminimit të tij nga ana e ZVRPP-së Fier, përmbartuesit gjyqësor F. Sh. dhe subjektit ABI Bank.
2. Detyrimin e ZVRPP-së Fier të marrë masa për t'i rikthyer të drejtën e gëzimit të pasurive Nr. x/xxx dhe Nr. xxx, nëpërmjet heqjes së hipotekës ligjore.
3. Detyrimin e ZVRPP-së Fier dhe përmbartuesit F. Sh., për të ndaluar në mënyrë të menjëhershme sjelljet dhe veprimet diskriminuese ndaj tij, për shkak të gjendjes ekonomike.

II. Nga shqyrtimi paraprak i ankesës u konstatua se:

A. Pretendimet e ngritura kundër subjektit ZVRPP Fier.

Përsa i përket afateve dhe procedurave për regjistrimin e pasurive të paluajtshme, Ligji Nr. 33/2012 *“Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”*, në Nenin 5, përcakton se:

“1. Për regjistrimin e titujve të pronësisë dhe të të drejtave të tjera reale mbi pasuritë e paluajtshme, në bazë të dokumenteve ligjore, që vërtetojnë pronësinë mbi pasuritë e paluajtshme, dhe për përgatitjen, mbajtjen e administrimin e regjistrave të pasurive të paluajtshme, hartave kadastrale dhe dokumentacionit, që vërtetojnë të drejtën e pronësisë dhe të drejta të tjera reale mbi pasurinë e paluajtshme, krijohet sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

2. Sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme administrohet nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.”

Gjithashtu, në Nenin 17, pika dh), ku parashikohen detyrat e Kryeregjistruesit, përcaktohet se: *“dh) ushtron kontroll mbi veprimtarinë në zyrat vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme për zbatimin e legjislacionit në fuqi;”*

Pretendimi i ankuesit për trajtimin diskriminues të tij, lidhet me faktin e vonesave në heqjen e sekuestros së vendosur mbi pronën nga shoqëria përmbarimore, në ndryshim nga momenti kur është vendosur sekuestroja hipotekore, e cila nuk është mbajtur për një afat prej 5 muaj.

B. Pretendimet e ngritura kundër F. Sh.

Ligji Nr. 10 031, datë 11.12.2008 *“Për shërbimin përmbarimor gjyqësor privat”*, i ndryshuar, në përmbajtje të tij, përcakton qartë mënyrën e organizimit dhe të funksionimit të Shërbimit Përmbarimor Gjyqësor Privat, si dhe përcakton të drejtat, detyrat dhe zbatimin e legjislacionit në fuqi.

Në nenin 10 të ligjit të sipërcituar, parashikohet se: *“Ministri i Drejtësisë:...b) kontrollon, nëpërmjet strukturave të Ministrisë së Drejtësisë, zbatimin e këtij ligji dhe akteve të tjera ligjore e nënligjore, lidhur me veprimtarinë e përmbaruesve gjyqësorë privatë; c) fillon procedimin disiplinor ndaj përmbaruesve gjyqësorë privatë dhe, kur është rasti, merr masa disiplinore...”*

Gjithashtu në nenin 25, pika c), përcakton se Dhoma Kombëtare e Përmbaruesve Gjyqësorë Privatë ka kompetencë të mbikëqyr ushtrimin e profesionit të përmbaruesit gjyqësor privat.

Në vijim të parashikimeve të sipërcituara, Neni 50 i ligjit Nr. 10 031, datë 11.12.2008 *“Për shërbimin përmbarimor gjyqësor privat”*, i ndryshuar, përcakton se: *“Të drejtën për të nisur procedimin disiplinor ndaj përmbaruesit gjyqësor privatë e ka Ministri i Drejtësisë, me nismën e vet ose sipas ankesës së paraqitur nga palët në proces ekzekutimi. Procedimi disiplinor kundër përmbaruesit gjyqësor privat mund të fillojë kur konstatohen shkelje të detyrës apo veprime të parregullta gjatë ushtrimit të veprimtarisë së përmbaruesit gjyqësor privat. Ankimi administrativ te Ministri i Drejtësisë nuk i heq të drejtën ankuesit që të ndjekë rrugën gjyqësore për të rivendosur të drejtën e tij.”*

Gjithashtu, në mbështetje të parashikimeve të sipërcituara, ankuesi i është drejtuar Ministrisë së Drejtësisë, ku nëpërmjet shkresës Nr. 899/3 prot., datë 06.03.2018, Drejtoria e Përgjithshme Rregullatore e Çështjeve të Drejtësisë (strukturë nën varësinë e Ministrisë së Drejtësisë), ka shqyrtuar procedurat e ndjekura nga përmbaruesi gjyqësor privat F. Sh. dhe ka konstatuar anashkalimin e detyrave të përmbaruesit gjyqësor privat në dëm të F. Ç.

Mbështetur në parashikimin e Nenit² 1 të Ligjit Nr. 10221, datë 04.02.2010 “Për mbrojtjen nga diskriminimi”, objekti i këtij ligji është zbatimi dhe respektimi i parimit të barazisë në lidhje me gjininë, racën, ngjyrën, etninë, gjuhën, identitetin gjinor, orientimin seksual, bindjet politike, fetare ose filozofike, gjendjen ekonomike, arsimore ose shoqërore, shtatzaninë, përkatësinë prindërore, përgjegjësinë prindërore, moshën, gjendjen familjare ose martesore, gjendjen civile, vendbanimin, gjendjen shëndetësore, predispozicione gjenetike, aftësinë e kufizuar, përkatësinë në një grup të veçantë, ose me çdo shkak tjetër.

Ankuesi në rastin në fjalë nuk ka paraqitur asnjë provë apo indicie, lidhur me trajtimin në mënyrë më pak të favorshme apo diskriminuese, në raport me të tjerë në një situatë të ngjashme dhe ky trajtim të ketë ardhur për një shkak të mbrojtur nga ligji.

Përsa më lart dhe mbështetur në parashtrimet e bëra në ankesë, ankuesi ka ngritur një problematikë e cila është trajtuar nga autoritetet përgjegjëse të Ministrisë së Drejtësisë, pas ankesave të bëra ndaj përmbaruesit gjyqësor privat F. Sh.

Në këto kushte dhe referuar informacionit të paraqitur në ankesë, me anë të veprimeve apo mosveprimeve të ZVRPP-së Fier dhe Shoqërisë Përmbarimore TDR Group sh.p.k., mund të jetë ekspozuar ndaj një trajtimi të padrejtë, por nga ana e subjektit ankues nuk është paraqitur asnjë indicie, me anë të së cilës të Komisioneri për Mbrojtjen nga Diskriminimi të krijoj bindjen se kjo situatë ka ardhur si pasojë e një shkakut të mbrojtur nga Ligji “Për mbrojtjen nga diskriminimi”.

Ligji nr. 10221/2010 “Për mbrojtjen nga diskriminimi”, në nenin 33, pika 4/ç të tij, parashikon se: ***“Ankesa nuk pranohet nëse është haptazi e pabazuar ose nuk ka informacion të mjaftueshëm për të bërë të mundur një hetim”***.

Në përfundim, duke analizuar në tërësi ankesën nr. 111, datë 30.07.2018, të F. Ç., Komisioneri gjykon se, në rastin konkret ankesa bie ndesh me kriteret ligjore të parashikuara në ligjin nr. 10 221, datë 04.02.2010 “Për mbrojtjen nga diskriminimi”, e në këto kushte në mungesë të kompetencave për ta shqyrtuar nuk mund t’i nënshtrohet procedurave të hetimit administrativ.

PËR KËTO ARSYE :

Mbështetur në nenet 3, 12, 20, 21, pika 1, neni 32, pika 1, gërma a), nenin 33, pika 4, gërma ç) të ligjit nr. 10 221, datë 04.02.2010 “Për mbrojtjen nga diskriminimi”, Komisioneri për Mbrojtjen nga Diskriminimi,

² Ky ligj rregullon zbatimin dhe respektimin e parimit të barazisë në lidhje me gjininë, racën, ngjyrën, etninë, gjuhën, identitetin gjinor, orientimin seksual, bindjet politike, fetare ose filozofike, gjendjen ekonomike, arsimore ose shoqërore, shtatzaninë, përkatësinë prindërore, përgjegjësinë prindërore, moshën, gjendjen familjare ose martesore, gjendjen civile, vendbanimin, gjendjen shëndetësore, predispozicione gjenetike, aftësinë e kufizuar, përkatësinë në një grup të veçantë, ose me çdo shkak tjetër.

V E N D O S I :

- 1.** Mospranimin e ankesës nr. 111, datë 30.07.2018, e F. Ç., pasi është haptazi e pabazuar për të bërë të mundur një hetim.
- 2.** Kundër këtij vendimi lejohet ankim në Gjykatën Administrative të Shkallës së Parë Tiranë, brenda afateve ligjore.

KOMISIONERI

Robert GAJDA

(Shkaku: Gjendja ekonomike)
(Fusha: Të mira dhe shërbime)