



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE

UDHËZIM

NR 5, datë 12.12.2012

PËR

PËRCAKTIMIN E RREGULLAVE TË HOLLËSISHME
PËR ZHVILLIMIN E ANKANDIT NGA PËRMBARUESI GJYQËSOR

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të paragrafit të katërt, të nenit 573, të ligjit nr.8116, datë 29.03.1996, “Kodi i Procedurës Civile i Republikës së Shqipërisë”, të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Drejtësisë, Këshilli i Ministrave

UDHËZON:

I. DISPOZITA TË PËRGGJITHSHME

1. Objekt i këtij udhëzimi është përcaktimi i rregullave të hollësishme për zhvillimin e ankandit nga përmbarduesi gjyqësor për shitjen e sendeve të debitorit, të cilat janë sekuestruar për të garantuar ekzekutimin e vendimit gjyqësor të gjykatës apo të titujve të tjerë ekzekutivë, si dhe mbrojtja e të drejtave dhe interesave të pjesëmarrësve në procedurën e ankandit.
2. Përmbarduesi gjyqësor, gjatë zhvillimit të procedurës së ankandit, udhëhiqet nga parimet e:
 - a) ligjshmërisë;
 - b) garantimit të të drejtave të kreditorit, nëpërmjet ekzekutimit të vendimit gjyqësor të gjykatës apo të titujve të tjerë ekzekutivë;
 - c) barazisë përpara ligjit dhe mosdiskriminimit;
 - ç) transparencës;

d) garantimit të procesit të rregullt ligjor.

3. Përmbartuesi gjyqësor është përgjegjës për realizimin e ankadit në përputhje me dispozitat e Kodit të Procedurës Civile dhe të këtyre rregullave.

Përmbartuesi gjyqësor duhet të mbajë procesverbale dhe dokumentacion të plotë për procedurat e kryera në përcaktimin e fituesit të ankadit, në mënyrë të tillë që të lejohet kontrolli nga strukturat përgjegjëse të zbatimit të ligjit. Këto procesverbale dhe dokumente janë pjesë e dosjes përmbartimore.

4. Përmbartuesi gjyqësor duhet të shmangë kërkesat apo procedurat që përbëjnë diskriminim ndaj ose ndërmjet kandidatëve blerës apo ndaj kategorive të tyre.

5. Përmbartuesi gjyqësor refuzon një ofertë ose një kërkesë për pjesëmarrjen në procedurën e ankadit, nëse:

a) Ofertuesi apo kandidati blerës i jep ose premtun t'i japë, drejtpërdrejt ose tërthorazi, një shpërblim në çfarëdolloj forme, mundësi punësimi ose mall, shkëmbim ose vlerë, si stimul për një akt, vendim apo procedurë që ndërmerr përmbartuesi gjyqësor në procedurën e ankadit;

b) Ofertuesi ose kandidati është në kushtet e konfliktit të interesit. Refuzimi dhe arsyet për një veprim të tillë pasqyrohen në procesverbalet e procedurave të ankadit dhe i komunikohen menjëherë e zyrtarisht, kandidatit ose ofertuesit në fjalë. Në këtë rast, përmbartuesi gjyqësor kur aktet apo veprimet në fjalë përbëjnë vepër penale, bën kallëzim penal, sipas rregullave të përcaktuara në Kodin e Procedurës Penale.

6. I gjithë dokumentacioni, njoftimet, vendimet, informacionet dhe komunikimet e parashikuara në Kodin e Procedurës Civile dhe në këtë udhëzim bëhen ose dokumentohen me shkrim dhe janë pjesë e dosjes përmbartimore.

Komunikimi, shkëmbimi dhe ruajtja e informacionit kryhen në mënyrë të tillë që të sigurojnë ruajtjen e integritetit të të dhënave, konfidencialitetin e ofertave dhe të kërkesave për pjesëmarrje.

7. Përmbaruesi gjyqësor vendos në dispozicion të çdo personi të interesuar, me kërkesë të tij, pasi është përcaktuar oferta fituese apo pasi procedurat e ankandit kanë përfunduar pa përcaktuar një fitues, informacionin e administruar për çdo ankand, brenda (pesë) ditëve nga paraqitja e kërkesës.

Në çdo rast, përmbaruesi gjyqësor vë në dijeni menjëherë, por jo më vonë se 5 (pesë) ditë nga marrja e vendimit:

- a) çdo kandidat të pasuksesshëm, për arsyet e refuzimit të pjesëmarrjes së tij në ankand;
- b) çdo ofertues të pasuksesshëm, për arsyet e refuzimit të ofertës së tij;
- c) çdo ofertues të suksesshëm, që ka paraqitur një ofertë të vlefshme, për karakteristikat dhe përparësitë e ofertës së përzgjedhur.

Përfundim nga e drejtat për informim bëhet vetën në rast se dhënia e informacionit vjen në kundërshtim me legjislacionin për mbrojtjen e të dhënave personale ose çënon interesin publik apo interesat ligjore dhe ekonomike të palëve ose pengon konkurrencën e drejtë.

Në çdo rast, emrat dhe numri i kandidatëve, që kanë shfaqur interes për blerjen e dokumentacionit të ankandit apo kqyrjen e tij, duhet të mbahen konfidenciale. Përmbaruesi gjyqësor nuk i bën publike informacionet e marra nga kandidatët blerës ose ofertuesit, të etiketuara si konfidenciale, ku veçanërisht përfshihet informacioni për aspektet teknike, sekretet tregtare dhe informacionet konfidenciale të ofertave.

8. Afatet kohore në këtë udhëzim jepen në ditë pune, me përjashtim të rasteve kur parashikohet shprehimisht ndryshe.

II. PËRGATITJA E ANKANDIT

1. Pas vënies së sekuestros, përmbaruesi gjyqësor u kërkon kreditorit dhe debitorit që, me marrëveshje, të përcaktojnë vlerën e sendit.

Nëse brenda një jave nga njoftimi, kreditori dhe debitori nuk arrijnë marrëveshjen, përmbaruesi gjyqësor, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve, përcakton me vendim vlerën e sendit, bazuar në aktin e ekspertimit, të paraqitur nga një ekspert i licensuar, dhe vlerën reale të pasurisë në treg, në çastin e vënies së sekuestros mbi të.

Në këtë rast, përmbaruesi gjyqësor njofton kreditorin dhe debitorin për çmimin e caktuar, duke e lajmëruar këtë të fundit që në rast se brenda 10 (dhjetë) ditëve nga njoftimi ai nuk e përmbush detyrimin, sendi i sekuestruar do të shitet në ankand.

2. Të nesërmen e kalimit të afatit 10-ditor nga njoftimi për përmbushjen e detyrimit, përmbaruesi gjyqësor nxjerr vendimin për shitjen e sendit në ankand, duke bërë edhe shpalljen për këtë qëllim, e cila afishohet në pjesë të dukshme dhe lehtësisht të aksesueshme për publikun e gjerë në:

- a) zyrën e përmbaruesit gjyqësor;
 - b) vendin ku ndodhet sendi;
 - c) gjykatën që ka lëshuar udhryn e ekzekutimit;
 - ç) komunë, bashki apo njësi bashkiake, sipas rastit;
 - d) një vend apo vende të tjera publike, që përmbaruesi gjyqësor i çmon të përshtatshme për të siguruar nxitjen e konkurrencës dhe pjesëmarrje e blerësve në procedurën e ankandit.
- Shpallja e shitjes në ankand u njoftohet edhe kreditorëve që kanë hipotekë mbi sendin.

3. Përmbaruesi gjyqësor, në shpalljen për shitjen në ankand, përcakton domosdoshmërisht:

- a) gjeneralitetet e pronarit të sendit, ku përfshihen emri, atësia dhe mbiemri;
- b) specifikimin nëse për sendin është vënë hipotekë dhe për çfarë shume të hollash;
- c) çmimin e sendit me të cilin do të fillojë shitja;
- ç) vendin ku do të realizohet ankandi;
- d) ditën kur do të përfundojë shitja në ankand.

4. Përmbaruesi gjyqësor, për përcaktimin e afateve kohore për dorëzimin e ofertave të ankandit dhe të kërkesave për pjesëmarrje, duhet të mbajë parasysh kompleksitetin e objektit të ankandit dhe kohën e kërkuar për hartimin e ofertave, pa cënuar kufijtë kohorë minimalë dhe në përputhje me parimin e proporcionalitetit. Shitja nuk mund të bëhet para se të kenë kaluar, minimalisht, 15 (pesëmbëdhjetë) ditë nga shpallja e ankandit.

5. Shpallja për shitjen në ankand shoqërohet edhe me informacionin për:

a) sendin që do të shitet;

b) vendin, adresën dhe afatin e fundit kohor, për paraqitjen e ofertave dhe dorëzimin e dokumentave të ankandit;

c) gjeneralitetet e përmbaruesit gjyqësor, që është përgjegjës për realizimin e ankandit;

ç) gjuhën/gjuhët, në të cilën/cilat duhet të harton ofertat;

d) mënyrën dhe kushtet për marrjen e dokumentave të ankandit;

dh) orën dhe datën e hapjes së ofertave, si dhe pjesëmarrjen në hapjen e tyre.

Informacioni për sendit që do të shitet në ankand përgatitet nga përmbaruesi gjyqësor dhe përmban karakteristikat e sendit, duke e përshkruar atë sa më saktë dhe në mënyrë të plotë, për të krijuar kushte për konkurrin të paanshëm e të hapur ndërmjet të gjithë kandidatëve e ofertuesve.

Informacioni për sendin që do të shitet në ankand duhet:

i. t'i referohet aktit të pronësisë mbi sendin apo aktit ligjor të disponibilitetit të tij;

ii. të përshkruajë sendin në përputhje me standardet e vlerësimit sipas sasisë, çmimit për njësi dhe çmimit në total, metodologjisë së përdorur për vlerësimin e sendit të shitjes;

iii. të shoqërohet, kur është e nevojshme, me genplane, planimetri të objektit, vizatime, modele, makete, mostra, fotografi, analiza kimike dhe dokumente të ngjashme;

iv. të përshkruajë gjendjen funksionale të sendit nga pikëpamja teknike, ekonomike, estetike dhe funksionale.

Informacioni duhet të hartohet në një mënyrë të përshtatshme që u lejon kandidatëve të vendosin nëse do të marrin pjesë apo jo në procedurat e ankandit.

6. Përmbaruesi gjyqësor është përgjegjës për ankandin, në përputhje me rregullat e përcaktuara në legjislacionin në fuqi dhe në këtë udhëzim.
7. Modeli standard i shpalljes për shitjen në ankand, informacioni që shoqëron shpalljen dhe dokumentet e tjera të ankandit përcaktohen nga Dhoma Kombëtare e Përmbaruesve Gjyqësorë Privatë me miratimin e ministrit të Drejtësisë.
8. Çmimi fillestar në ankand është 80 për qind i çmimit të përcaktuar sipas nenit 564, të Kodit të Procedurës Civile.

III. ZHVILLIMI I ANKANDIT

1. Ofertuesit nënshkruajnë një deklaratë, përmes së cilës deklarojnë se nuk ndodhen në kushtet e konfliktit të interesit me përmbaruesin gjyqësor, sipas legjislacionit në fuqi.
2. Secili ofertues që merr pjesë në ankand nëpërmjet paraqitjes së ofertës, 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.
Kreditori nuk lë garanci, në rast se kredia e tij e kalon masën e garancisë.
3. Përmbarusi gjyqësor kualifikon në procedurat e ankandit çdo kandidat ose ofertues, vetëm nëse:
 - a) jep ofertën dhe ankandin brenda afatit të përcaktuar në shpalljen për shitjen në ankand;
 - b) paraqet formularin e sigurimit të ofertës për shumën dhe vlefshmërinë e kërkuar në dokumentet e ankandit;
 - c) paraqet dokument identifikimi;
 - ç) kandidati ose ofertuesi është person juridik, paraqet sipas rastit:
 - i. Vërtetimin nga Qendra kombëtare e Regjistrimit;

ii. Certifikatën e regjistrimit në organet tatimore ose NIPT-in.

4. Pas paraqitjes së ofertës nuk duhet të kryhet asnjë bisedim për ofertën ndërmjet përmbauesit gjyqësor dhe ofertuesit. Përmbauesi gjyqësor nuk ka të drejtë t'u kërkojë ofertuesve të ndërmarrin përgjegjësi të papërcaktuara në dokumentet e ankandit apo të ndryshojnë vlerën e ofertës ose ta modifikojnë në çfarëdo mënyre atë.
5. Shitja e sendit bëhet në zyrën e përmbauesit gjyqësor ose në një vend tjetër publik, nëse është i përshtatshëm për zhvillimin e ankandit dhe që është njoftuar për shpalljen e shitjes në ankand. Ajo vazhdon 15 (pesëmbëdhjetë) ditë dhe përfundon me mbarimin e orarit zyrtar të ditës së fundit që tregohet në shpalljen për shitjen në ankand.
6. Përmbauesi gjyqësor i hap të gjitha ofertat në datën, vendin dhe kohën e përcaktuar në dokumentet e ankandit, pas mbarimit të afatit përfundimtar të përcaktuar pas zgjatjes së këtij afati.

Emri, adresa e ofertuesit, oferta e të cilit hapet, dokumentacioni ligjor dhe çdo dokument i kërkuar nga përmbauesi gjyqësor, si dhe çmimi i çdo oferte lexohen me zë të lartë për ata persona që janë të pranishëm dhe regjistrohen në procesverbalin e procedurës së ankandit.

Procesverbali duhet t'i vihet menjëherë në dispozicion, në bazë të kërkesës nga ofertuesi, ndërsa ofertuesit që ka paraqitur kërkesën, por që nuk është i pranishëm ose i përfaqësuar në hapjen e ofertave, duhet t'i dërgohet njoftim.

Për zhvillimin e ankandit mbahet procesverbal, në të cilin ofertuesi shënon, kundrejt nënshkrimit, çmimin që jep për sendin, pavërsisht nga çmimi që ka dhënë më parë. Në rast se ofertuesi vepron me përfaqësues, duhet të paraqitet dhe të shënohet në procesverbal dhe prokura noteriale.

7. Pas përfundimit të seancës publike, përmbaruesi gjyqësor verifikon dhe vlerëson ofertat e dorëzuara, duke kualifikuar vetëm ato oferta që përmbushin kërkesat ligjore. Nëse përmbaruesi gjyqësor gjykon se i nevojitet më shumë se një ditë pune për të përfunduar veprimtarinë e tij, vë në dijeni pjesëmarrësit për orën dhe datën kur ofertuesve do t'u komunikohet rezultati i vlerësimit të ofertës dhe kualifikimi përfundimtar.

Kohëzgjatja e procedurës nuk duhet të kalojë 10 (dhjetë) ditë.

Përmbaruesi gjyqësor, kur e shikon të arsyshme, u kërkon ofertuesve sqarime për ofertat e tyre për shqyrtimin, vlerësimin dhe krahasimin sa më të drejtë të këtyre ofertave. Në çdo rast, nuk duhet të kërkohej, të ofrohet apo të lejohet asnjë ndryshim në përmbajtjen e ofertës, përfshirë ndryshimet në çmim apo ndryshime që synojnë të kthejnë një ofertë të pavlefshme në të vlefshme. Megjithatë, përmbaruesi gjyqësor duhet të korrigjojë vetëm gabimet aritmetike, që zbulohen gjatë shqyrtimit të ofertave, me kusht që këto të mos jenë bërë për qëllime mashtrimi, duke njoftuar menjëherë për këto korrigjime ofertuesin që ka paraqitur ofertën.

Përmbaruesi gjyqësor vlerëson se oferta është e vlefshme, vetëm nëse ajo është në përputhje me të gjitha kërkesat dhe specifikimet e përcaktuara në shpalljen për shitjen në ankand dhe në dokumentet e ankandit.

Përmbaruesi gjyqësor vlerëson se një ofertë e vlefshme edhe nëse ajo përmban devijime të vogla, të cilat nuk ndryshojnë materialisht ose nuk devijojnë nga karakteristikat, kushtet dhe kërkesat e tjera, të përcaktuara në dokumentet e ankandit, apo gabime të cilat mund të korrigjohen pa prekur përmbajtjen e saj.

Përmbaruesi gjyqësor nuk e pranon një ofertë:

- a) kur ofertuesi nuk është i kualifikuar;
- b) kur ofertuesi nuk pranon korrigjimin e një gabimi aritmetik;
- c) kur oferta e tij nuk përputhet me specifikimet e përcaktuara në dokumentet e ankandit;
- ç) në rastet e refuzimit apo të skualifikimit, sipas dispozitave të këtij udhëzimi.

8. Në përfundim të procedurës së shqyrtimit të ofertave, përmbartuesi gjyqësor vlerëson dhe krahason ofertat e vlefshme për të përcaktuar ofertën fituese, në përputhje me procedurat dhe kriteret e përcaktuara në dokumentet e ankandit. Që të vazhdojë procesi i përzgjedhjes së fituesit duhet të pranohet të paktën një ofertë e vlefshme.

Ofertat renditen duke filluar nga ato me çmime më të larta dhe deri anë ato të barabarta me çmimin fillestar minimal të shitjes.

Përmbartuesi gjyqësor përcakton ofertën më të mirë, pas krahasimit dhe vlerësimit të ofertave.

Përmbartuesi gjyqësor shpall fitues ofertuesin, oferta e të cilit përmbush kriteret kualifikuese dhe ka dhënë çmimin më të lartë.

Njoftimi i fituesit i jepet menjëherë ofertuesit që ka paraqitur ofertën më të mirë, si dhe ofertuesve të tjerë të suksesshëm. Njoftimi i fituesit përmban:

- a) emrin e ofertuesit të suksesshëm dhe vlerën e ofruar prej tij;
- b) emrin e ofertuesve pjesëmarrës dhe vlerat e ofertave të tyre;
- c) emrat e ofertuesve të skualifikuar dhe arsyet e skualifikimit,

Njoftimi i fituesit shpallet në një vend të dukshëm në zyrën e përmbartuesit gjyqësor.

9. Shitja e sendit në ankand është e pavlefshme nëse në procedurën e ankandit marrin pjesë si ofertues debitori, përfaqësuesi i tij ligjor, përmbartuesi gjyqësor, si dhe personat e përcaktuar në nenin 709, të Kodit Civil, dhe që sipas nenit 572, të Kodit të Procedurës Civile, nuk kanë të drejtë të marrin pjesë në ankand.

Në këtë rast, shuma e lënë si garanci nga blerësi kalon në dobi të shteti dhe sendi, me kërkesë të secilit kreditor, mund të shitet përsëri në ankand, duke vepruar në përputhje me rregullat e përcaktuara në Kodin e Procedurës Civile dhe në këtë udhëzim.

10. Në rast se në ankandin e parë nuk është paraqitur asnjë ofertues, atëherë, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga përfundimi i tij, përmbartuesi gjyqësor përcakton çmimin e ri të sendit,

që zbritet me 20 % nga çmimi i ankandit të parë. Ankandi i dytë për shitjen e sendit zhvillohet jo më vonë se 15 (pesëmbëdhjetë) ditë nga data e caktimit të çmimit të ri dhe u nënshtrohet të njëjtave rregulla si në ankandin e parë, të përcaktuara në Kodin e Procedurës Civile dhe në këtë udhëzim.

Në rast se në ankandin e dytë nuk është paraqitur asnjë ofertues, atëherë veprohet sipas rregullave të përcaktuara në nenin 577, të Kodit të Procedurës Civile.

IV. PËRFUNDIMI I PROCEDURËS SË ANKANDIT

1. Pas përcaktimit të ofertuesit fitues, përmbaruesi gjyqësor njofton menjëherë blerësin që të paguajë çmimin e sendit brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga mbarimi i ankandit.
2. Me pagimin e çmimit dhe taksës mbi aktet për shitjen e sendit, përmbaruesi gjyqësor jep vendim për kalimin e sendit në pronësi të blerësit, të cilin ia njofton blerësit.
3. Blerësi fiton të gjitha të drejtat që kishte mbi sendin debitori nga momenti i nxjerrjes së vendimit për kalimin e sendit në pronësi nga përmbaruesi, i cili është i detyruar të vërë në posedim të blerësit sendin brenda 10 (dhjetë) ditëve nga pagimi i çmimit të sendit.
4. Blerësi, që nuk paguan çmimin brenda afatit të përcaktuar në pikën 1, të këtij kreu, humbet të drejtën e kthimit të shumës së lënë si garanci, e cila kalon në dobi të shtetit dhe për shitjen e sendit bëhet një ankand i ri, duke ndjekur rregullat e përcaktuara në Kodin e Procedurës Civile dhe në këtë udhëzim.

V. ANKIMIMI

Kundër veprimeve të përmbaruesit gjyqësor të kryera gjatë procedurës së ankandit mund të bëhet ankim në gjykatë, në formën e kundërshtimeve të veprimeve të përmbaruesit gjyqësor.

VI. DISPOZITA TË FUNDIT

Ngarkohen ministri i Drejtësisë, drejtori i Përgjithshëm i Përmbarrimit, Dhoma Kombëtare e Përmbarruesve Gjyqësorë Privatë, Banka e Shqipërisë, si dhe përmbarruesit gjyqësorë për ndjekjen dhe zbatimin e këtij udhëzimi.

Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në “Fletoren zyrtare”.

KRYEMINISTRI

SALI BERISHA

MINISTRI I DREJTËSISË

EDUARD HALIMI

NR. PROT.3819/1

DATË 10.01.2013

MINISTRISË SË DREJTËSISË

MINISTRISË SË FINANCAVE

DREJTORISË SË PËRGJITHSHME TË PËRMBARIMIT

DHOMËS KOMBËTARE TË PËRMBARUESVE GJYQËSORË PRIVATË

BANKËS SË SHQIPËRISË

QENDRËS SË PUBLIKIMEVE ZYRTARE

GJERGJ LEZHJA

Sekretar i Përgjithshëm