

114.59490

23-11-2016



**REPUBLIKA E SHQIPËRISË
GJYKATA E APELIT
TIRANË**

**Nr. 3857/1302 i Regj. Themeltar
Nr. 1988 i Vendimit**

**V E N D I M
NË EMËR TË REPUBLIKËS**

Gjykata e Apelit Tiranë e përbërë nga gjyqtarët:

| | |
|------------------|-------------------------|
| KRYESUESE | EVJENI SINOJMERI |
| ANETARE: | FIQIRETE MULLAJ |
| ANETAR: | ALAUDIN MALAJ |

Asistuar nga sekretare Lediana Miri , sot me date **05.10.2016** , shqyrtoi ceshtjen civile qe u perket paleve ne gjykim :

PADITES: Banka Kombetare Tregtare sh.a, me seli te Drejtorise se Pergjithshme ne Bulevardin "Zhan D'Ark", Tirane.Perfaqesuar ne gjykim me autorizim nga Ledio Zverku.

IPADITUR: Drejtoria Rajonale e Tatimeve Diber (ne mungese).
Zyra Vendore e Regjistrimit te Pasurive te Paluajtshme Mat (ne mungese).

OBJEKTI:

TIRANË

Shpallja e pavlefshme e Barres Hipotekore te vendosur me shkresen nr. 4814 Prot., date 15.06.2012 te Drejtorise Rajonale te Tatimeve Diber mbi pasurite e BKT-se:-"Truall", me sip. totale truall 1600 m² në Zona Kadastrale 1326, Vol. 15, Fq. 242, me numer pasurie 5/210, e ndodhur në adresen Lagjia "Drita" ne kryqezimin e rrugeve "Arbri" dhe "Kol Malci", Mat, Burrel.- "Ndërtesë" me sip. totale ndertese 506m² me numer pasurie 5/210/ND (Karabina) ne Zona Kadastrale 1326 e ndodhur në adresen Lagjia "Drita" ne kryqezimin e rrugeve "Arbri" dhe "Kol Malci", Mat, Burrel.2. Fshirja e Barres Hipotekore mbi pasurite.

BAZA LIGJORE:

Nenet 562, 578, 584/b te Kodit Civil dhe nenet 32, 153-156, te Kodit te Procedures Civile, nenit 68 te ligjit nr. 9901 date 14.04.2008 "Per Shoqerite Tregtare", 91 i ligjit nr. 9920, date 19.05.2008 "Per Procedurat Tatimore ne Republiken e Shqiperise" i ndryshuar, nenet, 45, 54 te ligjit nr. 33/2012 "Per Regjistrimin e Pasurive te Paluajtshme".

Gjykata e Rrethit Gjyqesor Mat, me vendimin Nr.126, dt.24.03.2015 ka vendosur si vijon :

Pranimin e kerkese padise te paditesit "Banka Kombetare Tregtare" sh.a, shpalljen e pavlefshmerise se Barres Hipotekore te vendosur me shkresen nr. 4814 Prot, date 15.06.2012 te "Drejtorise Rajonale Tatimore Diber" per pronesine "Truall", me sip. totale 1600 m/2, ndertese 506 m/2 pasuri e cila ndodhet ne Lagjen Drita ne kryqezimin e rrugeve "Arbri" dhe "Kol Malçi", zona kadastrale nr. 1326, me nr. pasurie 5/210 e 5/210 ND.

Urdherohet Zyra Vendore e Rregjistrimit te Pasurive te Paluajtshme Mat te beje fshirjen e barres hipotekore mbi kete pasuri te "Drejtorise Rajonale Tatimore" Diber ne favor te "Banka Kombetare Tregtare" sh.a. Shpenzimet gjyqesore ne ngarkim te te paditurve.

Kunder ketij vendimi kane ushtruar kerkese ankimore **pala e paditur Drejtoria Rajonale e Tatimeve Diber** duke parashtruar shkaqet e ankimit si vijon:

-a). Ne kuptim te nenit 91te ligjit nr.9920, date 19.05.2008" Per procedurat Tatimore ne Republiken e Shqiperise", nga ana e Drejtorise Rajonale Tatimore Diber eshte urdheruar vendosja e barres hipotekore, ne mbrojtje te interesit legitim te buxhetit te shtetit per te siguruar mbledhjen e detyrimit tatimor te pa paguar nga ana e subjektit Uraka 93 sh.p.k.

-b)Gjykata ka zbatuar keq ligjin procedural dhe material ne kete gjykim.Qe ne fillimet e ketij gjykimi kemi shkelje procedurale shume te renda nga ana e Gjykates se Rrethit Gjyqesor Mat dhe perkatesisht gjykata ka shkelur rregullat per njoftimin e paleve ne proces pasi nuk ka njoftuar Avokaturen e Shtetit

-c) Nga BKT pretendohet pavlefshmeria e bares hipotekore me pretendimin se BKT ka fituar pronesine mbi kete ndertese, sipas nje procedure permbarimore per ekzekutimin e nje detyrimi qe subjekti Uraka sh.p.k ka ndaj BKT dhe si rezultat i kesaj procedure permbarimore eshte bere pronare e pasurise se me siperme ne nje date te meparshme se bara hipotekore e vene prej Drejtorise Rajonale Tatimore Diber. Nje pretendim i tille nuk mbeshtetet ne prova dhe ligj. Zyra Permbarimore Mat me vendimin " Per Kalimi e sendit ne pronesi te kreditorit " me nr.1728 prot. Date 15.12.2011 ka vendosur te kaloje ne pronesi te kreditorit BKT pasurine e mesiperme ne perfundim te ankandit te dyte. Por nje vendim i tille nuk ka sjelle asnje efekt juridik ne lidhje me situaten e pronesise mbi keto prona,pasi mbi bazen e nje kerkese padie te dorezanesit te kontrates se kredise bankare Ardiana Kaci, Gjykata e Rrethit Gjyqesor Mat ne perfundimi te ketij gjykimi ka vendosur me vendimin e dates 29.12.2011 te paranoje kerkese padine duke vendosur pezullimin e vendimit te zyres permbarimore Mat

d)Regjisrtrimi i kesaj prone ne Zyren e Regjistrimit te Pasurive te paluajtshme eshte bere ne nje date me te voneshme pra pas dates qe nga ana jone eshte vendosur bara hipotekore sipas nenit 91 te ligjit nr. 9920 date 19.05.2008 "Per Procedurat Tatimore ne Republiken e Shqiperise".

e) Drejtoria Rajonale Tatimore Diber ka nje kredi me perpara ne rradhe te preferimit se sa kredia e BKT-se.Zyra Permbarimore Mat duhet te respektonte te drejten tone te pjesemarrjes ne ndarjen perfundimtare te shumave si dhe rradhen

e preferimit sipas nenit 605 te K.Civil.

Sa me siper i kerkojme Gjykates se Apelit prishjen e vendimit dhe gjykimin e kesaj ceshtjeje si gjykate e shkalles se pare dhe ne perfundim te ketij gjykimi rrezimin e kerkese padise se BKT, si te pa mbeshtetur ne ne ligj dhe ne prova.

GJYKATA E APELIT TIRANE

-Pasi degjoi relatimin e gjyqtarit **Evjeni Sinojmeri**,

- pasi degjoi perfaqesuesin e pales paditese Banka Kombetare Tregtare sh.a, juristin Ledio Zverku, cili kerkoi lenien ne fuqi te vendimit;

- ne mungese te paleve te paditura Drejtoria Rajonale e Tatimeve Diber dhe Zyra Vendore e Regjistrimit te Pasurive te Paluajtshme Mat, te cilet kishin dijeni rregullisht sipas ligjit;

- pasi shqyrtoi ceshtjen gjykata;

V Ë R E N

Vendimi i Gjykates se rrethit gjyqesor Mat Nr.126, dt.24.03.2015 eshte I drejte e I bazuar ne prova e ne ligj dhe si I tille duhet te lihet ne fuqi.

Nga aktet e ndodhura ne dosje ka rezultuar se paditesi Banka Kombetare Tregtare sha ka lidhur me shoqerine "Uraka 93" sh.p.k nje kontrate kredie bankare dhe per te siguruar kredine e dhene kjo e fundit ka vendosur si garanci hipotekore pasurite :-**"Truall"**, me sip totale truall 1600 m² të Zona Kadastrale 1326, Vol. 15, Fq. 242, me numer pasurie 5/210, e ndodhur në adresen Lagjia "Drita" ne kryqezimin e rrugeve "Arbri" dhe "Kol Malci", Mat, Burrel dhe **"Ndërtesë"** me sip.totale ndertese 506m² me numer pasurie 5/210/ND (Karabina) ne Zona Kadastrale 1326 e ndodhur në adresen Lagjia "Drita" ne kryqezimin e rrugeve "Arbri" dhe "Kol Malci",Mat, Burrel

Meqenese kredia e marre nuk eshte shlyer, pala paditese Banka Kombetare Tregtare sha ka kerkuar leshimin e urdherit te ekzekutimit per kontraten e kredise bankare dhe me pa I eshte kerkuar Zyres se Permbarimit ekzekutimi I titullit

ekzekutiv.

Ne vijim Permbaruesi gjyqesor ka filluar procedurat permbarimore ndaj debitorit "Uraka 93" sh.p.k. Meqenese mbas zhvillimit te dy ankandeve nuk kane dale bleres , pala paditese Banka Kombetare Tregetare ka pranuar ti marre ne pronesi te saj keto pasuri. Me Vendimin nr. 1726 Prot., date 15.12.2011, "Per Kalimin e Sendit ne Pronesi" te permbaruesit gjyqesor eshte bere kalimi I pronesise tek pala paditese.

Mbas kesaj ne daten 15.12.2011 B.K.T sha ,ka aplikuar ne perputhje me nenin 45 te ligjit nr. 33/2012 "Per Regjistrimin e Pasurive te Paluajtshme" dhe nenin 193 shkronja "h" per tu pajisur me Certifikaten e Pasurise mbi keto pasuri. Ne perputhje me nenin 195 te K.Civil "*Pasurite e paluajtshme qe jane fituar sipas dispozitave te K.C ...nuk mund te ngarkohen me barre, ne rast se nuk eshte bere regjistrimi ne regjistrat e pasurive te paluajtshme*".

Nderkohe qe pala paditese ka paraqitur kerkesen per rregjistrimin e ketyre pronave ne emer te saj, nga ana e dorezaneses Adriana Kaci eshte paraqitur kerkesepadi per pezullimin e veprimeve permbarimore. Me vendimin e Gjykates se Rrethit Gjyqesor Mat nr. 539 date 29.12.2011 eshte vendosur 'Pezullimi I veprimeve permbarimore "- gje qe ka bere qe te pezulloheshin veprimet prane ZRPP Mat. Ky vendim eshte prishur me pas me Vendimin e Gjykates se Apelit Tirane nr. 426 date 24.09.2012 dhe eshte vendosur rrezimi I padise se paditeses.

Nderkohe qe ceshtja vazhdon te ishte e pezulluar, pala e paditur Drejtoria Rajonale e Tatimeve Diber me shkresen nr. 4814 Prot., date 15.06.2012 I ka kerkuar ZVRPP Mat vendosjen e barres hipotekore mbi pasurite e mesiperme(e njejta pasuri mbi te cilen ishte vendosur barre hipotekore per llogari BKT sha) , me qellim per te likujduar detyrimet qe Shoqeria "Uraka 93" sh.p.k ka pasur ndaj Drejtorise Rajonale te Tatimeve Diber, ne shumen 637.425 leke qe perfaqeson pagesa te sigurimeve shoqerore e shendetsore te punonjesve . Me shkresen nr. 8604 date 15.06.2012 te ZVRPP Mat , eshte vendosur Barre Hipotekore mbi pasurine.

Ne keto kushte pala paditese me padine objekt gjykimi ka kerkuar deklarimin e pavlefshme te barres hipotekore te vendosur mbi pronat e mesiperme ne favor te pales se paditur DRTatimeve Diber dhe fshirjen e saj nga rregjistri hipotekor .

Sipas pales paditese kjo barre hipotekore eshte vendosur kur ka ekzistuar nje barre e meparshme, per te cilen BKTsha e kishte fituar titullin e pronesise

bazuar ne Vendimin nr. 1726 Prot., date 15.12.2011 te Zyres se Permbarimit Mat per Kalimin e Pasurise ne favor te kreditorit BKT sha. Me kete vendim BKT eshte bere pronare e pasurise se mesiperme qe prej dates 15.12.2011 dhe megjithate ZVRPP Mat ne kundershtrim me ligjin, ka proceduar me vendosjen e Barres Hipotekore te pasurise se mesiperme, per shkak te detyrimeve te ish-pronarit.

Me teje pala paditese ka pretenduar se Vendimi I Kalimit te Pronesise me nr. 1726 Prot., date 15.12.2011 I Zyres se Permbarimit Mat per Kalimin e Pasurise ne favor te kreditorit BKT e ka bere kete te fundit pronare perputhje me Vendimin Unifikues nr. 1 date 06.01.2009 te Gjykates se Larte, sipas te cilit : *"Pronesia mbi nje pasuri te paluajtshme kalon ne castin e tjetersimit te kesaj pasurie... Bleresi ose Perfituesi behet pronar i ligjshem i saj ne momentin e perfundimit te veprimit juridik". Transkriptimi ose regjistrimi nuk eshte gje tjeter vecse nje mjet i nevojshem per t'i dhene publicitetin titullit te pronesise per te beret e njohur ekzistencen e tij dhe te pronarit nga te tretet. Regjistrimi nuk siguron vlefshmerine dhe efikasitetin e titullit te pronesise. Kjo pasi sistemi I regjistrimit nuk krijon te drejta por eshte nje system deklarativ."*

Gjykata e rrethit ne vendimin e saj pranon se pretendimi I te paditurve DRT Diber e ZVRPP Mat se hipoteka e dyte per llogari te DRT Diber eshte ligjore, pasi u vendos gjate pezullimit me vendim gjykate te hipotekes se pare te BKT sha, nuk qendron. Vendimi Gjykates se Rrethit Gjyqesor Mat nr. 539 date 29.12.2011 per "Pezullimin e veprimeve permbarimore "eshte gjetur si i pambeshtetur ne ligj me Vendimin e Gjykates se Apelit Tirane nr. 426 date 24.09.2012 dhe eshte vendosur prishja e tij dhe rrezimi I padise .Zyra Vendore e Regjistrimit te pasurive te paluajtshme Mat gjate perjudhes se ankimit gjyqesor ka patur detyrim te mos beje veprime me kete prone deri ne marrjen e nje vendimi perfundimtar qe ishte I ankimueshem.

Me teje per gjykatën Vendimi I Kalimit te Pronesise me nr. 1726 Prot., date 15.12.2011 te Zyres se Permbarimit Mat per Kalimin e Pasurise ne favor te kreditorit BKT eshte ne perputhje me Vendimin Unifikues nr. 1 date 06.01.2009 te Gjykates se Larte. Bazuar ne kete vendim , e drejta e pronesise per kete pasuri eshte fituar nga data e Vendimit te Kalimit te Pronesise ne favor te BKT-se, pra nga data 15.12.2011. Ne keto kushte ZVRPP Mat nuk duhej te vendoste barren hipotekore ndaj kesaj pasurie pasi ajo ishte pasuri e BKT-se dhe jo e shtetasit debitor. Detyrimi per Banken Kombetare Tregtare ka qene ne shumen 27.837.308

leke ne kohen e vendosjes se hipotekes e vazhdon ne rritje si dhe eshte vendosur ne radhe me pare date 15.12.2011.

Se fundi gjykata arsyeton se nuk mund te vihet si kredi me perpara ne radhe ajo e DRTT Diber, pasi ne fakt eshte krijuar me vone se kredia e BKT, eshte kerkuar me vone ne ZVRPP Mat dhe ka perfituar nga nje vendim i padrejte i gjykates per pezullim te veprimeve permbarimore, i cili eshte prishur me pas. Meqense procedura permbarimore e ndjekur nga ZVRPP Mat eshte e perfunduar, gjykata ka konkluduar se barra hipotekore vendosur mbi keto prona me shkresen nr. 4814 Prot., date 15.06.2012 te Drejtorise Rajonale te Tatimeve Diber duhet te shpallet e pavlefshme. Po keshtu ajo ka urdheruar Fshirjen e kesaj barre mbi pasurite e mesiperme.

Gjykata e Apelit arriti ne konkluzionin se ne ankimin e paraqitur nga pala e paditur Drejtoria Rajonale e Tatimeve Diber nuk ekziston asnje shkak ligjor qe te beje te cenueshem vendimin e gjykates. Per rrjedhoje ai duhet te lihet ne fuqi si i drejte e i bazuar ne prova e ne ligj.

Gjate gjykimit ne shkalle te pare ka rezultuar qarte se pronat "truall" dhe "ndertese" me te dhenat e pershkruara me siper, kane qene te vendosura si garanci hipotekore ne favor te BKT per efekt te kredise qe kjo e fundit kishte levruar per shoqerine "Uraka 93". Meqenese kredia nuk eshte shlyer, Permbaruesi gjyqesor ka filluar procedurat e ekzekutimit te titullit ekzekutiv dhe ne kete kuader eshte zhvilluar edhe ankandi, ne te cilin pala paditese eshte paraqitur dhe ka marre persiper qe pronesia mbi keto prona ti kaloje asaj. Per kete eshte marre Vendimi 1726 Prot., date 15.12.2011 i Zyres se Permbarimit Mat per "Kalimin e Pasurise ne favor te kreditorit BKT". Me te drejte gjykata pranon se qe ne momentin e marrjes se ketij vendimi pala paditese eshte bere pronare, pavaresisht se nuk kishte perfunduar procedura e rregjistrimit ne ZRPP. Ky konkluzion arrihet bazuar ne vendimin unifikues te Gjykates se Larte nr 1 dt 06.01.2009 sipas te cilit : *"Pronesia mbi nje pasuri te paluajtshme kalon ne castin e tjetersimit te kesaj pasurie... Bleresi ose Perfituesi behet pronar i ligjshem i saj ne momentin e perfundimit te veprimit juridik". Transkriptimi ose regjistrimi nuk eshte gje tjeter vecse nje mjet i nevojshem per t'i dhene publicitetin titullit te pronesise per te beret e njohur ekzistencen e tij dhe te pronarit nga te tretet. Regjistrimi nuk siguron vlefshmerine dhe efikasitetin e titullit te pronesise. Kjo pasi sistemi i regjistrimit nuk krijon te drejta por eshte nje system deklarativ."*

Ne rrethanat e mesiperme me te drejte eshte konkluduar se qe prej dt

15.12.2011 shoqeria "Uraka 93" kishte humbur pronesine mbi keto prona dhe ato I kishin kaluar pales paditese BKT.

Nga ana tjeter pala e paditur DRT Diber ishte kreditore ndaj shoqerise "Uraka 93" sh.p.k dhe jo ndaj Bankes. Per rrjedhoje cdo barre hipotekore per garantimin e detyrimit, mund te vendosej mbi pasurine e shoqerise. Por kjo e fundit, referuar interpretimit te bere me lart, e ka patur te humbur pronesine mbi truallin dhe objektin 6 muaj para se te kerkohej vendosja e barres hipotekore (e cila eshte kerkuar me shkresen nr. 4814 Prot., date 15.06.2012, ndersa pronesia kishte kaluar tek BKT ne dt 15.12.2011). Ndaj cdo veprim I kryer mbi kete prone ne favor te pales se paditur DRT Diber eshte I kunderligjshem, pasi eshte vepruar mbi pronen e nje subjekti qe nuk kishte asnje detyrim ndaj DRTDiber.

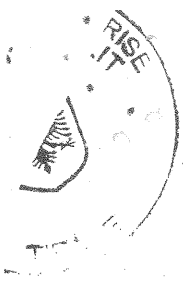
Edhe nese do te merrej I mireqene pretendimi I pales se paditur se veprimet jane kryer gjate kohes qe gjykata kishte urdheruar pezullimin e veprimeve permbarimore, kjo nuk sjell asnje ndryshim te situates. Veprimet permbarimore ne dt 29.12.2011 (kur eshte vendosur pezullimi nga gjykata) e kishin sjelle efektin e tyre - kalimin e pronesise tek pala paditese qe ne dt 15.12.2011.

Ajo qe mund te pezullohej ne kete rast, sikunder edhe ka ndodhur, do te ishin veprimet e rregjistrimit ne ZRPP. Por keto te fundit ne kuptim edhe te vendimit unifikuës, nuk ndikojne ne titullin e pronesise, I cili konsiderohet I ligjshem qe ne momentin e daljes se vendimit te permbaruesit.

Gjykata e Apelit konkludoi se edhe pretendimi tjeter i pales se paditur, I ngritur ne ankim, se gjykata duhet te kishte parasysh rradhen e preferimit sipas nenit 605 te K.Civil ne zgjidhjen e ceshtjes, eshte I pabazuar. Rradha e preferimit I referohet rastit kur ka disa kreditore qe kane kredi karshi te njejtit debitor. Ne rastin konkret nuk behet fjale per rradhe preferimi per te ekzekutuar detyrimet, sepse shoqeria "Uraka 93" nuk kishte me prone mbi te cilen te vijonte ekzekutimi.

Po keshtu i pabazuar vleresohet edhe pretendimi se rregjistrimi i kesaj prone ne Zyren e Regjistrimit te Pasurive te paluajtshme eshte bere ne nje date te mevoneshme - pra pas dates qe nga ana jone eshte vendosur barra hipotekore. Sic arsyetuar edhe me lart momenti i rregjistrimit te prones ne ZRPP, eshte i ndryshem nga momenti kur ne favor te BKT-se ka kaluar pronesia, e per rrjedhoje referencat lidhur me kete moment nuk kane asnje vlere.

PER KETO ARSYE:



Gjykata e Apelit Tirane bazuar ne nenin 466/a te K.Pr.Civile.

VENDOSI:

- Lenien ne fuqi te vendimit nr.126, date 24.03.2015 te Gjykates se Rrethit Gjyqesor Mat.
- Kunder vendimit lejohet rekurs ne Gjykatën e Larte.

Tirane me dt 05.10.2016.

ANETAR
ALAUDIN MALAJ
dv

ANETARE
FIQIRETE MULLAJ
dv

KRYESUES
EVJENI SINOJMERI
dv

Vertetohet njesia me origjinalin / Kancelare Lertida BALILI

