

TË BANOSH, TË KRIJOSH E TË MENAXHOSH NDËRMARRJE NË ITALI.

Udhëzues i Noterisë italiane



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO



Falenderojmë ABI-n (Associazione Bancaria Italiana – Shoqata Bankare Italiane) per bashkëpunimin.

KUSH ËSHTË NOTERI

Noteri është një zyrtar publik të cilit Shteti italian i ka besuar kompetencën për të marrë të gjitha aktet që nënshkruhen mes të gjallëve si dhe ata që shprehin vullnetin më të fundit të personit dhe t'u japë atyre besim publik. Përveç marrëdhënieve në fushën e familjes, për të cilat është një nga ekspertët më kryesorë, dhe trashëgimeve, noteri merret edhe me shumë fusha të tjera, ndër të cilat: qarkullimi i pasurive të paluajtshme (shitë-blerja e shtëpive, zyrave, tokave, kapanoneve, punishteve, donacionet, ndarjet, kreditë hipotekare, etj); fazat më të rëndësishme të jetës së ndërmarrjeve, qofshin këto individuale ose shoqëri (ngritja dhe prishja, ndryshimet statutoare të shoqërive, lëshimet dhe marrjet ose dhënit me qira të ndërmarrjeve, etj).

Shteti i bën noterit kontrolle të rrepta, të cilat shërbejnë për ta shtuar edhe më tej sigurinë e ndërhyrjes së tij ndaj qytetarëve. Në fakt, të gjitha aktet e noterit pësojnë kontrolle të rrepta nga ana e Agjencisë së Hyrjeve (çdo 4 muaj) dhe të Ministrisë së Drejtësisë (çdo 2 vjet), për të vërtetuar korrektësinë e tatimit të akteve dhe përputhjen e tyre me ligjin.

Këshillat distriktuale të Noterisë, përkundrazi, vigjilojnë mbi sjelljen e noterit. Në qoftë se ka parregullsi, noteri pëson një procedim disiplinor që parashikon masa ndëshkimore, të cilat i vendosin komisionet disiplinore të pavarura në shkallë rrethi, të kryesuar nga një gjykatës. Kjo garanton paanshmërinë e plotë të vendimeve.

Noteri italian vjel për llogari të Shtetit taksat e lidhura me aktet (taksa regjistrimi, hipotekare, kadastrorë, etj.), duke derdhur çdo vit në arkat e Shtetit, nëpërmjet rrjetit të vetë informatik, disa miliardë euro tatime të tërthorta dhe mbi plusvalencat, edhe po nuk i mblodhi ende nga klienti.

Akti publik noterial

Noteri u jep besim publik, domethënë vlerën prej prove ligjore, akteve që harton. Prandaj të gjithë – përfshirë edhe gjykatësi – duhet ta presupozojnë të vërtetë atë që ai deklaron, me përjashtim të rasteve kur vërtetohet vepra penale e falsifikimit. Për këtë arsye noteri duhet të vërtetojë personalisht se cili është vullneti i personave që i drejtohen dhe qëllimin që këto duan të arrijnë, me qëllim që ta hartojë aktin, në përputhje me ligjin, më të përshtatshëm dhe të lirë. Pikërisht për këtë qëllim konsulenca e noterit është e domosdoshme që përpara nënshkrimit të aktit noterial.

Garancitë e aktit noterial

Në ushtrimin e funksionit të vetë, noteri duhet të jetë, me ligj, i pavarur dhe i paanshëm: ai duhet pra të mbrojë interesat e të gjitha palëve lidhëse në mënyrë të barabartë, pavarësisht se cila e ka ngarkuar me detyrën. Për këtë, ai duhet të mos e pranojë detyrën çdo herë që ndodhet në konflikt interesash (për shembull, kur në akt përfshihen anëtarë të fafesisit të tij).

Noteri ushtron një funksion kontrolli parandalues ligjshmërie: ai ka detyrë t'i bëjë të respektojnë ligjet dhe nuk mund dhe nuk duhet të pranojë akte të ndaluara nga ligji. Përpara se të pranojë një akt, noteri e ka detyrë të vërtetojë se cilat janë palët që i drejtohen, si dhe të vërtetojë identitetin personal të tyre.

Noteri e ka gjithashtu detyrë të vërtetojë që palët të jenë të legjitimuara për kryerjen e aktit. Lidhur veçanërisht me subjektet e paafta dhe personat juridike, noteri duhet prandaj të vërtetojë që personit fizik që del përpara tij t'i jetë besuar në mënyrë të ligjshme pushteti i përfaqësisë si dhe që të ekzistojnë të gjitha autorizimet e duhura për kryerjen e aktit.



Noteri ka detyrën të verifikojë përputhjen e vullneteve që shprehen përpara tij me normat e rendit juridik jo vetëm italian. Në rastin kur fakti konkret paraqet elemente që nuk përputhen me rendin juridik italian noteri duhet të gjejë ligjin e zbatueshëm në atë rast specifik në bazë të rregullave të së drejtës ndërkombëtare private dhe të vlerësojë nëse vullneti i palëve është në përputhje me ligjin e zbatueshëm.

Kontrollet kundër riciklimit të parave

Sipas normativës kundër riciklimit të parave të pista, noteri duhet të bëjë identifikimin e klientëve. të vërtetojë se cili është titullari i vërtetë i operacionit dhe të njoftojë për operacione të dyshimta të mundshme UIF-in, Njësinë për Informacionin Financiar pranë e Bankës së Italisë. Sipas të dhënave të njoftuara nga Njësia për Informacionin Financiar pranë e Bankës së Italisë (UIF), rreth 90% të sinjalizimeve për operacione të dyshimta të dërguara nga profesionalistët, i dërgojnë noterët. Edhe ky aspekt të bën të kuptosh se si noteri është në shërbim të qytetarëve, por përkrah institucioneve në kontrollin e legalitetit.

Gjuha e akteve noteriale

Ligji parashikon që aktet të hartohen në gjuhën italiane. Megjithatë, kur palët deklarojnë se nuk e njohin gjuhën italiane, akti noterial do të mund të shkruhet në gjuhë të huaj, me kusht që kjo gjuhë të njihet nga noteri. Teksti në gjuhë të huaj do t'i vihet përbri përkthimi në gjuhën italiane. Nëse noteri nuk e kupton gjuhën e huaj të njohur nga palët, sidoqoftë akti noterial do të mund të kryhet në prani të një përkthyesi të zgjedhur nga palët.

Në këtë rastin e fundit, akti do të hartohet në gjuhën italiane, por atij do t'i vihet përbri përkthimi i bërë nga përkthyesi në gjuhën e huaj. Në këtë mënyrë sigurohet, edhe për të huajt, mundësia për të përfituar nga avantazhet e kontraktimit me akt noterial.

Noteri, po qe e nevojshme, me ndihmën e përkthyesit, do të duhet t'ua lexojë më pas aktin palëve. Me këtë, palët do të jenë në gjendje të verifikojnë nëse noteri e ka regjistruar besnikërisht vullnetin e tyre në aktin publik, përpara se ta nënshkruajnë me firmën e vet.

Njoftimi publik dhe ruajtja e akteve noteriale

Pasi u nënshkrua akti noterial, noteri do t'ua transmetojë atë regjistrave publikë të pasurive të paluajtshme, të firmave, të gjendjes civile dhe të personave juridike. Njoftimi publik i akteve noteriale, pra, nuk është barrë në ngarkim të palëve, por detyrë e përpiktë e noterit. Në saj të kësaj detyre që ligji i beson noterit, regjistrat publikë të Shtetit italian janë të plota, të besueshme dhe të përditësuara pothuajse në kohë reale. Noteri kujdeset për ruajtjen e akteve që kryen vetë, të cilat, pra, nuk e kalojnë rrezikun të humben. Vetëm në raste të veçanta të caktuara me ligj, noteri do të mund t'ua dorëzojë origjinalin palëve.

Noteri e ka gjithashtu për detyrë t'ua lëshojë kopje të vërtetuara (autentikuara) kujt ia kërkon. Këtyre kopjeve ligji i njehtë njëjtën vlerë të origjinalit.

Ruajtja e akteve noteriale sigurohet gjithashtu edhe pas pushimit nga detyra të noterit që i mori. Në fakt, aktet dorëzohen te arkivi noterial, strukturë e Ministrisë së Drejtësisë të Shtetit italian, i cili kujdeset për ruajtjen dhe është kompetent për të lëshuar kopje të vërtetuara.

PËRGJEGJËSIA E NOTERIT

Për aktivitetin e tij, noteri, në cilësinë e tij të zyrtarit publik, duhet t'u përmbahet rregullave të përpikta, të caktuara në kodin deontologjik dhe nga ligji, për të garantuar, ndër të tjera, që:

- akti noterial t'i jetë konform vullnetit e palëve;
- akti noterial të jetë i vlefshëm e pra konform ligjit;
- efektet juridike të aktit të mos paragjykoen nga detyrime ose të drejta të palëve të treta (p. sh. hipoteka, sekuestrime, servitute, të drejta parablerjeje, etj.) për të cilat noteri nuk i ka paralajmëruar palët.

Nëse noteri nuk i plotëson detyrat e veta profesionale është përgjegjës përpara ligjit nga aspekte të ndryshme:

- civile: nëse u ka shkaktuar palëve dëme për shkak të mosplotësimin e detyrave të tij profesionale, noteri detyrohet ta shpërblejë dëmin;
- penale, nëse ka kryer vepra penale;
- disiplinore: nëse shkel parime deontologjike të kategorisë, noteri duhet të paguajë gjobë me para ose të pezullohet nga ushtrimi i profesionit për një periudhë kohe të caktuar ose, në rastet më të rënda, të shkarkohet nga detyra përgjithmonë.

Në sajë të këtyre përgjegjësiive noterët kanë qenë profesionalistët e parë në Itali që u pajisën, qysh nga viti 1999, me sigurimin e detyrueshëm që, me ligj, mbulon çdo noter në rast përgjegjësie civile për gabime. Ekziston gjithashtu një fond garancie për dëmet e shkaktuara nga shkelje të ligjit të llojit penal.

Qytetari, italian ose i huaj, që hyn në zyrën e një noterit, pra, di se mund të gëzojë një mbrojtje qoftë në rast gabimesh, qoftë në rast mashtrimi me dashje, pa përjashtime.

TË DREJTAT DHE DETYRAT E KLIENTIT

Cilat janë të drejtat e klientit?

- 1) preventivi i shpenzimeve për aktin, me radhitjen e të gjitha zërave të shpenzimeve (taksat, tarifa e noterit dhe TVSH-ja)
- 2) të pritët dhe të dëgjohet personalisht nga noteri përpara kryerjes së aktit, për t'i treguar kërkesa të veçanta ose të kërkojë çdo lloj zbardhje;
- 3) leximi integral i aktit dhe shpjegimi përkatës;
- 4) t'i shpjegohen në mënyrë të qartë dhe të kuptueshme të gjitha pasojat fiskale të aktit, edhe të ardhshmet;
- 5) privatësia e plotë e noterit dhe e personelit të zyrës së tij lidhur me aktet e kryera dhe informacionet e dhëna.

A ka edhe detyra?

Më tepër se sa detyra, ka disa "udhëzime për përdorimin":

- 1) mos kërkon aktet kundër ligjit ose që kanë për qëllim shmangien e saj;
- 2) përshkruajni noterit të gjitha problemet lidhur me aktin, pa ia heshtur asnjë prej tyre. Shpesh herë çështjet lidhur me pasurinë që zgjidhen përpara noterit janë rrjedhojë e situatave familjare dhe personale që është me vend t'i tregohen noterit për të shmangur që akti të mos e arrijë qëllimin e paracaktuar. Mos e keni frikë noterin dhe tregojani atij të gjitha anët e çështjes;



3) t'i kushtojë vëmendjen më të madhe fazës së leximit dhe shpjegimit të aktit: në këtë mënyrë noteri do ta ketë më të lehtë të ilustrojë çdo aspekt dhe të ndreqë pasaktësi të mundshme, edhe lidhur thjesht me të dhënat personale.

Zgjedhja e noterit

Noteri është pak a shumë si mjeku: njëri mbron pasurinë, tjetri shëndetin. Noterin duhet ta zgjedhin palët në marrëveshje me njëra tjetrën, ose, në mungesë të kësaj, ta zgjedhë pala që duhet të paguajë shpenzimet. Zgjedhja është personale dhe nuk duhet imponuar nga profesionalistë të tjerë. Është e mundur të konsultoni sitin zyrtar të noterisë italiane (www.notariato.it) për të kërkuar një noter pranë banesës suaj. Ju këshillojmë që ta zgjidhni noterin mbi bazën e një marrëdhënieje mirëbesimi, duke mbajtur parasysh kohën që noteri i kushton personalisht klientit, mënyrën se si ai e ushtron profesionin dhe e respekton ligjin, si dhe mirëfunksionimin e organizimit të zyrës së tij.

GJENDJA JURIDIKE E TË HUAJIT NË ITALI

Noteri, kur thirret ta zhvillojë veprimtarinë e vet lidhur me akte publike ose shkresa private ku marrin pjesë dy a disa palë që nuk janë qytetarë italianë, zbaton një serë rregullash – të njohura në përgjithësi me emrin **gjendje juridike e të huajit në Itali** – të cilat caktojnë kufijtë, tashmë shumë të gjera, brenda të cilëve qytetarët e huajë mund të kryejnë akte juridike në Itali.

Gjendja juridike e të huajit në Itali e ka rregullimin e parë dhe themelor **te Kushtetuta** italiane, e cila cakton se ajo rregullohet me ligj, në përkim me normat dhe traktatet ndërkombëtare.

Lidhur veçanërisht me burimet me natyrë ndërkombëtare, përkatësia e Italisë në BE bën që qytetarët e vendeve anëtare të Bashkimit të gëzojnë në Itali liritë themelore të parashikuara nga rendi evropian, domethënë qarkullimin e lirë të kapitaleve, qarkullimin e lirë të mallrave, lirinë e vendosjes së aktiviteteve ekonomike në Itali dhe të ofrimit të shërbimeve në Itali dhe qarkullim i lirë të punonjësve. Mbi bazën e këtyre lirive të garantuara nga qytetësia evropiane, qytetarët e vendeve anëtare të Bashkimit mund të kryejnë në Itali, me të njëjtat kushte me të cilat lejohen qytetarët italianë, të gjitha aktet juridike, si për shembull blerjen e një pasurie të paluajtshme ose të një ndërmarrje, lidhjen e një kontrate financimi ose ngritjen e një shoqërie.

Qytetarët e vendeve që nuk bëjnë pjesë në Bashkimin Evropian – përjashtuar sa do të themi pak më poshtë për qytetarët jo evropianë me lejeqëndrim të rregullt në territorin italian – mund të kryejnë akte juridike të vlefshme në Itali vetëm nëse ekziston kushti i **reciprocitetit**, domethënë vetëm brenda caqeve në të cilat një qytetar italian do të lejohet të kryejë të njëjtat akte juridike në shtetin e qytetarit të huaj që dëshiron të veprojë në Itali. Kushti i reciprocitetit mund të plotësohet edhe me anë të njëjës nga konventat e shumta ndërkombëtare të nënshkuara nga Italia me shumë Shtete të huaja për mbrojtjen reciproke të investimeve nga ana e qytetarëve të Shteteve nënshkruese. Vërtetimin e plotësimi, ose të mosplotësimi, të kushtit të reciprocitetit lidhur me aktet për të cilat kërkohet ndërhyrja e noterit e bën vetë noteri. Vërtetimi kërkon një analizë që duhet doemos të bëhet rast për rast – eventualisht edhe me ndihmën e Ministrisë

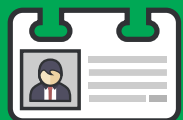
Italiane të Punëve të Jashtme – meqë përfundimet e saj varen si nga tipologjia konkrete e aktit juridik që duhet të kryhet ashtu edhe nga ligji shtetëror i subjektit që dëshiron ta kryejë.

Pavarësisht nga plotësimi, ose mosplotësimi, i kushteve të reciprocitetit, qytetarët e vendeve që nuk janë anëtare të Bashkimit Evropian, por që ndodhen prej kohësh në Itali me lejeqëndrim të rregullt mund të kryejnë akte juridike nëse qëndrimi i tyre në territorin italian është i ligjshëm sipas rendit juridik italian. Këtë kusht e dëshmon mbajtja e **lejeqëndrimit**, në qoftë se është i vlefshëm, ose **lejeqëndrimi për periudha të gjata**, dokumente që do të duhet t'i paraqiten noterit përpara kryerjes së aktit për të cilin kërkohet ndërhyrja e tij.

Pasi u vërtetua se, me kushtet e treguara më sipër, qytetarët e huajë mund të kryejnë akte juridike të caktuara në Itali, është me vend që të vihet në dukje se jo doemos akti në fjalë, pavarësisht se është nënshkruar dhe autentikuar nga noteri italian, do të rregullohet nga ligji italian. Sistemi i së drejtës private ndërkombëtare italiane – domethënë sistemi i normave që lejon identifikimin e juridiksionit dhe ligjin e zbatueshëm për raste juridike konkrete të caktuara dhe që kanë disa karaktere transnacionaliteti – është në fakt fort i orientuar ndaj hapjes drejt rasteve juridike të huaja me të cilat këto raste konkrete paraqesin disa ndërlidhje. Ligji italian dhe disa Rregullore Evropiane që rregullojnë në mënyrë të njëjtë raste konkrete të së drejtës ndërkombëtare përcaktojnë në fakt, varësisht nga hipotezat, një radhë kriteresh ndërlidhës, në mënyrë që, herë pas here, të mund të zbatohet ligji italian ose ai i rendit juridik të caktuar nga kriteri ndërlidhës i zbatueshëm ose, në disa raste, ai i zgjedhur nga palët e aktit juridik.

Si shembull, lidhur me tematikat më të rëndësishme, mund të vihet në dukje se, sipas ligjit italian:

- marrëdhëniet personale ndërmjet bashkëshortëve rregullohen nga ligji kombëtar i përbashkët i bashkëshortëve ose, në mungesë të këtij, nga ajo e shtetit ku jeta bashkëshortore zhvillohet me shumicë;
 - marrëdhëniet pasurore ndërmjet bashkëshortëve rregullohen nga ligji që rregullon marrëdhëniet e tyre bashkëshortore (me përjashtim të rasteve kur bashkëshortët merren vesh me shkrim që marrëdhëniet e tyre pasurore të rregullohen në bazë të ligjit të shtetit të të cilit të paktën njëri prej tyre është qytetar ose ku të paktën njëri prej tyre ka vendbanimin);
 - detyrimet që rrjedhin prej kontratës rregullohen në çdo rast në përputhje me sa cakton Konventa e Romës e vitit 1980, e cila, përveç që parashikon një radhë kriteresh ndërlidhëse në bazë të rasteve konkrete të përfshira herë pas here, i lejon palët e kontratës - me përjashtim të një numri të kufizuar hipotezash – ta zgjedhin lirisht një ligj të zbatueshëm, megjithëse pa ndonjë ndërlidhje me kontratën;
 - shoqëritë, shoqatat, fondacionet dhe çdo ent tjetër, publik ose privat, edhe nëse pa natyrë shoqëruese, disiplinohen – normalisht – nga ligji i Shtetit në territorin e të cilit është kryer procedimi i ngritjes së tyre.
- Për sa u përket bashkëshortëve të huaj, bile edhe me kombësi të ndryshme, është me vend që të verifikohet konkretisht me noterin se cila është zgjedhja më e përshtatshme për ta, edhe lidhur me suksesimin e tyre të ardhshëm në rast vdekjeje ose lidhur me nevojat e fëmijëve.



CILËSITË E DOKUMENTEVE TË ARDHURA NGA JASHTË OSE TË DREJTUARA JASHTË

Në përgjithësi, në mënyrë që dokumentet që vijnë prej një Shteti të huaj të quhen të vlefshme në Itali, në përkim me sa ndodh në shumicën e rrethave juridike, është e nevojshme që ata t'i nënshtrohen një procedimi njohjeje dhe vlefësimi nga ana e përfaqësive diplomatiko-konsullore italiane jashtë vendit të quajtur "legalizim", me të cilin autoritetet e përmendura vërtetojnë se dokumenti në fjalë është prodhuar ligjërisht në Shtetin prej të cilit vjen dhe se përmbajtja e tij është autentike.

Pasi legalizimi është një procedim që kërkon një harxhim kohe dhe burimesh pak të pajtueshëm me nevojat e trafiqeve tregtare në epokën bashkëkohore, shumica e Shteteve të botës – ndër të cilat edhe Italia – kanë nënshkruar **Konventën e Hagës** të datës 5 tetor 1961 mbi shfuqizimin e legalizimit të akteve publike të huaja. Me konventën e përmendur Shtetet nënshkruese kanë lejuar që, për sa u përket dokumenteve me prejardhje nga një Shtet tjetër nënshkruer, legalizimi të zëvendësohet me vendosjen e **Apostille-s** mbi dokumentin që duhet të jetë i vlefshëm në Shtetin e huaj. Apostille-ja është një vërtetim, i hartuar sipas një modeli standard të parashikuar nga Konventa e Hagës, i kualifikimit legal të zyrtarit publik (ose funksionarit) që e ka nënshkruar aktin dhe të vërtetësisë së vullës të tij. Veçantia e këtij procedimi është te fakti se qytetari i huaj që ka në dorë dokumentin që dëshiron të konsiderohet i vlefshëm në Itali mund të shkojë pranë autoritetit kombëtar të Shtetit ku dokumenti është nxjerrë – autoritet që caktohet nga çdo Shtet dhe që për secilin Shtet përmendet në aktin e pranimit të Konventës – për të fituar vënien e Apostille-s mbi dokumentin dhe me këtë ta bëjë dokumentin të njohet si i vlefshëm në Itali për të gjitha efektet e parashikuara nga ligji.

Autoriteti kombëtar i caktuar nga Italia për vënien e Apostille-s mbi dokumente italiane që duhet të konsiderohen të vlefshme jashtë vendit është Prokuroria e Republikës për aktet noteriale, për aktet gjyqësore dhe për ato të gjendjes civile, ndërsa për aktet administrative kompetenca është e Prefekturës (Zyrë Territoriale e Qeverisë) të vendit ku akti është nxjerrë.

TË BLESH NJË PASURI TË PALUAJTSHME NË ITALI

Blerja ose shitja e një pasurie të paluajtshme (banesë, zyrë, dyqan, punishte, tokë, etj) është një ndër momentet më domethënëse të jetës së një personi, qoftë kur blerja apo shitja përbëjnë një investim, qoftë, sidomos, kur pasuria e paluajtshme do të jetë banesa e familjes.

Për t'i mbrojtur sa më mirë qytetarët, italianë a të huaj, Shteti italian kërkon që kontrata të lidhet nga një zyrtar publik i paanshëm dhe i specializuar për këtë lëndë: noteri.

Noteri, në fakt, ndërhyr me ligj si person i tretë dhe i pavarur si nga shitësi ashtu edhe nga blerësi, duke garantuar që blerja e pasurisë së paluajtshme të bëhet duke i respektuar të gjitha normat ligjore, interesat e përbashkët të palëve dhe me kujdes të veçantë për blerësin.

Roli i noterit në raste të tilla del i qartë në të gjithë rëndësinë e tij, qoftë për përgjegjësinë, qoftë për kompleksitetin e operacionit, qoftë edhe për kërkesat për mbrojtje të palëve që nga momenti fillestar kur ato arrijnë marrëveshjen për përfundimin e shitblerjes: për këtë arsye **këshillohet blerësi (pothuajse përherë i konsideruar palë e dobët e shitblerjes) që t'i drejtohet noterit të besuar që nga fillimi i negociatave**, pra përpara se të nënshkruajë propozime për blerje ose kontrata paraprake, që janë tashmë detyruese dhe angazhuese. Pra, mos keni frikë të shkoni te noteri.

Zgjedhja e noterit është absolutisht e lirë (nuk mund të ju imponohet nga agjensia imobiliare ose nga banka së cilës i keni kërkuar kredinë dhe as nga shitësi) dhe **i takon blerësit**, meqë pikërisht blerësit i takon pagimi i shpenzimeve, me përjashtim të rasteve kur ai ka lidhur marrëveshje të ndryshme me shitësin.

Zgjedhjen e noterit, prandaj, duhet ta orientojë mirëbesimi i klienti ndaj tij, edhe në bazë të kohës që noteri i kushton dhe konsulencës së dhënë për të garantuar një blerje të sigurt. Nëse nuk e këni një noter të besuar, mund të shkoni te noteri që keni më afër.

Është jashtëzakonisht e rëndësishme të kontrolloni që gjithçka të jetë në rregull përpara se të nënshkruani çfarëdo dokumenti detyrues dhe këshillat që kërkoni nga noteri, edhe përpara përfundimit të blerjes, nuk kanë kosto shtesë. Palët kanë të drejtën t'i drejtohen noterit personalisht dhe të kërkojnë nga ai të gjitha zbardhjet dhe shpjegimet e duhura për të kuptuar pasojat dhe efektet juridike të aktit.

Shumë janë aktivitetet e zhvilluara nga noteri për përgatitjen e të gjithë dokumentacionit të nevojshëm për të plotësuar formalitetet e duhura. Së pari, noteri heton vullnetin e palëve për të vendosur se ç'loj akti është më i përshtatshëm për arritjen e qëllimit të dëshiruar nga klienti, duke e respektuar ligjin. Prandaj duhet të kërkojë nga palët të gjitha ato informacione që ta lejojnë të kuptojë, në mënyrë të plotë, rezultatit që ato duan të arrijnë. Për këtë arsye, shpesh herë ndodh që, duke biseduar me noterin, ta ndryshoni idenë që kishit në fillim, sepse, për shembull, ai gjen një zgjidhje më të përshtatshme se fiskalisht më korrekte.

Le të marrim në shqyrtim, për shembull, rastin kur çmimi nuk paguhet plotësisht në momentin e nënshkrimit të kontratës dhe një pjesë e tij shtyhet në kohë. Në këtë rast, është e rëndësishme të këshilloheni me noterin lidhur me format e garancive që mund t'i propozoni shitësit dhe të dini kostot e tyre. Në fakt, ekzistojnë forma të ndryshme mbrojtjeje: nga kambiali e deri te hipoteka ligjore e te shitja me



rezervë pronësie. Formë, kjo e fundit, në të cilën kalimi i pronësisë së pasurisë së paluajtshme kryhet vetëm e vetëm me derdhjen e kështit të fundit të çmimit. Më në fund, kriza ekonomike e viteve të fundit ka bërë të lindeshin lloj të mëtejshme kontratash, si p.sh. kontrata "rent to buy", ku blerjes i paraprin një fazë gëzimi të pasurisë së paluajtshme me pagim të një qiraje, një pjesë e së cilës zbritet nga çmimi i shitjes.

Kur u caktua se çfarë akti duhet të hartohet, me ligj, noteri duhet të bëjë një serë kontrollesh paraprake ligjshmërie, të cilat kanë për qëllim të garantojnë që kontrata të jetë e vlefshme dhe e pakundërshtueshme në kohë.

Shtëpia mund të blihet nga një privat, nga një shoqëri ose nga një shoqëri ndërtimi. Në çdo rast noteri do të vërtetojë që:

- **Shitësi të jetë pronari i vërtetë dhe të ketë titullaritetin për ta shitur banesën:**

Në fakt, noteri vërteton identitetin vetjak të palëve që marrin pjesë në akt dhe aftësinë e tyre për ta kryer aktin, duke verifikuar regjimin pronësor të bashkëshortëve dhe nëse palët janë të legjitimuara të marrin pjesë. Kontrolli i noterit mbi identitetin e palëve shërben për të shmangur rrezikun e vjedhjeve të identitetit, shumë të përhapura në rendet juridike ku nuk ekziston noteri i llojit latin.

- **Shtëpia të mos rëndohet nga hipoteka:**

Në fakt, me ligj, noteri verifikon që të mos ketë hipoteka të mëparshme, ose detyrime, ose sekuestime pranë Zyrës Territoriale të Agjencisë së Hyrjeve. Noteri duhet të verifikojë gjithashtu që pasuria e paluajtshme objekt e shitjes të mos u nënshtrohet disiplinave të veçanta, për shembull lidhur me ndërtimet rezidenciale (që të ketë, për shembull, kushte subjektive që duhet t'i plotësojë blerësi, ose detyrime për sa i përket çmimit) ose të drejtës së parablerjes në të mirë të subjekteve të caktuara, ose që të mos jetë fjala për të mira me interes historik, artistik, arkeologjik.

- **Pronari i mëparshëm t'i ketë paguar të gjitha shpenzimet që duhet të paguajnë bashkëpronarët:**

Në momentin e dorëzimit do të jetë me vend që administruesi i bashkëpronësisë të hartojë një deklaratë që vërteton pagimin e rregullt të shpenzimeve në fjalë nga ana e shitësit, meqë ndryshe blerësi përgjigjet për pagimin e shpenzimeve të vitit të mëparshëm.

- **Planimetria kadastrorë të përkojë me gjendjen e shtëpisë në momentin e shitjes:**

Në fakt noteri do të duhet të vërtetojë që planimetria kadastrorë të ekzistojë dhe duhet t'ia nënshtrojë vëmendjes së palëve; shitësi do të duhet të deklarojë dhe të garantojë se të dhënat kadastrorë dhe të planimetrisë përkojnë më gjendjen e pasurisë së paluajtshme në momentin e shitjes.

- **të jenë bërë kontrole të përshtatshme për të verifikuar që pasuria e paluajtshme të jetë në rregull nga pikëpamja ndërtimore e urbanistike;**

- **palët ta vlerësojnë regjimin fiskal të kontratës.**

Noteri zgjedh regjimin fiskal më të përshtatshëm për rastin konkret dhe ua propozon palëve, verifikon, edhe sipas udhëzimeve që i dhanë palët, nëse ekzistojnë kushtet për të përfituar nga lehtësime fiskale të mundshme (për shembull: lehtësime për blerjen e shtëpisë së parë për banim, ose kredia tatimore ose përjashtimi nga pagimi i taksave në rast ndërtimi banese si pasojë e veçimit të bashkëshortëve ose të zgjidhjes së martesës). Noteri, në sajë të formimit të tij specifik në fushën fiskale është në gjendje t'u sugjerojë palëve zgjidhje që të lejojnë kursime fiskale, duke e respektuar ligjin.

Noteri detyrohet të marrë nga blerësi shumat e nevojshme për pagimin e

taksave dhe të tatimeve dhe, në momentin e regjistrimit të aktit, do t'ia derdhë ato Agjencisë së Hyrjeve.

të vlerësohet respekti i normave të menduara posaçërisht në mbrojtje të personit që blen një pasuri të paluajtshme në ndërtim e sipër (p.sh.: lëshimi i dorëzimit për garanci të paradhënies të derdhura).

Kategoria energjetike e pasurive të paluajtshme të jetë e certifikuar në bazë të normave kombëtare dhe rajonale në këtë fushë,

Për shitjen e godinave të pajisura me impiante, është e detyrueshme që të kenë dëftesën e performancës energjetike (*Attestato di prestazione energetica: APE*) dhe shpesh herë edhe që kjo të bashkëngjitet në dokumente. Dëftesa e performancës energjetike hartohet nga një teknik i regjistruar në një regjistër të posaçëm dhe, në thelb, tregon kategorinë e konsumit energjetik të pasurisë së paluajtshme, për sa i përket ngrohjes.

- **të jenë respektuar normat që kanë të bëjnë me riciklimin, me gjurmimin e pagesave dhe mbi përqindjet për ndërmjetësimin të derdhura agjencive imobiliare eventuale.**

Të gjitha kontrollet e noterit përfundojnë me aktin noterial.

Normalisht, në momentin e nënshkrimit të aktit të shitjes bëhet edhe dorëzimi i së mirës.

Megjithatë është e mundur që palët të vendosin ndryshe, duke u marrë vesh për:

- **një dorëzim të parakohshëm, ku megjithatë shitësi mbetet pronar i pasurisë së paluajtshme e varësisht mbetet ai vetë përgjegjës për të gjitha çështjet ligjore;**

- **një dorëzim të shtyrë, për nevoja të shitësit, duke futur ndër kushtet kontraktore të shitjes një afat brenda të cilit do të duhet të bëhet dorëzimi dhe duke parashikuar eventualisht një dënim në rast se dorëzimi do të vonohet.**

Në mbrojtje të qytetarëve, ligji parashikon rregulla të hollësishme për formimin e aktit noterial; në veçanti:

a) noteri duhet t'ua shpjegojë tërësisht përmbajtjen e aktit noterial palëve dhe dëshmitarëve të mundshëm, praninë e të cilëve e imponon ligji në raste të caktuara (për shembull, kur njëra nga palët nuk është në gjendje të nënshkruajë ose vuan nga të meta shqisore), duke vërtetuar që ata t'i kenë kuptuar përmbajtjen dhe efektet juridike të aktit. Nëse noteri nuk e bën këtë, është përgjegjës penalisht për veprën penale të falsifikimit të një akti publik;

b) akti noterial, pasi u lexua dhe u miratua, duhet të nënshkruhet nga palët dhe eventualisht dëshmitarët përpara noterit dhe më në fund nënshkruhet nga vetë noteri;

c) ajo që noteri vërteton në aktin noterial është me ligj provë e plotë në të gjitha rastet, edhe përpara gjykatësit – me përjashtim të rastit ku u vërtetua falsifikimi i aktit publik.

Fazat e një shitjeje janë shumë dhe zakonisht të ndërlikuara dhe nuk mbyllen plotësisht me nënshkrimin e aktit noterial, meqë, pas nënshkrimit, noteri duhet të përmbushë një serë detyrimesh pranë regjistrave publikë, si, mbi të gjitha, transferimin kadastror dhe transkriptimin.

Kontrata paraprake (ose, si quhet zakonisht, kompromisi)

Është kontrata e parë që shitësi dhe blerësi duhet të nënshkruajnë: nga një herë, megjithatë kompromisi paraprihet nga një propozim blerjeje. Me kompromisin palët angazhohen të shesin/blejnë, caktojnë çmimin e pasurisë së paluajtshme,

mënyrën e pagimit, kohët efektive të shitjes dhe sasinë e parapagesës (kapar / paradhënie), që i derdhet në atë moment shitësit.

Nga kjo marrëveshje paraprake (edhe në qoftë se përfundohet privatisht) lindin angazhime të vlefshme nga pikëpamja juridike, të cilat shkaktojnë detyrime si për shitësin ashtu edhe për blerësin; nëse pas derdhjes së kaparit blerësi vendos të mos e blejë më pasurinë, shitësi ka të drejtën ta mbajë kaparin. Nëse, përkundrazi, është shitësi që nuk do ta shesë më atë, blerësi ka të drejtën t'i kthehet një shumë baras me dyfish kaparin që kishte derdhur.

Duhet të dini, gjithashtu, se nëse lidhja e kontratës paraprake bëhet me akt noterial mund të bëhet transkriptimi i vetë kontratës në regjistrat: në këtë mënyrë, blerësi mbron vetveten nga çdo problem që mund të lindet në periudhën kohore që ndan kompromisin nga nënshkrimi i kontratës së mirëfilltë të blerjes, si për shembull hipoteka, sekuestre ose falimentime të shitësit. Në rast falimentimi të shitësit, për shembull, transkriptimi i kontratës paraprake i jep blerësit mundësinë për të rifituar plotësisht ose pjesërisht shumat e derdhura. Është kjo hipoteza e këshilluar që e mbron më mirë shitësin.

Aktivitetet që e pasojnë përfundimin e aktit noterial

Edhe pas nënshkrimit të aktit, noteri detyrohet me ligj të përbushë një sërë detyrimesh që kanë për qëllim t'i garantojnë në njërin anë Shtetit pagimin e tatimeve, si dhe, në anën tjetër, të garantojnë bërjen publike të aktit ndaj të tretëve dhe sigurinë e veprimit në të mirë të gjithë qytetarëve.

Noteri detyrohet të bëjë, brenda një kohe të shkurtër:

- a) regjistrimin e aktit pranë Agjencisë së Hyrjeve dhe pagimin e taksave e tatimeve përkatëse për llogari të klientit;
- b) depozitimin e aktit – për garanci të blerësit dhe të të gjithë bashkësisë – në Regjistrat Publike për ta bërë të njohur dhe efikas ndaj të gjithëve (teknikisht të quajtur të tretë). Depozitimin e aktit në arkivin e regjistrave të pasurive të paluajtshme kompetent e parashikon ligji me qëllim që të gjithë të mund të dinë se cili është pronari i pasurisë së paluajtshme dhe nëse ky i fundit rëndohet nga hipoteka ose detyrime të tjera;
- c) transferimin kadastror, në mënyrë që të përditësohet edhe kadastra.

Sa kushton noteri

Nuk ekzistojnë tarifa të imponuara ose të paracaktuara. Shpërblimi i noterit, pra, caktohet me kontraktim të lirë midis blerësit dhe noterit. Noteri detyrohet të japë, me kërkesë, një preventiv me shkrim, me përshkrimin e detajuar të shpërblimit të tij dhe të taksave dhe tatimeve që duhen paguar. **Vetëm sa për të dhënë një ide, shpërblimi i zbatuar për blerjen e një pasurie të paluajtshme me vlerë 200.000,00 euro nuk e kalon 1%-ën e vlerës.**

Cilat janë kostot e tjera të blerjes?

Kur ndërhyt një ndërmjetëses imobiliar (e ashtuquajtura agjensi imobiliare), blerësi duhet ta shpërblejë atë. **Vetëm sa për të dhënë një ide, shpërblimi i zbatuar për blerjen e një pasurie të paluajtshme me vlerën e dhënë më sipër është zakonisht baras me 3%-ën e asaj vlere.**

Të blesh një banesë: aspektet fiskale

A) Kur blini nga kompani ndërtimi/ristrukturimi

Shitblerja nga kompani ndërtimi ose rristrukturimi, me përjashtim të rasteve të veçanta, i nënshtrohet pagimit të TVSH-së, e cila i derdhet drejtpërdrejt

kompanisë shitëse.

Tarifa TVSH që duhet të zbatohet mbi çmimin e shitjes do të jetë:

- 10% në mungesë të lehtësimeve të parashikuara për shtëpinë e parë për banim;
- 4% në rast se kërkohen lehtësimet për shtëpinë e parë për banim.

I njëjti trajtim fiskal zbatohet për ndarjen e shtëpive anëtarëve të një kooperative ndërtimore për shtëpi banimi.

Në rast blerjeje që i nënshtrohet TVSH-së, do t'i derdhen gjithashtu noterit, i cili do t'ia derdhe më pas Agjencisë së Hyrjeve, taksat e mëposhtme:

- taksa e regjistrimit: Euro 200
- taksa hipotekare: Euro 200
- Taksa kadastrare: Euro 200

Tarifat zbatohen mbi çmimin e shitjes të deklaruar në aktin noterial.

B) Kur blini nga privatë

Shitblerja ndërmjet privatëve i nënshtrohet taksave të regjistrimit, hipotekare dhe kadastrare që pala blerëse ia derdhet noterit, i cili, nga ana e tij, do t'ia derdhet Agjencisë së Hyrjeve, në momentin e regjistrimit.

1) Pa lehtësime

- taksa e regjistrimit: 9 %
- taksa hipotekare: Euro 50
- taksa kadastrare: Euro 50

2) Me lehtësime për blerjen e shtëpisë së parë për banim

- taksa e regjistrimit: 2 %
- taksa hipotekare: Euro 50
- taksa kadastrare: Euro 50

Kur pasuri të paluajtshme për banim u transferohen një personi fizik, pala blerëse mund të kërkojë likuidimin e taksës së regjistrimit mbi "vlerën kadastrare" (çmim-vlerë) të pasurisë së paluajtshme (d.m.th mbi vlerën që rezulton nga shumëfishimi i rentës kadastrare me koeficientin ligjor 115,5 %), pavarësisht nga çmimi i vërtetë, megjithëse ky është më i lartë se renta kadastrare.

Taksa minimale është përherë euro 1.000.

TË MARRËSH KREDI NË ITALI

Kredia është kontrata tipike e financimit që parashikohet nga sistemi ynë e njëra nga palët kontraktuese pothuajse gjithnjë përbëhet nga një bankë.

Për të marrë një kredi, normalisht mjafton t'i drejtoheni një banke e të jepni dokumentet që ajo kërkon.

Kush kërkon një kredi hipotekare dhe ka nevojë për sqarime mund t'i drejtohet, përveç bankës, gjithashtu Shoqatave të konsumatorëve dhe noterit të besuar, profesionist i paanshëm, zgjedhja e të cilit i takon huamarrësit dhe ndërhyrja e të cilit mund të përdoret sa më mirë për të pasur të gjithë konsulencën e informacionet e nevojshme lidhur me veprimin.

Përkundrazi, nuk është e nevojshme t'i drejtoheni një ndërmjetësi financiar: në rastin kur kjo ndodh, kostot e veprimit do të rriten në lidhje me shpërblimin që i duhet njohur ndërmjetësit, të caktuar nganjëherë me përqindje të konsiderueshme të shumës së huasë.

Por nuk duhet **ta teproni me shumën e kredive (huave)**. Marrja e kredisë është tashmë e shpeshtë edhe për blerjen e automjeteve ose të mirave materiale jo të qëndrueshme, edhe të qejfit. Përveç kësaj, përdorimi i mjeteve të pagesës elektronike shpesh nuk mundëson vlerësimin e plotë të uljes së rrezikshme të kursimeve tuaja.

Pra është e nevojshme të jeni tërësisht të vetëdijshëm se grumbullimi i ndarjeve në këste që nuk peshohen siç duhet në çastin kur merrren angazhimet, mund t'i bëjnë të papërbalueshme këstet periodike kundrejt **hyrjeve efektive familjare**, duke shkaktuar probleme të tilla sa të shkaktojnë, në disa raste, vështirësi të forta financiare me pasojë të paparashikueshme.

Duhen **bonsens e kujdes**: nganjëherë është më e urtë të hiqni dorë, ta kufizoni ose ta shtyni një blerje. Një këshillë e mirë, shkëmbimi i mendimeve me një person ekspert mund të ndihmojë që të mos humbisni qetësinë për të ardhmen.

Në praktikën e kredisë hipotekare ka rëndësi të madhe roli i noterit. Ndërhyrja e tij parashikohet nga ligji ngaqë hipoteka regjistrohet në regjistrat e pasurive të paluajtshme.

Noteri, përveçse kontrollon vlefshmërinë e kontratës dhe merr ndaj bankës përgjegjësinë lidhur me pronësinë e lirinë hipotekare të pasurisë së paluajtshme të dhënë në garanci, verifikon ekzistencën e klauzolave eventuale munduese në dëm të klientit, pengon mashtrimet në dëm të bankës e të klientëve dhe me përvojën e përgatitjen e tij mund ta këshillojë huamarrësin duke i sugjeruar zgjidhje më të përshtatshme, duke nxjerrë në pah klauzolat që mund të krijojnë një çekuilibër të kontratës.

Praktika që t'i drejtoheni në kohë noterit është me të vërtetë vendimtare, sepse noteri ka mundësi më të vogël veprimi nëse problemet paraqiten afër mbarimit të afateve të kontratës kur blerësi i pasurisë së paluajtshme, për të përbaluar angazhimet e marra, ka nevojën absolute të arrijë në çdo mënyrë e pa vonesa në dhënien e financimit. Është rasti të kujtojmë, gjithashtu, se ndërhyrja parandaluese e noterit në kontrata të kësaj natyre përbën mundësi efektive për të përfutur asistencë legale të përfshirë në mënyrë të rregullt e komplekse në koston e aktit noterial.

Kredia normalisht shoqërohet me blerjen e një pasurie të paluajtshme (kredi e ashtuquajtur "e paluajtshme"), aq sa është mjaft e zakonit që përballë noterit të firmosen njëkohësisht akti i shitjes e ai i kredisë; edhe në këtë rast është e dobishme të kontaktohet noteri kohë më parë, në mënyrë të tillë që t'i ketë të gjitha informacionet e nevojshme për procedurat që duhen ndjekur me bankën, me vëmendje të posaçme lidhur me dhënien e parave, që jo gjithnjë është e njëkohshme me nënshkrimin e aktit të kredisë.

E drejta që të jeni të informuar

Ndonjëherë kontratat e kredisë nuk kuptohen lehtë, ngaqë duhen përdorur terma teknikë të pazëvendësueshëm.

Konsumatorët, sipas Kodit të konsumit (Dekreti Legjislativ 206/2005), kanë një të drejtë të vërtetë për informacion shterues – **të qartë e të kuptueshëm** – parim që, duke u nisur nga 1 tetori 2003, në bazë të vendimit të C.I.C.R. (*Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio* – Komitetit Ndërmënyrës për Kredinë e Kursimin), përmbahet në disiplinën e re kombëtare mbi transparencën e veprimeve e të shërbimeve bankare. Si efekt të normativës së fundit, bankat para të gjithash duhet të vënë në dispozicion të klientelës në lokalet e hapura ndaj publikut një **fletë informative** që duhet

të përmbajë, midis të tjerash, kushtet ekonomike të veprimit dhe klauzolat kryesore të kontratës që e rregullojnë atë.

Klienti në këtë mënyrë është në gjendje t'i vlerësojë më lehtë e mbi të gjitha t'i ballafaqojë kushtet e kredisë të propozuara nga bankat e ndryshme e të zgjedhë ofertën më të leverdishme.

Në bazë të vendimit të C.I.C.R. klienti (huamarrësi), pasi e zgjodhi **bankën financuese**, ka pastaj të drejtën që kjo e fundit t'i dorëzojë, në hershim të mjaftueshëm para lidhjes së kontratës, **kopje të plotë të tekstit të kontratës** për një vlerësim të matur të përmbajtjes së saj. Dorëzimi i kësaj kopjeje nuk i angazhon palët për lidhjen e kontratës.

Pa dyshim konsumatorit i duhet rekomanduar ushtrimi efektiv e në kohë i kësaj të drejte, sepse vetëm duke pasur kohë të lexojë klauzolat ekonomike e normative të kontratës (e të gjitha shtojcave), ose t'ia japë t'i lexojë **noterit** të besuar ose **Shoqatave të konsumatorëve**, mund të kërkojë ndryshime eventuale e korrigjime, si dhe të shmangë surpriza në çastin e fundit.

Kontratës i duhet bashkëlidhur gjithashtu një **dokument përmbledhës** që t'i japë klientit me qartësinë sa më të madhe një përmbledhje të kushteve më të rëndësishme kontraktore dhe ekonomike.

Në qoftë se hasen vështirësi në kuptimin e këtyre dokumenteve e të udhëzimeve të dhëna nga funksionarët e bankës, mund t'i drejtoheni **noterit**, që do t'ju japë informacionet e shpjegimet e rastit.

Norma e interesit

Norma e interesit është pa dyshim një nga elementet kryesore që duhen mbajtur parasysh në vlerësimin e një kredie.

Norma e interesave mund të jetë **fikse**, kur caktohet në të njëjtën masë për të gjithë kohëzgjatjen e kredisë, ose **e ndryshueshme**, kur përcaktohet duke iu referuar parametrevë të ndryshueshme që duhet të vendosen me kritere objektivitetit dhe të baraslargësie.

Zgjedhja midis normës fikse e të ndryshueshme është çështje substance, në lidhje me të cilën huamarrësi ka diskrecionalitet (pushtet vetëgjykmor) të plotë, duke marrë mbi vete **rrezikun** me përgjegjësi të plotë. Norma e një kredie të ndryshueshme është normalisht më e ulët se ajo e një kredie me normë fikse, por përmban rrezikun se norma e interesit mund të rritet gjatë kohës.

Duke mbetur ndarja kryesore midis kredive me normë fikse e kredive me normë të ndryshueshme, ekzistojnë **tipologji të ndryshme kontratash** ku kriteret e lartpërmendura mund të shkrihen ose të alternohen: për shembull, me shprehjen "kredi me **normë mikste (të kombinuar)**" tregohet hipoteza kur, me zgjedhjes nga huamarrësi, e sipas mënyrave të caktuara në kontratë, norma e interesit kalon nga fikse në të ndryshueshme ose anasjelltas; quhet kredi me **cap** ajo me normë të ndryshueshme por që nuk mund të kalojë kurrë një farë tavani maksimal të paracaktuar; ekzistojnë gjithashtu **kreditë me normë të ndryshueshme por me këst fikse**, ku rritjet ose uljet eventuale të parametrut të referimit pasqyrohen tek kohëzgjatja e kontratës duke e zgjatur ose duke e shkurtuar; ka gjithashtu raste të tjera.

Me qëllim që të keni një kuadër të qartë të detyrimeve që do të duhet të përmbushni, është e duhur t'i kërkonit bankës **plani i shlyerjes**. Ky dokument konsiston në një tabelë që tregon të gjitha këstet për t'u paguar (të ndara midis kapitalit e interesave) dhe afatet e skadimit të pagesës: kjo mundëson një planifikim më të qartë të bilancit familjar.

Quhet **parashlyerje** periudha kohore – zakonisht e shkurtër – gjatë të cilës huamarrësi angazhohet të kthejë këstet e përbëra vetëm nga interesat e jo edhe nga kapitali.

Shpenzimet e tjera plotësuese: kujdes ndaj surprizave

Në koston e përgjithshme të kredisë përfshihen, përveç interesave, edhe **shpenzimet të tjera** që duhen njohur në kohë.

Këtu, në fakt, mund të gjenden surpriza të pakëndshme për sa i përket detyrimeve ekonomike; pra duhet të shqyrtohen me kujdes, e **të krahasohen** – bankë për bankë – shpenzimet e ekspertizës e të praktikës dhe çdo zë tjetër i koston. Midis këtyre – përveç, siç u tha më sipër, ndërmjetësimit eventual për kredinë – janë edhe sigurimet (asikuracionet), pak a shumë të detyrueshme, me të cilat garantoheni kundër rrezikut të zjarrit/shpërthimit të pasurisë së paluajtshme të dhënë në garanci, ose të invaliditetit e të vdekjes së atij që merr huan.

Tek kontratat e sigurimit duhet të verifikohen me vëmendje, midis të tjerash, kohëgjatësia, mënyrat e pagesës, mbivendosja e mundshme me sigurime të tjera që ekzistojnë prej kohësh, për shembull ato të bashkëpronësisë, e të tjera.

Këto shpenzime e rëndojnë koston e përgjithshme të kredisë dhe e bëjnë më të vështirë vlerësimin. Me qëllim që ta **shpjegojnë qartë**, bankat i japin klientit - e klienti ka të drejtën të njoh para nënshkrimit të kontratës T.A.E.G.-un (**Tasso Annuo Effettivo Globale – Normën e Interesit Vjetor Efektiv Global**), që jep me përqindje koston efektive të kredisë, të përfaqësuar pra nga një përqindje që mban parasysh, përveçse normën **nominale** të interesave, edhe të detyrimeve të tjera që duhen përmbushur për ta përdorur kredinë. Me këtë tregues klienti duhet të jetë në gjendje të krahasojë mbi baza homogjene koston reale të kredive të propozuara nga bankat e ndryshme.

Është mirë gjithashtu të informoheni paraprakisht pranë bankës, noterit të besuar ose Shoqatave të konsumatorëve, për **tatimet që e rëndojnë kredinë** e për **shpenzimet materiale**. Trajtimi fiskal i financimeve bankare rregullohet nga neni 15 e vijues të D.P.R. 601/1973: në vend të tatimeve të zakonshme, nëse kohëzgjatja e financimit përcaktohet në më shumë se tetëmbëdhjetë muaj, aplikohet një tatim zëvendësues që me kontratë është në ngarkim të klientit. Tatimi është baras me 0,25%-ën e shumës së marrë hua, me përjashtim të financimeve të firmosura për blerjen, ndërtimin ose rindërtimin e banesave që të përdoren si shtëpi e dytë, për të cilat tatimi ngrihet në 2%.

Kohët e praktikës dhe të dhënies së kredisë

Kur jeni angazhuar të blini shtëpi brenda një afati të caktuar e duhet t'i paguani një penaltet shitësit për vonesën, **kohët e gjata të praktikës për dhënien e kredisë mund të kushtojnë shtrenjtë**. Zakonisht 60 ditë mund të jenë mëse të mjaftueshme për të marrë një kredi hipotekare, por është e nevojshme të lëvizni me kujdes kohë më parë e t'ia paraqisni qartësisht bankës nevojat tuaja, duke kërkuar që të respektohen në afatet e parashikuara.

Pagesa të vonuara ose të munguara: kamatëvonesa e të tjera rreziqe

Edhe pse ai që kërkon një kredi nuk mendon se mund të gjendet një ditë në kushtet e mospagesës së përpiktë të kësteve, siç u sinjalizua më sipër, është e nevojshme ta vlerësoni me kujdes këtë mundësi për të shmangur që rrethana të disfavourshme ose të paparashikuara të shkaktojnë efekte të rrezikshme zinxhir.

Pasoja e parë automatike e vonesës në kthimin e kredisë është se fillojnë kamatëvonesat; kamatëvonesa përgjithësisht është më e lartë se norma e

zakonshme e interesit, me qëllim që të shkurajë vonesën në pagesa; por edhe ajo nuk mund të kapërcejë disa caqe të caktuara duke e rënduar në mënyrë të tepërt huamarrësin.

Shuma e hipotekës

Hipoteka është **garancia** që banka merr mbi një pasuri të paluajtshme, me qëllim që të lehtësojë rikuperimin e detyrueshëm të kredisë së vet kur huamarrësi nuk paguan. Ajo quhet **e gradës së parë** kur nuk paraprihet nga hipoteka të tjera.

Për të përcaktuar vlerën e hipotekës, shumës së marrë hua (kapitali) duhet t'i shtohen interesat e pajtuara, ato të parashikuara për vonesa të mundshme në pagesa, shpenzimet e pastra gjyqësore të mundshme, etj. Për këtë arsye, siç u tha më sipër, hipoteka regjistrohet me një **shumë edhe mjaft më të madhe se ajo e kredisë**.

Në rast mospagese të kredisë, banka ka të drejtë ta shesë në ankand pasurinë e paluajtshme objekt të hipotekës.

Garancitë shtesë të kërkuara nga banka

Kur jep një kredi banka duhet të konsiderojë jo vetëm vlerën e pasurisë së paluajtshme të ofruar si garanci, por edhe **aftësinë ekonomike të debitorit** për të paguar këstet e kredisë (një element vlerësimi përbëhet nga deklarimi i të ardhurave). Për këtë arsye, ndonjëherë, kërkohet **dorëzani** nga ana e një të treti (për shembull nga ana e një prindi për të birin), i cili kështu merr përsipër angazhimin e pagesës së shumës së duhur nga debitori në rast mospërmbushjeje nga ana e tij. Për dorëzanimin duhet të caktohen caqet e shumës e të kohëgjatësisë.

Shuarja para kohe

Në kontratat e **kredisë së paluajtshme** ligji parashikon për huamarrësin **mundësinë e kthimit të kredisë para kohe**. Huamarrësi mund të vendosë, në një farë pike të shlyerjes, ta mbyllë kontratën, duke kthyer kapitalin e detyruar ende, mbi të cilin natyrisht ndërpret pagesën e interesave.

Përballë këtij fitimi të munguar, banka mund të kërkojë, **përgjithësisht** e nëse parashikohet nga kontrata, një shpërblim (që quhet edhe **komision** e, ndonjëherë, **sanksion me gjobë**).

Megjithatë, sipas Ligjit 40/2007 **janë tashmë pa vlerë** e nuk mund të firmosen klauzola që parashikojnë gjoba, komisione as shërbime të tjera për rastin e shuarjes para kohe, ose të rembursimit të pjesshëm para kohe, të kredive të firmosura (ose të marra përsipër pas një fraksionimi) për qëllimet e mëposhtme: "për blerjen ose për ristrukturimin e njësie të pauajtshme të përdorura për banesë ose për zhvillimin e aktivitetit të vet ekonomik ose profesional nga ana e personave fizikë".

Rinegocimi, "mbartshmëria" (ose zëvendësimi), dhe "ndryshimi" i kredisë (kredia e zëvendësimit)

Ndryshimet në ecurinë e koston së parasë dhe risitë në ofertat në treg, mund të krijojnë, në disa raste, leverdinë për **"të ndryshuar në vrap e sipër"** kushtet e kredive: këto ndryshime mund të bëhen me instrumente të ndryshme.

Rinegocimi (ndonjëherë më mirë: rikontraktimi) lidhet me një marrëveshje të re midis dy palëve (banka - klienti), e vështirë mund të jetë objekt i një pretendimi unilateral nga ana e huamarrësit.

Ligji 40/2007 ka parashikuar një mënyrë të re për t'i bërë të kursejnë huamarrësit: bëhet fjalë për **"mbartshmërinë"** (ose **zëvendësimin**). Huamarrësi mund të bjerë dakord me një bankë të re për të pasur një kredi tjetër me të cilën të shuajë



atë të bankës fillestare, që nuk mund ta kundërshtojë; huaja e re do të garantohet nga vetë hipoteka të dhënë prej kohësh si garanci të kredisë fillestare; kostoja e veprimit është në ngarkim të bankës së re.

Me qëllim që të përdoren kushtet financiare më të favorshme dhe eventualisht të përfitohet edhe likuiditet për të plotësuar nevoja financiare ardhur papritur, është gjithashtu e mundur të shuhet kredia e vjetër për të marrë një të re pranë të njëjtës bankë ose në një bankë tjetër (**kredia e zëvendësimit**).

Në këtë rast, do të duhet të merrni parasysh si kostot e lidhura me shuarjen para kohe, ashtu edhe ato që kanë të bëjnë me ënshkrimin e një kontrate financimi të re.

TË HAPËSH NJË NDËRMARRJE NË ITALI

Në Itali, veçanërisht në vitet e fundit, hapja e një ndërmarrjeje është bërë shumë më e lehtë dhe e shpejtë.

Kjo është bërë e mundur edhe falë procedurave të thjeshta, të shpejta, të rregullta e të efektshme që mund të plotësohen nga një noter që vepron si një "one-stop-shop", që bën të gjitha kontrollet ligjore të duhura për themelimin e një shoqërie e merret me dërgimin digjital të gjithë dokumentacionit të nevojshëm tek Regjistri i Ndërmarrjeve (*Registro delle Imprese*).

Italia e ka bërë kohët e fundit nisjen e një ndërmarrjeje edhe më të thjeshtë e të shpejtë, qoftë duke e reduktuar pasurisë minimale të duhur e qoftë duke zhdërvjellësuar procedurat e regjistrimit. Një shoqëri kapitalesh, që deri në vitin 2000 kishte nevojë për një kohë të vlerësuar në rreth 150 ditë nga çasti i themelimit të saj përballë noterit deri tek operativiteti efektiv, sot, në raste urgjente, mund të jetë operative të njëjtën ditë të aktit noterial, dhe, në raste normale, brenda 3 - 4 ditësh.

Përveç kësaj sistemi kompleksiv mundëson një nivel të lartë garancie, falë kontrollit parandalues noterial për ligjshmërinë dhe besueshmërinë pasuese të të dhënave, të administruara me një infrastrukturë shumë të efektshme dhe me teknologji të lartë.

Në Itali një biznes mund të drejtohet si ndërmarrje individuale ose, nëse ka përmasa më të mëdha, si shoqëri.

Të dyja institucionet disiplinohen nga kodi civil italian.

Sipërmarrësi individual

Ndërmarrja individuale është forma juridike më e thjeshtë dhe ekonomike për të filluar një aktivitet, tregtar ose bujqësor.

Ndërmarrja individuale është e përshtatshme për ata që synojnë të ushtrojnë veprimtari bujqësore ose tregtare me përmasa modeste e me vëllim biznesi jo shumë të lartë.

Sipërmarrësi (imprenditori) individual e merr përsipër personalisht rrezikun e biznesit me mundësinë që të mund të shkojë drejt falimentimit, por ka edhe lirinë të marrë në autonomi të plotë çdo vendim për menaxhimin e administrimin e aktivitetit të ndërmarrjes, duke shfrytëzuar në maksimum aftësitë e veta sipërmarrëse.

Në këtë rast, sipërmarrësi ka mundësinë të bëjë me thjeshtësi transferime parash nga ndërmarrja tek sfera e vet personale.

Sipërmarrësi është ai që ushtron në mënyrë jo rastësore një aktivitet ekonomik nëpërmjet angazhimit të faktorëve produktivë (kapital, punë), të vetat ose të të tjerëve, që janë të nevojshme për këtë gjë.

Pasuria e ndërmarrjes përbëhet nga të gjitha të mirat e organizuara nga sipërmarrësi për ushtrimin e aktivitetit e merr emrin "ndërmarrje". Ndërmarrja, pasi fillon punën, mund të shitet nga sipërmarrësi që nuk dëshiron më ta ushtrojë aktivitetin dhe ta kthejë në para vlerën e saj.

Nga pikëpamja e përgjegjësisë, sipërmarrësi duhet të përballojë borxhet e ndërmarrjes me të gjithë pasurinë e vet personale.

Sipërmarrësi individual nuk mund të ketë "ortakë", por mund të përdorë bashkëpunëtorë si punonjës të varur të mirëfilltë. Në rast se bashkëpunëtorët janë familjarë të sipërmarrësit flitet për ndërmarrje familjare që i nënshtrohet një disipline të posaçme me kushte lehtësuese.

Nisja e një ndërmarrjeje individuale është e thjeshtë e kërkon plotësimin e pak formaliteteve.

Është në fakt e mjaftueshme të procedoni me hapjen e një kodi Nipt (partita IVA) dhe me regjistrimin e ndërmarrjes pranë Dhomës së Tregtisë në rrethin administrativ ku gjendet selia e saj.

Ushtrimi i ndërmarrjes kërkon, gjithashtu, lëshimin e koncesioneve ose të autorizimeve administrative të nevojshme, në bazë të llojit të aktivitetit.

Hapja e ndërmarrjes nuk kërkon një kapital minimal. Kapitali i destinuar nga sipërmarrësi për ushtrimin e aktivitetit derdhet në një llogari rrjedhëse posaçërisht të dedikuar për biznesin e ndërmarrjes.

Një opsion i ndryshëm mund të jetë blerja e një ndërmarrjeje që ekziston prej kohësh. Është e mundur për shembull që objekti i aktivitetit të blerjes të jetë drejtpërdrejt një ndërmarrje ose një degë e saj, d.m.th. një kompleks të mirash (të luajtshme e të paluajtshme, makineri, marka, patenta etj.) funksionalisht të destinuar për ushtrimin e aktivitetit të ndërmarrjes. Për ligjin blerja e ndërmarrjes mund të nënshkruhet vetëm nga noteri nëpërmjet aktit publik ose shkriesës privat të autentikuar.

Themelimi i një shoqërie

Italia ofron një gamë të gjerë zgjedhjesh të formave juridike për krijimin e ndërmarrjeve.

Prandaj, duhet të identifikohet, edhe me ndihmën e noterit, lloji më i përshtatshëm i shoqërisë nga pikëpamja organizative, por edhe për sa u përket objektivave për t'u ndjekur, kapitalit për t'u angazhuar, nivelit të përgjegjësisë që çdo lloj ligjor sjell me vete, implikimeve të ndryshme fiskale e, së fundi, kompleksitetit të kontabilitetit e përputhjes organizative.

Dallohen shoqëritë e personave dhe shoqëritë e kapitaleve.

Shoqëritë e kapitaleve në përgjithësi

Shoqëritë e kapitaleve përbëhen nga organizata personash e mjetesh për ushtrimin e përbashkët të aktivitetit prodhues, të pajisura me autonomi të plotë të pasurisë. Kjo do të thotë se për detyrimet e shoqërisë përgjigjet vetëm shoqëria me pasurinë e saj.

Shoqëritë e kapitaleve kanë personalitet juridik, d.m.th. janë subjekte të afta të marrin mbi vete të drejtat e detyrimet që rrjedhin nga aktiviteti ekonomik i zhvilluar dhe gëzojnë autonomi të përkryer për pasurinë, d.m.th. pasuria e tyre është krejt autonome nga ajo e ortakëve dhe ndaj kreditorëve përgjigjet vetëm shoqëria me pasurinë e vet.

Ekzistojnë:

- shoqëritë aksionare - S.A. (Società per Azioni - S.p.A.);
- shoqëritë komandite aksionare - Sh.K.A (Società in Accomandita per Azioni - S.a.p.a.);
- shoqëritë me përgjegjësi të kufizuar - Sh.p.k. (Società a Responsabilità Limitata - S.r.l.);
- shoqëritë me përgjegjësi të kufizuar të thjeshtuar – Sh.P.K.Th (società a responsabilità limitata semplificata - S.r.l.s.)

Shoqëria me përgjegjësi të kufizuar (Sh.p.k.) - La società a responsabilità limitata (S.r.l.)

Srl (Shpk) është me siguri lloji i shoqërisë më i përdorur në Itali. Arsyja kryesore është kombinimi midis fleksibilitetit të lartë organizativ dhe përgjegjësisë së kufizuar. Edhe pse në të kaluarën ishte destinuar ndërmarrjeve me përmasa të përmbytura, përdoret tashmë edhe për ndërmarrje me përmasa të konsiderueshme, ngaqë karakterizohet nga një epshmeri organizative e mund të jetë edhe e konotuar nga një profil personalist.

Ortakët nuk janë të përgjegjshëm personalisht për detyrimet e shoqërisë, edhe pse kanë vepruar në emër e për llogari të shoqërisë.

Për t'i përdorur sa më mirë karakteristikat e fleksibilitetit të shoqërive me përgjegjësi të kufizuar, pra për t'i lejuar ortakët ta modelojnë shoqërinë për arritjen e objektivave të veta specifike, është e rëndësishme t'i kushtohet shumë kujdes përgatitjes, me ndihmën e vazhdueshme të noterit, të aktit themelues e të statutit.

Në shoqërinë me përgjegjësi të kufizuar akti i themelimit duhet të përpilohet dhe të nënshkruhet edhe nga noterit që merret me depozitimin pranë Regjistrimit të Ndërmarrjeve: vetëm pas regjistrimit pranë Regjistrimit kompetent të ndërmarrjeve shoqëria me përgjegjësi të kufizuar mund të quhet efektivisht e lindur.

Fleksibilitet shumë të madh ka gjithashtu disiplina e administrimit: mund të ketë një administrator të vetëm, një këshill administrimi, ose edhe forma Administrimi të Përbashkët (ku administratorët duhet të veprojnë, pikërisht, në mënyrë të përbashkët) ose të Ndarë (ku çdo administrator mund të veprojë veças) ose forma Administrimi mikste të Përbashkët për disa akte dhe/ose kategori aktesh e të Ndarë për pjesën tjetër (sipas skemës së shoqërive të personave).

Një mjet shumë i dobishëm është ai i të ashtuquajturave të drejta të veçanta, me të cilin mund t'u atribuohen ortakëve të veçantë të drejta lidhur me administrimin e shoqërisë dhe shpërndarjen e fitimeve.

Kapitali minimal i shoqërisë me përgjegjësi të kufizuar është prej 1 Euro.

Në shoqëritë sh.p.k. (s.r.l.) me kapital baras ose më të madh se 10.000 euro, në çastin e nënshkrimit të aktit themelues duhet të derdhet të paktën 25%-a e kontributeve në para (pjesa tjetër e kapitalit mund të derdhet më pas) e shuma e plotë e atyre në natyrë.

Kur shuma e kapitalit përcaktohet në masë më të vogël se 10.000 Euro, por baras të paktën me 1 euro, kontributet mund të derdhen ekskluzivisht në para e duhet të derdhen tërësisht në çastin kur bëhet akti i nënshkrimit.

Edhe në rastin kur shoqëria lind me një ortak të vetëm duhet të derdhet shuma e plotë e kapitalit të shoqërisë.

Shoqëria me përgjegjësi të kufizuar e thjeshtuar ka kapital më të vogël se 10.000 euro dhe përmbajtja e aktit themelues caktohet me ligj në mënyrë të detyrueshme: nuk lejon pra asnjë fleksibilitet të rregullave të shoqërisë.

Shoqëritë aksionare (Sh.A) - La società per azioni (S.p.A.)

Shoqëria aksionare është sigurisht prototipi i shoqërive të kapitalit dhe përbën llojin kryesor të shoqërive tregtare më të përshtatshme për investimet e mëdha. Dy karakteristikat themelore janë përgjegjësia e kufizuar e të gjithë ortakëve dhe ndarja e kapitalit në aksione.

Shoqëria aksionare i nënshtrohet doemos kontrollit të kolegjit sindikal: ai ka detyrën të kontrollojë administrimin e shoqërisë e të vigjilojë për respektimin e ligjit e të aktit themelues.

Shoqëria aksionare (S.a) themelohet me akt publik përballë noterit, që kujdeset për regjistrimin e aktit si dhe me regjistrimin e shoqërisë në Regjistrin kompetent të Ndërmarrjeve (atë ku vendoset selia e shoqërisë).

Kapitali ndahet në aksione që mund të kenë edhe vlerën minimale prej 1 euro ("vlera nominale"). Aksionet janë kuota e pjesëmarrjes që mund të transferohen lirisht. Për themelimin e S.a.-së kërkohet një kapital minimal prej 50.000,00 Euro, nga i cili të paktën 25%-a (njëzet e pesë) e kapitalit të shoqërisë, pra shuma prej 12.500,00 Euro duhet të derdhet në duart e administratorëve e kjo duhet të shpjegohet në aktin e themelimit. Në rastin kur shoqëria lind me një ortak të vetëm duhet të derdhet shuma e plotë e kapitalit të shoqërisë.

Shoqëritë komandite aksionare - Le società in accomandita per azioni (S.a.p.a.)

Shoqëria komandite aksionare është një shoqëri ku bashkekzistojnë dy grupe të ndryshme aksionistësh: ortakët e kufizuar, të përfshirë nga administrimi e përgjegjës në mënyrë të kufizuar për kontributin e vet, dhe ortakët e pakufizuar, administratorë me të drejtë, të përgjegjshëm personalisht e pa kufizim.

Si në shoqëritë aksionare, kuotat e pjesëmarrjeve përfaqësohen nga aksione, ndërsa, sikundër në shoqëritë komandite të thjeshta, pushteti i menaxhimit u takon administratorëve me përgjegjësi të pakufizuar, edhe pse ndihmëse, për detyrimet e shoqërisë

Shoqëritë e personave

Shoqëritë e personave nuk kanë personalitet juridik: për detyrimet e shoqërisë përgjigjen edhe ortakët; pra borxhet e shoqërisë i paguajnë edhe ortakët (me disa përjashtime të parashikuara me ligj). Ekzistojnë:

• Shoqëria e thjeshtë – Sh.th (società semplice - S.s.)

Shoqëria e thjeshtë mund të ketë si objekt ekskluzivisht ushtrimin e një aktiviteti ekonomik jo tregtar, pra kryesisht ushtrimi i aktivitetit bujqësor. Për krijimin e saj është e nevojshme forma e shkruar. Nuk parashikohet ekzistenca e një kapitali minimal dhe ortakët janë përgjegjës në mënyrë të pakufizuar për detyrimet e shoqërisë, përveç rasteve kur ka marrëveshje të kundërt. Shoqëria e thjeshtë nuk i nënshtrohet falimentimit. Administrimi dhe përfaqësimi i shoqërisë i takojnë përgjithësisht secilit ortak veçmas nga të tjerët, me përjashtim të rasteve kur vetë ortakët merren vesh ndryshe.

• Shoqëria kolektive – Sh.k. (Società in nome collettivo (S.n.c.))

Akti themelues i shoqërisë kolektive duhet të përpilohet nëpërmjet një akti publik ose një shkrese privat të autentikuar nga një noter e duhet të regjistrohet në Regjistrin e Ndërmarrjeve. Emri i shoqërisë (emërtimi) duhet të përmbajë emrin e të paktën njërit prej ortakëve dhe shënimin se bëhet fjalë për një shoqëri kolektive (S.n.c.) Nuk parashikohet ekzistenca e një kapitali minimal. Ortakët janë përgjegjës në mënyrë të pakufizuar e solidare për detyrimet e shoqërisë

e nuk është e mundur të ketë marrëveshje të kundërt. Në çdo rast kreditori i shoqërisë nuk mund t'i kërkojë pagesën e borxhit të shoqërisë drejtpërdrejt ortakut, por më parë duhet të ndjekë në mënyrë ligjore pasurinë e shoqërisë. Shoqëria kolektive i nënshtrohet falimentimit që shkakton edhe falimentimin e të gjithë ortakëve. Administrimi e përfaqësimi i shoqërisë i takon përgjithësisht secilit ortak veçmas nga të tjerët. Megjithatë pranohen marrëveshje të ndryshme dhe është gjithashtu e mundur t'u rezervohet administrimi vetëm disave prej ortakëve.

• **Shoqëria komandite e thjeshtë - Sh.k.th (Società in accomandita semplice - S.a.s.)**

Shoqëria komandite e thjeshtë karakterizohet nga prania e dy kategorive ortakësh:

- të pakufizuar, të cilëve u takon në rmenyrë ekskluzive administrimi dhe menaxhimi i shoqërisë dhe që kanë përgjegjësi të pakufizuar e solidare për përmbushjen e detyrimeve të shoqërisë;

- të kufizuar, të cilëve nuk u takon administrimi dhe që përgjigjen për detyrimet e shoqërisë në caqet e kuotës së dhënë, përveç disa përjashtimeve të disiplinuar nga ligji.

Emri i shoqërisë (emërtimi) duhet të përmbajë emrin e të paktën njërit prej ortakëve të pakufizuar dhe shënimin se bëhet fjalë për një shoqëri komandite të thjeshtë. Nëse ortaku i kufizuar lejon që emri i tij të përfshihet tek emërtimi i shoqërisë, përgjigjet përballë të tretëve në mënyrë të pakufizuar e solidare, bashkë me ortakët e pakufizuar për detyrimet e shoqërisë.

Ortakët e kufizuar nuk mund të kryejnë akte administrimi, as të trajtojnë ose të përmbyllin biznese në emër të shoqërisë, përveçse në bazë të prokurës së posaçme për biznese të veçanta. Ortaku i kufizuar që e shkel këtë ndalim merr përsipër përgjegjësi të pakufizuar e solidare ndaj të tretëve për të gjitha detyrimet e shoqërisë dhe mund të përjashtohet nga shoqëria.

Regjimi pasuror në Shqipëri

Sipas ligjit shqiptar regjimi i zakonshëm për raportet martesore midis bashkëshortëve është ai i bashkësisë ligjore të pasurive (*comunione legale dei beni*), në të cilën përfshihen blerjet e kryera gjatë martesës.

Në veçanti, përfshihen në objektin e bashkësisë ligjore pasuritë e blera nga të dy bashkëshortët, së bashku ose veças, gjatë martesës; të ardhurat e aktivitetit personal të secilit bashkëshort gjatë martesës, ku nuk janë konsumuar në çastin e shkrirjes së bashkësisë; frytet e pasurive të veta të secilit bashkëshort të marra e të pakonsumuara në çastin e zgjidhjes së bashkësisë; ndërmarrjet e krijuara gjatë martesës; fitimet dhe rritja e ndërmarrjes personale të njërit prej bashkëshortëve por e menaxhuar nga të dy.

Përkundrazi, përjashtohen nga regjimi i bashkësisë ligjore, e si rrjedhim janë pasuri personale të bashkëshortëve, ato pasuri që ishin në pronësi të bashkëshortit para martesës, ato të blera për dhurim ose trashëgimi, përveç rastit kur dhuruesi ose testamentbërësi ia ka atribuuar shprehimisht bashkësisë, ato të përdorimit ngushtësisht personal, ato të nevojshme për ushtrimin e profesionit ose të ndërmarrjes së njërit nga të dy bashkëshortët, ato të fituara si dëmshpërblim dhe pasuritë e blera me çmimin e transferimit të pasurive personale ose me shkëmbimin e tyre atje ku kjo deklarohet shprehimisht në aktin e blerjes.

Përveç regjimit ligjor, të përbërë nga bashkësia ligjore e pasurive, mund të zgjidhet një nga regjimet e ndryshme kontraktore. Kontrata përkatëse kërkon formën

noteriale, i nënshtrohet botimit pranë zyrës së gjendjes civile dhe në qoftë se bashkëshorti është sipërmarrës, edhe pranë regjistratit të ndërmarrjeve. Ndryshimi i regjimit pasuror, gjithnjë nëpërmjet një akti noteriale, mund të bëhet vetëm pasi u përmbushën dy vjet nga martesa ose nga kontrata e mëparshme. Regjimet kontraktore përfshijnë ndarjen e pasurive të bashkësisë kontraktore sipas neneve 108 e vijues. (është e mundur: a) të fusni pasuritë e luajtshme tashmë në pronësi personale para martesës dhe të ardhurat e pasurive personale; b) të parashikoni një regjim të ndryshëm administrimi; c) të shmangni barazinë e kuotave; d) të parashikoni të ashtuquajturën bashkësi universale dhe ndarjen e pasurive sipas neneve 115 e vijues.



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Versione albanese

