



**ALBANIAN UNIVERSITY
FAKULTETI I SHKENCAVE SHOQËRORE
DEPARTAMENTI I SHKENCAVE JURIDIKE**

TEMË PËR MBROJTJEN E GRADËS SHKENCORE “DOKTOR”

***KONTRATA E QIRASË FINANCIARE (LEASING), LEGJISLACIONI DHE
REALITETI SHQIPTAR NË RRUGËN E INTEGRIMIT EVROPIAN***

Punoi:

Kostika ÇOBANAQI

Udhëheqës shkencor:

Prof. Asoc. Dr. Fatmir TARTALE

TIRANË, 2020

© E drejta e autorit: **Kostika Çobanaqi**

Ndalohet çdo prodhim, riprodhim, shitje, rishitje, shpërndarje, kopjim, fotokopjim, përkthim, përshtatje, huapërdorje, shfrytëzim, transmetim, regjistrim, ruajtje, depozitim, përdorje apo çdo formë tjetër qarkullimi tregtar, si dhe çdo veprim cënues me çfarëdo mjeti apo forme pa lejen përkatëse me shkrim të autorit.

Mirënjohje!

Ky punim përbën finalizimin e deritanishëm të një pune të gjatë në formimin tim profesional dhe akademik. Ai ka gjetur mbështetjen, ndihmën dhe përkrahjen e mjaft personave të tjerë, të cilët padyshim meritojnë që t'u dedikoj falënderimet dhe mirënjohjen time.

Para së gjithash falenderimi më i madh shkon për familjen time, e cila nëpërmjet sakrificave, inkurajimit dhe mbështetjes së saj, krijoi tek unë një atmosferë të ngrohtë pune dhe përgatitjeje, pa të cilën nuk do të mundja të arrija në këtë finalizim.

Mirënjohja dhe falënderimi shkon për udhëheqësin shkencor, Prof. As. Fatmir Tartale, për ndihmën që ka dhënë, për këshillat, orientimet dhe mbështetjen gjatë punës për hartimin dhe përfundimin e kësaj teme.

Një falënderim i veçantë shkon dhe për stafin akademik mësimdhënës të shkollës doktorale, profesorët e nderuar vendas dhe të huaj, që kanë dhënë ndihmesën e tyre tepër të vyer në formimin teorik përgatitor para dhe gjatë hartimit të kësaj teme.

Kostika Çobanaqi

TABELA E PËRMBAJTJES

	Faqe
<i>Mirënjohje</i>	3
<i>Tabela e përmbajtjes</i>	4
<i>Parathënie.....</i>	9
<i>Qëllimi i studimit.....</i>	11
<i>Metodologjia.....</i>	12
<i>Një vështrim i shkurtër mbi punimin.....</i>	16

KAPITULLI I

VËSHTRIM HISTORIK MBI KONTRATËN E QIRASË FINANCIARE 25

- 1.1. Kalimi nga kontrata të ngjashme me qiranë financiare në zhvillimin e kësaj kontratë në SHBA dhe në Evropë. 25
- 1.2. Kontrata e qirasë financiare pas krijimit të shtetit shqiptar dhe Kodi Civil i vitit 1929. 28
- 1.3. Kontrata e qirasë financiare dhe legjislacioni shqiptar i viteve 1945 – 1990..... 30
- 1.4. Kontrata e qirasë financiare dhe legjislacioni shqiptar i viteve '90 si dhe pas miratimit të Kodit Civil të vitit 1994. 31

KAPITULLI II

KUPTIMI, KARAKTERISTIKAT DHE KUSHTET E NEVOJSHME TË KONTRATËS SË QIRASË FINANCIARE. 33

- 2.1. Kuptimi i kontratës së qirasë financiare. 33
- 2.2. Karakteristikat e kontratës së qirasë financiare. 37
- 2.3. Kushtet e nevojshme për lidhjen dhe vlefshmërinë e kontratës së qirasë financiare. 48

KAPITULLI III

LLOJET E KONTRATËS SË QIRASË FINANCIARE. 51

- 3.1. Kontrata qirasë financiare të drejtpërdrejtë dhe jo të drejtpërdrejtë. 51
- 3.2. Kontrata e qirasë financiare të sendeve të luajtshme dhe të paluajtshme. 53

3.3. Kontrata e qirasë financiare vendase dhe ndërkombëtare.	53
3.4. Kontrata e qirasë financiare tregtare dhe jotregtare (civile).	56
3.5. Tipe të kontratës leasing sipas zbatimit të saj në tregun evropian.	58

KAPITULLI IV

OBJEKTI I KONTRATËS SË QIRASË FINANCIARE	63
4.1. Sendet si objekt i kontratës së qirasë financiare.	63
4.2. Karakteristikat e sendit për të qënë objekt i kontratës së qirasë financiare.	66
4.3. Lloji i sendit dhe ndikimi i tij në kontratën e qirasë financiare.	69
4.4. Sendi dhe defektet e tij në kontratën e qirasë financiare.	72
4.5. Sendi dhe mundësia e prodhimit të tij pjesë-pjesë.	73
4.6. Ndryshimet dhe përmirësimet e sendit.	74

KAPITULLI V

SUBJEKTET E KONTRATËS SË QIRASË FINANCIARE	75
5.1. Kontrata e qirasë financiare –veprim juridik me dy apo tri palë kontraktore.	76
5.2. Përcaktimi i palëve kontraktore të kontratës “leasing” sipas Kodit Civil dhe ligjit të posaçëm.	81
5.2.a Përcaktimi i palëve kontraktore të kontratës “leasing” sipas Kodit Civil.	83
5.2.b Përcaktimi i palëve kontraktore të kontratës “leasing” sipas ligjit të posaçëm.	89
5.3. Qiradhënësi në leasing.	93
5.4. Licencimi dhe mbikëqyrja e qiradhënësit.	96
5.5. Qiramarrësi në leasing.	98
5.6. Furnizuesi në leasing.	102
5.7. Subjektet vendase dhe të huaja në kontratën e qirasë financiare.	104
5.8. Falimentimi i qiradhënësit, qiramarrësit dhe i furnizuesit.	106
5.9. Palët kontraktore në nënqiranë financiare.....	111

KAPITULLI VI

PËRMBAJTJA E KONTRATËS SË QIRASË FINANCIARE	116
--	-----

6.1. Të drejtat e qiradhënësit në kontratën e qirasë financiare.	120
6.1.a. Të drejtat e qiradhënësit në kontratën leasing jo të drejtpërdrejtë.	120
6.1.a.i Të drejtat e qiradhënësit gjatë ecuresë normale të kontratës dhe mbarimit normal të saj.	123
6.1.a.ii Të drejtat e qiradhënësit gjatë ecuresë jonormale të kontratës.	137
6.1.b Të drejtat e qiradhënësit në kontratën leasing të drejtpërdrejtë.	166
6.2 Detyrimet e qiradhënësit në kontratën e qirasë financiare.	167
6.2.a Detyrimet e qiradhënësit në kontratën leasing jo të drejtpërdrejtë.	167
6.2.a.i Detyrimet e qiradhënësit gjatë ecuresë normale të kontratës dhe mbarimit normal të saj.	168
6.2.a.ii Detyrimet e qiradhënësit gjatë ecuresë jonormale të kontratës.	184
6.2.b Detyrimet e qiradhënësit në kontratën leasing të drejtpërdrejtë.	185
6.3. Të drejtat e qiramarrësit në kontratën e qirasë financiare.	185
6.3.a. Të drejtat e qiramarrësit në kontratën leasing jo të drejtpërdrejtë.	186
6.3.a.i Të drejtat e qiramarrësit gjatë ecuresë normale të kontratës dhe mbarimit normal të saj.	186
6.3.a.ii Të drejtat e qiramarrësit gjatë ecuresë jonormale të kontratës.	205
6.3.b Të drejtat e qiramarrësit në kontratën leasing të drejtpërdrejtë.	217
6.4 Detyrimet e qiramarrësit në kontratën e qirasë financiare.	220
6.4.a Detyrimet e qiramarrësit në kontratën leasing jo të drejtpërdrejtë.	220
6.4.a.i Detyrimet e qiramarrësit gjatë ecuresë normale të kontratës dhe mbarimit normal të saj.	221
6.4.a.ii Detyrimet e qiramarrësit gjatë ecuresë jonormale të kontratës.	231
6.4.b Detyrimet e qiramarrësit në kontratën leasing të drejtpërdrejtë.	233
6.5. Marrja përsipër e detyrimeve të qiramarrësit nga dorëzanësi.	233
6.5.a. Zëvendësimi i dorëzanësit.	238
6.6.Të drejtat dhe detyrimet e furnizuesit përballë qiradhënësit dhe qiramarrësit në leasing.	240
6.6.a. Të drejtat e qiradhënësit përballë furnizuesit.	242
6.6.b. Të drejtat e qiramarrësit përballë furnizuesit.	245

KAPITULLI VII

FORMA E KONTRATËS SË QIRASË FINANCIARE DHE

REGJISTRIMI I SAJ	248
7.1. Kontrata e qirasë financiare si kontratë formale.	248
7.2. Rastet e formës shkresore solemne të kontratës së qirasë financiare.	250
7.3. Regjistrimi i kontratës së qirasë financiare të sendeve të paluajtshme.	250
7.4. Regjistrimi i kontratës së qirasë financiare të sendeve të luajtshme.	254

KAPITULLI VIII

AFATI NË KONTRATËN E QIRASË FINANCIARE	256
8.1. Kuptimi i afatit në kontratë e qirasë financiare.	256
8.2. Afati minimal në kontratën e qirasë financiare.	258
8.3. Kohëzgjatja maksimale e kontratës së qirasë financiare.	259

KAPITULLI IX

VARËSIA E VLEFSHMËRISË SË KONTRATËS LEASING NGA KONTRATA E FURNIZIMIT. NËNQIRAJA FINANCIARE.

9.1. Vlefshmëria e kontratës leasing dhe vlefshmëria e kontratës së furnizimit, raportet midis tyre.	263
9.2. Kuptimi i kontratës së nënqirasë financiare dhe elementët e saj.	266
9.3. Afati i kontratës së nënqirasë financiare.	272
9.4. Nënqiramarrësi dhe pronësia e sendit.	274

KAPITULLI X

VËSHTRIM KRAHASUES I KONTRATËS SË QIRASË FINANCIARE ME VEPRIMET JURIDIKE TË NGJASHME ME TË.

10.1. Kontrata e qirasë financiare krahasuar me kontratën e qirasë së thjeshtë dhe kontratat e tjera të veçanta të qirasë.	277
10.1.a. Të përbashkëtat midis kontratës leasing dhe qirasë së thjeshtë.	277
10.1.b. Dallimet midis kontratës leasing dhe qirasë së thjeshtë.	279
10.1.c. Kontrata leasing në krahasim me kontratën e qirasë së sendeve	

të paluajtshme me natyrë bujqësore.	281
10.1.d. Kontrata leasing në krahasim me kontratën e qirasë së sendeve prodhuese...	284
10.2. Kontrata e qirasë financiare krahasuar me kontratën e shitjes me rezervë të pronës.	286
10.2.a. Të përbashkëtat midis kontratës leasing dhe shitjes me rezervë të pronës.	286
10.2.b. Dallimet midis kontratës leasing dhe shitjes me rezervë të pronës.	287
10.3. Kontrata e qirasë financiare krahasuar me kontratën e sipërmarrjes.	289
10.4. Kontrata e qirasë financiare krahasuar me kontratën e kredisë bankare.	290

KAPITULLI XI

ASPEKTE TË ZBATIMIT TË KONTRATËS SË QIRASË FINANCIARE NË REALITETIN SHQIPTAR DHE PROBLEME TË PRAKTIKËS GJYQËSORE SHQIPTARE NË LIDHJE MË KËTË KONTRATË.

11.1. Zbatimi në praktiken shqiptare të kontratës së qirasë financiare, vështirësitë dhe veçoritë e këtij procesi.	285
11.2. Veprimi i subjekteve të licencuara për leasing në tregun shqiptar.	301
11.3. Praktika gjyqësore shqiptare mbi mosmarrëveshjet në lidhje me kontratën e qirasë financiare.	314

KAPITULLI XII

VËSHTRIM KRAHASUES I REGULLIMIT LIGJOR SHQIPTAR I KONTRATËS LEASING ME REGULLIMIN LIGJOR TË KËSAJ KONTRATE NGA LEGJISLACIONI I REPUBLIKËS SË KOSOVËS, NGA LEGJISLACIONI ITALIAN DHE LEGJISLACIONI FRANCEZ.

12.1. Vështrim krahasimor me legjislacionin e Republikës së Kosovës.	318
12.2. Vështrim krahasimor me legjislacionin italian.	324
12.3. Vështrim krahasimor me legjislacionin francez.	331

KONKLUSIONE	333
--------------------------	-----

REKOMANDIME	338
BIBLIOGRAFIA	346
Abstrakt.	352

Shkurtime:

“RSH” – Republika e Shqipërisë.

“Ligji i posaçëm” – ligji nr. 9396 datë 12.05.2005 “Për qiranë financiare”, i ndryshuar.

“QKB” – Qendra Kombëtare e Biznesit.

“BSH” – Banka e Shqipërisë.

“SHA” – Shoqëri Aksionare.

“SHPK” – Shoqëri me Përgjegjësi të Kufizuar.

“KC” – Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë.

PARATHENIE

Në fushën e veprimeve juridike të dyanshme kontrata zë padyshim vendin më të rëndësishëm të këtyre veprimeve. Kontratat përcaktohen nga ligji dhe doktrina si veprime të cilat kanë për qëllim krijimin, ndryshimin ose shuarjen e një marrëdhënieje juridike, e në mënyrë më të posaçme një marrëdhënieje juridike civile.

Realizimi dhe përfundimi i një kontratë nga palët është i lidhur ngushtësisht me realizimin e interesave të tyre pasurore e jopasurore, me objektivat ekonomike dhe joekonomike të tyre, e lidhur me plotësimin e nevojave materiale dhe shpirtërore të individëve ose kolektivave të individëve.

Kur shprehet fjala “kontratë”, vetvetiu vëmendja drejtohet te mënyrat më të përhapura të kontratave me të cilat është e lidhur ngushtë plotësimi i nevojave njerëzore, sikurse është kontrata e shitjes, furnizimit, transportit, sipërmarrjes, etj.

Por rrethi i emërtimeve të kontratave përpos tendencës për emërtime dhe sinonime bashkëkohore, po përfshin në vijimësi dhe emërtime të cilat lidhen me figura të reja të veprimeve juridike civile. Këto të fundit ndonëse shfaqeshin në të shkuarën, por me një dukje “të vakët”, në dekadat e mëparshme grupoheshin si “kontrata atipike”.

Me zhvillimin e nevojave të shoqërisë dhe sidomos me përpjekjet e saj për t'i përshtatur më së miri këtyre nevojave edhe figura të veprimeve juridike të reja dhe të cilësuar "me specifike", hynë në praktikë dhe në terminologjinë juridike forma të reja kontratash.

Para më shumë se dy dekadave, në vendin tonë termi "kontratë e qirasë financiare" njihej nga një rreth i ngushtë juristesh, kryesisht të sferës akademike dhe disi më pak nga juristet e lidhur drejtpërdrejt me praktiken.

Fillimi i viteve '90 solli ndryshimin e sistemit politik në Shqipëri, duke prurë një frymë dhe botëkuptim të ri edhe në legjislacion.

Këto ndryshime u shoqëruan me nevojën për të përshtatur dispozitat ligjore, të cilat reflektoni një realitet që i përkiste të shkuarës me nevojat e kohës.

Evoluimi i marrëdhënieve juridike në përgjithësi dhe i atyre të detyrimit, në veçanti, të kushtëzuara nga zhvillimet shoqërore dhe politike, ndikuan edhe në evoluimin e kontratës së qirasë financiare, duke u pasqyruar në rritjen e rolit të saj në marrëdhëniet ndërmjet personave. Padyshim, zhvillimi i shoqërive tregtare dhe evoluimi i legjislacionit që lidhej drejtpërdrejt me aktivitetin e tyre pati ndikimin e vet në këtë aspekt.

Me hyrjen në fuqi të Kodit Civil të vitit 1994, termi "qira financiare" apo "*leasing*", filloi të zinte vend në fjalorin e përditshëm juridik shqiptar gradualisht me tendencë në rritje.

Realiteti shqiptar në rrugën e vet të integritit në Bashkimin Europian, po ndeshet me vështirësi, që paraqitet në kuadrin legjislativ si dhe në aspektin e zbatimit në praktike të këtij veprimi juridik me moshe relativisht të re në këtë realitet.

Në këtë kontekst, trajtimi i krahasuar i legjislacionit shqiptar në këtë fushë me legjislacionin evropian në lidhje me kontratën e qirasë financiare, merr një rendësi jo vetëm teorike, por përmban dhe vlerën e saj praktike.

Punimi i kësaj teme konsiderohet nga autori i saj si një ndihmesë në aspektin kërkimor shkencor të kësaj fushe. Vlera e saj teorike mendohet se do t'i shërbejë qartësimi të doktrinës në këtë fushe, rritjes së nivelit të përgatitjes teorike në qarqet studentore dhe nivelit akademik në përgjithësi.

Në aspektin praktik synohet që trajtimi i kësaj teme të ndihmojë operatorët në treg dhe konsumatorin nga ana tjetër, që të përfitojnë më mirë nga të drejtat e tyre të njohura me ligj.

Punimi i kësaj teme mendohet nga autori i saj se do të shërbejë dhe si ndihmë në punën parapërgatitore të aspektit legjislativ, në hartimin në të ardhmen të dispozitave që do të amendojnë dispozitat aktuale të kësaj fushe dhe pse jo, edhe për përgatitjen e një ligji të ri të posaçëm me dimensione më të plota mbi kontratën e qirasë financiare.

QËLLIMI I STUDIMIT

Kontrata e qirasë financiare është dhe epiqendra e këtij punimi. Kjo kontratë është analizuar në mënyrë të detajuar duke u mbështetur nga njëra anë të rregullimet dhe parashikimet e Kodit Civil në lidhje me këtë kontratë dhe, nga ana tjetër, të rregullimet ligjore të ligjit të posaçëm mbi këtë kontratë. Gjithashtu ky punim është mbështetur dhe në përvojën e doktrineve më të përparuara evropiane, duke u parë në aspektin krahasimor.

Kontrata e qirasë financiare paraqet veçori të shumta dhe, për shkak të tyre, trajtimi i hollësishëm i këtyre veçorive merr rëndësi. Në këtë kuadër, qëllimi orientohet në evidentimin e karakteristikave, veçorive, kushteve të lidhjes së kësaj kontratë, elementëve të saj të qëndrueshëm dhe elementëve rastësorë të saj. Gjithashtu ky punim orientohet dhe në realizimin e qëllimit të posaçëm që ka të bëjë me qartësimin e mënyrave të zgjidhjes së situatave që kanë të bëjnë me një ecure jonormale të kësaj kontratë.

Qëllim i këtij punimi është dhe marrja në shqyrtim dhe kryerja e analizës së të gjithë problematikave me të cilat ndeshen palët kontraktore gjatë hartimit dhe vënies në zbatim apo në ekzekutim të kësaj kontratë, duke u trajtuar në veçanti këto situata mbështetur të gjendja aktuale e rregullimit ligjor shqiptar.

Qëllimi i këtij punimi ka qënë dhe shmangia e të qenit të tij si një punim tërësisht teorik dhe doktrinar. Për këtë arsye analizat përkatëse, sidomos të lidhura me elementët e kësaj kontratë, janë ballafaquar në mjaft raste me situata praktike, por pa e hequr vëmendjen dhe nga raste të praktikës gjyqësore, të cilat kanë qënë të pakta.

Kontrata e qirasë financiare është një kontratë e veçantë, e parashikuar shprehimisht nga Kodi Civil si dhe nga ligji i posaçëm i miratuar për këtë kontratë. Duke qënë një kontratë e kualifikuar si kontratë e llojit të administrimit me tipare disponimi, evidentimi i

problematikave përsa i përket trajtimit të tipareve të saj që ndikojnë në këtë kualifikim, u shndërrua në qëllim të këtij punimi.

Tema doktorale në pjesën e fundit të saj ofron konkluzione dhe rekomandime të vlefshme dhe të dobishme jo vetëm për studiuesit e të drejtës por edhe për ligjvënësin shqiptar.

Gjatë ecurisë së punimit nga hartuesi i saj jo pa qëllim janë shtruar një sërë pyetjesh, të cilat në vetvete paraqesin problematika për t'u zgjidhur. Paraqitja në formën e pyetjeve të këtyre problematikave është bërë për të prezantuar në një mënyrë më të qartë ato, duke u larguar nga përgjigjet evazive dhe të ashtuquajtura “të hapura”, të cilat shpesh here gjenden rëndom në punimet doktrinare dhe që personalisht mendoj se janë shprehje e formimit “të vakët” apo mungesë të kurajës së prezantuesit të tyre.

Pikërisht në këtë kontekst, ky punim orientohet që t'i japë përgjigje të plota dhe të sakta në mënyrë profesionale, ligjore dhe praktike këtyre pyetjeve.

Gjithsesi, pavarësisht faktit që punimi i kësaj teme ka synimin që të prezantojë zgjidhje të drejta e të mbështetura në ligj të gjitha problematikave të kësaj kontratë, mbetet e rëndësishme të pranohet se evoluimi i marrëdhënieve juridike civile në përgjithësi, dhe i atyre që lidhen me administrimin apo disponimin e sendeve, në veçanti, sheh si domosdoshmëri përshtatjen e rregullimeve ligjore dhe azhurnimin e tyre përsa i përket kontratës së qirasë financiare, krahasuar me nevojat e kohës dhe legjislacionet evropiane më të përparuara.

METODOLOGJIA

Punimi apo hartimi i një teme doktorale është pjesë e rëndësishme e punës kërkimore shkencore. Kërkimi shkencor shihet si një përpjekje apo proces sistematik për t'i dhënë përgjigje pyetjeve. Këto pyetje lidhen me një fushë të caktuar dhe përgjigjet e pritshme lidhur me to janë të një karakteri apo të një niveli më të lartë nga ai i një trajtimi të zakonshëm të problematikave të fushës në fjalë. Për të arritur në përgjigjet e këtyre pyetjeve që t'i korrespondojnë sa më shumë të vërtetës objektive, por të evidentuar pak ose së pa-evidentuar deri në këtë moment, rrugët që ndiqen janë tepër të rëndësishme. Këto rrugë, forma procedimi apo metoda të përdorura japin rezultatin e tyre kur aplikohen në mënyrën e duhur në varësi të pyetjeve që janë shtruar për zgjidhje.

Në aspektin e përgjithshëm, metodat përkufizohen si procedura, teknika, apo mjete të veçanta të zbatuara për arritjen e një objektivi të caktuar. Kur bëhet fjalë për kërkimin shkencor, këto metoda emërtohen si “metodat e kërkimit shkencor”.

Metodat e kërkimit shkencor, përsa i përket përzgjedhjes apo aplikimit të tyre, nuk janë të njëjta nga një punim shkencor në tjetrin. Në këtë kuptim, gjatë hartimit të kësaj teme doktrate është patur kujdes që të përzgjidhen ato metoda të kërkimit shkencor që do të paraqitnin një efikasitet më të lartë në arritjen e rezultatit të kërkuar shkencor.

Punimi i kësaj teme doktrate ka ndjekur hapat e nevojshëm për arritjen e një rezultati të lartë kërkimor e shkencor. Kështu hapat e ndjekura gjatë punës kërkimore-shkencore të këtij punimi kanë qënë:

1. Përcaktimi i problemit
2. Shqyrtimi i literaturës
3. Ndërtimi i hipotezave
4. Mbledhja e të dhënave
5. Analiza e të dhënave
6. Përfundimet

Puna kërkimore shkencore e kësaj teme ka patur për orientim vlefshmërinë e saj. Kjo vlefshmëri është parë si rasti kur rezultatet e punimit të bazohen në fakte si dhe kur ato janë logjike dhe të vërteta, si dhe të përfshijnë besueshmërinë e brendshme dhe të jashtme.

Me këto dy të fundit kuptohet treguesi, dimensionimi apo përmasa ku në rastin e parë përfundimet e punimit të jenë të qëndrueshme në rast se ky punim përsëritet nga i njëjti studiues në kushte relativisht të njëjta, ndërsa në rastin e dytë përfundimet e punimit të jenë të qëndrueshme nëse ky punim apo një i ngjashëm me të do mund të përsëritet përsa i përket analizës dhe përfundimeve nga studiues të tjerë të të njëjtës fushë.

Gjatë punimit të kësaj teme doktrate iu kushtua kujdes i veçantë përcaktimit të problemit të kërkimit shkencor. Problemi i kërkimit shkencor në aspektin teorik përshkruhet si një mospërputhje mes asaj që është dhe asaj që duhet të jetë. Gjithashtu përshkruhet dhe si një boshllëk në dije, e cila duhet të mbushet. Lidhur me temën e zgjedhur, ajo që është nuk përputhet me atë që duhet të jetë. Ajo që duhet të jetë përbëhet nga një nivel i qartë i njohurive për të gjitha aspektet e kontratës së qirasë financiare,

ndërkohë që trajtimi doktrinar por edhe praktika gjyqësore rreth saj është në nivele tepër të ulëta, duke mos lejuar vështirimin e qartë të mënyrave të zgjidhjes së problemeve që kanë të bëjnë me kontratën leasing. Edhe nga këndvështrimi tjetër i problemit të kërkimit shkencor, është pikërisht ky nivel i ulët i dijeve rreth zgjidhjes së problematikave të kësaj kontratë që duhet të plotësohet apo mbushet.

Punimi i kësaj teme doktrate është mbështetur kryesisht në doktrinën shqiptare, por dhe në atë të huaj. Në lidhje me këtë të fundit, punimi është ndalur në doktrinën e vendeve nga të cilat legjislacioni ynë ka huazuar modelin e vet. Referuar faktit se Kodi Civil shqiptar ka ndjekur modelin kryesisht italian me elemente të modelit francez, edhe referimi në doktrinën e huaj është fokusuar në doktrinën e këtyre dy vendeve.

Për të realizuar hapat e përmendura më sipër të punës kërkimore të kësaj teme, metodat kryesore që janë përdorur janë ***hulumtimi, përshkrimi, interpretimi, krahasimi, analiza dhe sinteza.***

Nëpërmjet këtyre metodave kërkimore dhe shkencore është synuar që të evidentohen veçoritë kryesore të kontratës së qirasë financiare, kualifikimin e saj si kontratë administrimi me tipare disponimi, prezantimin në mënyrë sa më të hollësishme të elementëve të kësaj kontratë, duke u përqendruar më tepër në analizën e përmbajtjes së këtij veprimi juridik, por pa anashkaluar elementët e tjerë të tij, dhe në veçanti, problematikat që dalin nga interpretimi i normave ligjore dhe aplikimi në praktikë i kësaj kontratë.

Kjo temë për mënyrën se si është menduar të trajtohet, është mbështetur në metodën e analizës së çështjeve të trajtuara në të. Kjo metodë ka një lidhje të ngushtë dhe është e mbështetur në metodën hulumtuese, përshkruese, krahasimore dhe interpretuese.

Hulumtimi është përdorur gjerësisht në punimin e kësaj teme. Kjo metodë përfshin në vetvete procesin e grumbullimit të materialeve, të mbledhjes së rasteve praktike dhe të rasteve të jurisprudencës shqiptare që lidhen me këtë kontratë, të mbledhjes së trajtimeve doktrinare të vlefshme për t'u parë e krahasuar. Mbledhja e këtyre materialeve është kryer përmes grumbullimit të këtyre materialeve në formën e shkruar dhe në atë elektronike.

Metoda e hulumtimit është përdorur dhe në sistemimin e aspektit bibliografik, në funksion të plotësimit përfundimtar të këtij punimi. Metoda e hulumtimit nuk është përdorur e veçuar nga metoda e analizës dhe e sintezës dhe është parë si metoda premisë për të arritur fazën e interpretimit, analizimit dhe arritjes së konkluzioneve në trajtimin e problematikave.

Seleksionimi i materialit është aplikuar si metodë kërkimore-shkencore për të përzgjedhur nga materiali i hulumtuar ato që paraqesin një rëndësi të caktuar në vlerën e të dhënave që mbartin. Në realitetin e sotëm ku mjetet e informimit kanë lejuar mundësinë e gjetjes së materialeve të gjera në çdo fushë në përgjithësi, sikurse dhe në fushën e trajtuar në këtë temë në veçanti, seleksionimi i materialit të grumbulluar është një nga mjetet e nevojshme për t'u përqendruar në ato që kanë vërtet vlerë në trajtimin e tyre, në funksion të arritjes së përfundimeve të drejta.

Përshkrimi është një metodë e domosdoshme për krijimin e një “shtrati” të nevojshëm në sqarimin e temave, instituteve dhe koncepteve të ndryshme pa të cilën doktrina nuk mund të zhvillohet.

Nëpërmjet përshkrimit është synuar që të paraqitet “peizazhi” ligjor por edhe praktik që lidhet me kontratën e qirasë financiare. Përdorimi i kësaj metode është trajtuar me kujdes nga autori i punimit për të shmangur çdo trajtim emotiv në pasqyrimin e situatave ligjore dhe praktike, që në fund të fundit janë fakte që nuk varen nga vullneti i autorit të kësaj teme.

Nëpërmjet metodës së mësipërme është synuar që të nxirret në pah gjendja reale e kontratës së qirasë financiare por edhe e kontratës së furnizimit të lidhur me të, problemet kryesore që shfaqen tek këto kontrata, paqartësitë e vërejtura në ligjin e posaçëm dhe në Kodit Civil.

Interpretimi si metodë e aplikuar në punimin e kësaj teme, ka patur për qëllim dhënien e kuptimit të plotë jo vetëm të fakteve dhe rrethanave të praktikës që lidhen me kontratën e qirasë financiare, por edhe të kuptimit të plotë të normave ligjore të kësaj kontratë, të cilat, sikurse trajtohet shpesh në këtë punim, nuk janë gjithmonë të qarta dhe të tilla që të

shprehin në mënyrë të padyshimtë vullnetin e ligjvënësit për aspekte të caktuara të fushës së trajtuar.

Krahasimi si një nga metodat e kërkimit shkencor ka synuar në vendosjen përballë njëra-tjetrës të rrethanave të ngjashme që kanë të bëjnë me ligjin apo praktikën. Nëpërmjet kësaj procedure është tentuar që të evidentohen jo vetëm vlerat e pamëdyshura të një rrethane të caktuar apo një situatë të caktuar ligjore apo faktike, por edhe të bëhet e mundur nëpërmjet ballafaqimit përkatës të tyre dhe të përdorimit të metodave të tjera që të nxirret një përfundim apo konkluzion i qartë mbi atë që duhet të pranohet si zgjidhje apo që duhet të zbatohet.

Analiza është një nga metodat kryesore që është përdorur në zhvillimin e këtij punimi. Nëpërmjet kësaj metode është synuar që të paraqiten në mënyrë të detajuar të gjitha aspektet e veçanta të problematikave të ndryshme të konstatuara, si përsa i përket aspektit teorik të legjislacionit ashtu dhe aspektit praktik të zbatimit të kontratës së qirasë financiare.

Sinteza si metoda që përgjithëson në trajtën e përfundimeve të gjitha ato aspekte që kanë dalë si rezultat i aplikimit të metodave të tjera të sipërpërmendura, hulumtimi, seleksionimi, përshkrimi, interpretimi dhe analiza, mbetet në vetvete dhe kurorëzimi i rezultatit të përdorimit të metodave të tjera të mësipërme. Kjo metodë shfaqet jo vetëm në përfundim të këtij punimi, por për aspekte të veçanta, në mënyrë të shpërndarë shfaqet edhe gjatë gjithë trajtimit të temës, sidomos në pjesët që përmbajnë konkluzione të autorit të punimit mbi një aspekt të veçantë.

NJË VËSHTRIM I SHKURTËR MBI PUNIMIN

Punimi i temës doktorate është strukturuar në 12 kapituj, pjesët kryesore përbërëse të të cilave paraqiten në tabelën e përmbajtjes.

Kapitulli i parë paraqet një vështrim historik të zhvillimit të kontratës së qirasë financiare. Kjo kontratë nuk ka lindur në të njëjtën kohë me kontrata të tjera të përdorimit të zakonshëm, të cilat e kanë zanafillën e tyre që në Romën e Lashtë. Do të ishte jokorrekte të pranohej se kjo kontratë e ka zanafillën e saj në kohën e qirasë së thjeshtë. Kjo për faktin se prezenca e elementeve të një kontratë disponimi përbën dhe dallimin kryesor mes tyre, dhe kjo prezencë është shfaqur relativisht vonë krahasuar me kontratën e qirasë së thjeshtë.

Fillimet e kontratës së qirasë financiare në SHBA dhe përhapja e saj në këtë vend, duke nisur nga shekulli XVIII dhe në Evropë në fund të shekullit XIX dhe në fillimet e shekullit XX, do të zënë vendin kryesor të trajtimit historik të kësaj kontratë para Luftës së Dytë Botërore, në rrafshin ndërkombëtar.

Në lidhje me kuadrin ligjor vendas, vështrimi historik mbi kontratën leasing kryhet duke filluar nga Kodi Civil i vitit 1929, i cili ndonëse nuk e ka parashikuar këtë kontratë, nëpërmjet parashikimit të kontratave tepër të ngjashme me të, sikurse është kontrata e qirasë, i është afruar kontratës leasing në disa nga elementët dhe tiparet e saj.

Periudha e viteve 1945 deri në 1990 është trajtuar në këtë kapitull duke mbajtur në qendër të vëmendjes faktin se ekonomia e centralizuar e kësaj periudhe nuk lejonte të krijohet tereni ekonomik si dhe kuadri ligjor i nevojshëm për parashikimin dhe aplikimin e kontratës leasing në këtë periudhë.

Ndryshimet politiko-shoqërore të viteve '90, të shoqëruara me ndryshimet ekonomike dhe ligjore, krijuan në këtë periudhë shtratin e nevojshëm për hyrjen e kësaj kontratë në realitetin juridik dhe praktik shqiptar. Në vijim trajtimi i kësaj periudhe vijon me Kodin Civil të vitit 1994 si dhe miratimin e ligjit të posaçëm nr. 9396 datë 12.05.2005 “Për qiranë financiare” dhe ndikimin e tyre në njohjen dhe përhapjen e kësaj kontratë në praktikë.

Kapitulli i dytë paraqet karakteristikat e kontratës së qirasë financiare, duke nisur nga nevoja për ekzistencën e kësaj kontratë në tërësinë e kontratave që rregullojnë marrëdhëniet juridike të detyrimit. Kuptimi i kontratës së qirasë financiare paraqitet në këtë kapitull i parë nga këndvështrimi i Kodit Civil si dhe nga këndvështrimi i ligjit të posaçëm që rregullon këtë kontratë. Duke qënë se kjo kontratë trajtohet si nga Kodi Civil

ashtu dhe nga ligji i posaçëm, mënyrat e trajtimit kuptimor të kësaj kontratë nga këto dy ligje do të trajtohet dhe në aspektin krahasimor, duke evidentuar të përbashkëtat dhe të veçantat që paraqesin këto dy ligje në dhënien e kuptimit të kësaj kontratë. Më i dukshëm shfaqet ky dallim në drejtim të paraqitjes së kësaj kontratë në dy llojet e saj, atë të drejtpërdrejtë dhe atë jo të drejtpërdrejtë nga ligji i posaçëm, ndërkohë që Kodi Civil nuk paraqet ndonjë dallim në prezantimin kuptimor të këtij veprimi juridik.

Një vend të veçantë dhe të rëndësishëm në këtë kapitull zënë karakteristikat e kontratës leasing. Ato janë trajtuar duke patur parasysh që të përzgjidhen ato tipare të kësaj kontratë të cilat realisht përbëjnë një karakteristikë dalluese të kësaj kontratë dhe ndihmojnë në ndërtimin e “figurës” së kësaj kontratë, duke shmangur tipare të përgjithshme të cilat gjenden rëndom dhe në kontrata të tjera të ngjashme. Gjithsesi karakteristikat e kësaj kontratë nuk prezantohen në një cikël të mbyllur në këtë kapitull, pasi ato rast pas rasti prezantohen thuhet në të gjitha kapitujt e këtij punimi që trajtojnë elementët e kësaj kontratë dhe në veçanti në kapitullin që trajton përmbajtjen e saj.

Pjesë përbërëse e këtij kapitulli është dhe analiza e kushteve të nevojshme që përcaktojnë vlefshmërinë e kontratës leasing. Në këtë analizë i kushtohet rëndësi jo vetëm trajtimit teorik që doktrina e të drejtës i bën këtyre kushteve, por edhe këndvështrimi “kritik” të kushteve të ashtuquajtura “bazë” të treguara në një dispozitë konkrete të ligjit të posaçëm mbi këtë kontratë. Aspekti i vlefshmërisë është analizuar edhe në raport me trajtimin e pavlefshmërisë absolute dhe relative të veprimit juridik.

Kapitulli i tretë trajton llojet e kontratës së qirasë financiare. Ndarja në lloje e kësaj kontratë bazohet në disa kritere, në bazë të të cilave bëhet dhe kjo ndarje. Ekzistenca e sendit në pronësi të qiradhënësit në çastin e lidhjes së kontratës së qirasë financiare apo mos qenia e këtij sendi në këtë moment në pronësi të këtij subjekti, duke sjellë kështu dhe nevojën për lidhjen e një kontratë tjetër midis qiradhënësit dhe furnizuesit, përbën dhe kushtin kryesor për ndarjen e kontratës së qirasë financiare në kontratë të emërtuar “të drejtpërdrejtë” apo në kontratë “jo të drejtpërdrejtë”.

Lloji i sendit që përbën dhe objektin e kontratës leasing është dhe kriteri tjetër që bën ndarjen e kësaj kontratë në dy lloje të tjera, në kontratën leasing të sendeve të luajtshme

dhe në atë të sendeve të paluajtshme. Kjo ndarje do të zërë vendin e vet në trajtimin e këtyre dy llojeve të kontratës në kapitullin e tretë.

Në kushtet e qarkullimit të njerëzve, mallrave dhe vlerave, i cili në vitet e fundit paraqitet me një liri më të madhe krahasuar me vitet e tjera të mëparshme, prezenca e elementëve të huaj në këtë kontratë jo vetëm që nuk përjashtohet, por edhe ka tendencën e rritjes, së paku në numër absolut të rasteve. Është ky kriter, pra prezenca e elementëve të huaj lidhur me subjektin kontraktor ai që i ndan këto kontrata në dy lloje të tjera, në kontratën vendase të qirasë financiare dhe në kontratën ndërkombëtare. Kjo ndarje e këtyre dy llojeve të kontratës do të zërë një tjetër vend në kapitullin e tretë.

Pavarësisht se natyra tregtare e kontratës së qirasë financiare do të paraqitet në pjesën ku do të prezantohen tiparet dhe veçoritë e saj, ndarja e kësaj kontratë në dy llojet referuar këtij kriteri do të bëjë pjesë në kapitullin e tretë. Në trajtimin e kësaj ndarjeje do të paraqitet dhe një trajtim doktrinar i munguar lidhur me interpretimin e cilësive të subjektit qiramarrës në funksion të kualifikimit të kësaj kontratë në tregtare apo jotregtare, e quajtur ndryshe “civile”.

Kapitulli i katërt trajton një nga elementët e kontratës së qirasë financiare, elementin “objekt” të saj. Ky trajtim përqendrohet fillimisht në kuptimin e sendit si objekt i kësaj kontratë si dhe të karakteristikave që duhet të plotësojë një send për të cilin mund të lidhet kontrata leasing.

Llojet e sendeve që mund të përbëjnë dhe objekt të kësaj kontratë zënë një vend të rëndësishëm në këtë kapitull, duke u ndalur të rasti i sendeve të luajtshme dhe të atyre të paluajtshme. Trajtimi i objektit të kësaj kontratë referuar llojit të sendit ka për qëllim që të paraqesë jo vetëm llojet e këtyre sendeve, duke reflektuar lloji përkatës i sendit në llojin e kontratës, por duke u ndalur dhe në ndikimin që ka lloji i sendit në aspektin e të drejtave dhe detyrimeve të palëve kontraktore, pra në elementin e përmbajtjes së kësaj kontratë.

Të metat fizike dhe ato ligjore të sendit, pasi të jetë dhënë dhe kuptimi i tyre, do të jenë pjesa vijuese e këtij kapitulli, duke u ndalur në dallimet midis tyre. Kontrata e qirasë financiare mund të lidhet dhe për sende të cilat për shkak të natyrës së tyre mund të prodhohen dhe dorëzohen pjesë-pjesë, sipas parashikimeve në kontratën leasing.

Së fundi kapitulli i katërt do të trajtojë shtesat dhe përmirësimet e sendit objekt kontratë, duke sqaruar dhe situatat që lidhen me heqjen e tyre në përfundim të kontratës apo mbetjen e tyre pranë sendit të i cili janë vendosur.

Kapitulli i pestë trajton subjektet e kontratës së qirasë financiare. Duke iu referuar paqartësive që shfaqen në doktrinën shqiptare lidhur me faktin se kontrata e qirasë financiare është një kontratë me dy apo tri palë në rastin e kontratës jo të drejtpërdrejtë, është parë e nevojshme që trajtimi i këtij kapitulli të fillojë me sqarimin pikërisht të këtij aspekti, pra të sqarimit të aspektit se cilët do të konsiderohen palë në kontratën e qirasë financiare për të dy llojet e saj, të drejtpërdrejtë dhe jo të drejtpërdrejtë.

Palët e kontratës së qirasë financiare përcaktohen nga Kodi Civil por dhe nga ligji i posaçëm që është miratuar për këtë kontratë. Trajtimi i subjekteve kontraktore të kësaj kontratë nga dy ligje të ndryshme njëkohësisht, nga kodi dhe ligji i posaçëm obligonte autorin e këtij punimi që të paraqiste figurën e palëve kontraktore të kësaj kontratë në mënyrë të ndarë, në varësi nga këndvështrimi i secilit prej këtyre ligjeve. Gjatë këtij trajtimi evidentohen dhe të përbashkëtat dhe të veçantat e këtij përcaktimi të subjekteve nga këto dy ligje. Krahas trajtimit të përgjithshëm të këtyre dy palëve, në këtë kapitulli i kushtohet vëmendje dhe kushteve që duhet të plotësojnë këto palë në përgjithësi dhe sidomos qiradhënësi në veçanti, i cili në dallim nga shumica e kontratave të tjera të administrimit apo të disponimit, jo vetëm që duhet të licencohet paraprakisht nga një autoritet publik, por edhe mbikëqyret prej tij për ushtrimin e veprimtarisë së tij që lidhet me kontratën e qirasë financiare.

Krahas qiradhënësit dhe qiramarrësit si subjekte të kontratës së qirasë financiare, në këtë kapitull trajtohen dhe furnizuesi, si subjekt i kontratës së furnizimit që lidhet mes tij dhe qiradhënësit si dhe i nënqiramarrësit, si subjekt i kontratës së nënqirasë. Përveç sa më sipër, në këtë kapitull trajtohet edhe aspekti i falimentimit të qiradhënësit, furnizuesit apo qiramarrësit si dhe pasojat që vijnë nga kjo rrethanë.

Kapitulli i gjashtë është kapitulli me shtrirjen dhe trajtimin më të gjerë të këtij punimi. Përmbajtja e një marrëdhënie juridike civile jo vetëm që përfshin tërësinë e të drejtave dhe detyrimeve të subjekteve në këtë marrëdhënie, por ndërtimi dhe harmonizimi i tyre

përcakton pa dyshim dhe trajtën dhe fizionominë e secilit subjekt në këtë marrëdhënie juridike civile. Ky kapitull analizon në mënyrë të detajuar tërësinë e të drejtave të qiramarrësit, të qiradhënësit, të furnizuesit si dhe të nënqiramarrësit jo vetëm në kontratën e qirasë financiare por edhe në lidhje me kontratën e furnizimit apo të nënqirasë. Trajtimi i të drejtave dhe detyrimeve të qiradhënësit dhe qiramarrësit është bërë duke ndarë rastin e ecursë normale të kontratës me rastin e ecursë jonormale të saj. Duke qënë se kontrata e qirasë financiare jo të drejtpërdrejtë paraqitet më komplekse, rasti i kontratës së drejtpërdrejtë është parë i brendashkruar rastit të parë, nisur kjo dhe nga vetë përcaktimi që i ka bërë ligji raportit të këtyre dy kontratave.

Të drejtat dhe detyrimet e qiradhënësit dhe të qiramarrësit janë trajtuar dhe në raport me furnizuesin. Ekzistenca e këtij subjekti i cili pavarësisht se nuk është palë në kontratën e qirasë financiare, me veprimet e tij mund të ndikojë ndjeshëm në ecurinë e kësaj të fundit, ka qënë një motiv i rëndësishëm për autorin e këtij punimi që tagrave që lidhen me këtë subjekt apo të subjekteve të tjera përballë tij, t'i analizojë më një vëmendje të veçantë.

Edhe pse nuk është palë në kontratën e qirasë financiare, dorëzanësi trajtohet gjerësisht në punim, sidomos kur bëhet fjalë për rolin dhe zëvendësimin e tij. Si një kontratë aksesore përballë kontratës kryesore, dorëzania është menduar që të trajtohet për atë sa i nevojitet ndërtimit të raportit të këtyre subjekteve në funksion të kontratës së qirasë financiare.

Kapitulli i shtatë trajton formën e kontratës së qirasë financiare dhe regjistrimin e kësaj kontratë në regjistrat publikë. Duke qënë një kontratë formale, trajtimi i këtij aspekti merr një rëndësi të veçantë përse i përket vlefshmërisë së kësaj kontratë.

Respektimi i formës së kërkuar nga ligji për një kontratë ka ndikim të drejtpërdrejtë në vlefshmërinë e një kontratë. Për këtë qëllim, trajtimi i problemeve që lidhen me formën e kontratës së qirasë financiare është kryer duke iu referuar jo vetëm ligjit të posaçëm të qirasë financiare, por edhe mënyrës së parashikimit të kësaj forme nga Kodi Civil si dhe harmonizimi i tyre lidhur me këtë aspekt.

Përveç formës së kontratës leasing në këtë kapitull është trajtuar dhe regjistrimi i sendeve në regjistrat publikë, duke bërë trajtimin e veçantë për regjistrimin e kontratave që lidhen

me sendet e luajtshme me regjistrimin e kontratave të sendeve të paluajtshme. Një vend të veçantë në pjesën që rregullon regjistrimin e kontratave të këtyre sendeve, i kushtohet ligjit të veçantë që rregullon regjistrimin e këtyre dy llojeve sendesh, duke u përpjekur që të bëhet një vështrim më i plotë i raportit të ligjit që rregullon kontratën e qirasë financiare me ligjet e veçanta që rregullojnë regjistrimin e tyre.

Kapitulli i tetë i referohet afatit të kontratës së qirasë financiare, element i cili në dallim nga prezenca e tij në shumicën e llojeve të tjera të kontratave, në kontratën e qirasë financiare nuk shfaqet si element rastësor por si një element i qënësishëm dhe i domosdoshëm në këtë kontratë. Afati në kontratën e qirasë financiare, për tiparet që prezanton kategorizohet i domosdoshëm, pasi përfshihet në kushtet bazë të kontratës së qirasë financiare, mungesa e të cilit sjell dhe pavlefshmërinë absolute të kësaj kontratë.

Në këtë kapitull trajtohen dhe dy aspekte të rëndësishme që lidhen me afatin e kontratës, afati minimal i kontratës dhe afati maksimal i saj.

Trajtimi i afatit minimal të kontratës është bërë duke iu referuar llojit të sendit që përbën dhe objektin e kontratës, duke prekur varësinë e afatit minimal të kontratës nga lloji i sendit, por dhe nga afati i konsumimit të tij, kur bëhet fjalë për sende të luajtshme.

Përsa i përket afatit maksimal në këtë punim i është kushtuar rëndësi zgjidhjes së problemit nëse do të zbatohen rregullimet ligjore të afateve maksimale të kontratës së thjeshtë në rastin e kontratës leasing, apo do të zbatohen të tjera kritere në përcaktimin e këtij afati maksimal.

Gjithashtu trajtohet dhe vendi që zënë disa parametra të caktuar lidhur me llojin e sendit, interesat e palëve dhe nevojat e tyre në përcaktimin e afatit maksimal të kontratës leasing.

Kapitulli i nëntë trajton fillimisht raportin midis vlefshmërisë së kontratës së qirasë financiare me vlefshmërinë e kontratës së furnizimit. Raporti i këtyre vlefshmërive të dy veprimeve juridike të ndryshme, por të lidhura midis tyre, ekziston pikërisht për shkak të këtij koneksiteti i cili është i domosdoshëm. Ky raport në punim është parë i ndarë në dy raste, në rastin e ndikimit të pavlefshmërisë së kontratës së furnizimit në kontratën e qirasë financiare dhe në rastin e ndikimit të pavlefshmërisë së kontratës së qirasë financiare në kontratën e furnizimit. Këto raporte janë trajtuar nën dritën e përcaktimeve

ligjore mbi zgjidhjen e pasojave të pavlefshmërisë së veprimit juridik, sipas trajtimeve ligjore në Kodin Civil.

Në vijim ky kapitull trajton kuptimin e kontratës së nënqirasë financiare duke pasqyruar dhe elementët përbërës së saj, kryesisht subjektin dhe përmbajtjen e kësaj kontratë. Elementi “objekt” në kontratën e nënqirasë financiare zë një vend më të paktë përballë dy elementëve të tjerë të kësaj kontratë, pasi ky element është i njëjtë me objektin e kontratës së qirasë financiare. Kjo për faktin se sendi që jepet në nënqira financiare është i njëjti send sikurse dhe ai i kontratës së qirasë financiare.

Në këtë kapitull afati i kontratës së qirasë financiare merr një trajtim të veçantë, pasi afati i kësaj kontratë jo vetëm që nuk mund të kalojë afatin e kontratës së qirasë financiare, por dhe i referohet cilësive dhe jetëgjatësisë së sendit. Në këtë kapitull në mënyrë të posaçme analizohet problemi i afatit minimal të kontratës së qirasë financiare.

Një nga subjektet e kontratës së nënqirasë financiare është dhe qiramarrësi, i cili në këtë kontratë shfaqet si një qiradhënës përballë nënqiramarrësit. Raporti i këtij të fundit me pronësinë e sendit gjen një trajtim të posaçëm në këtë kontratë.

Kapitulli i dhjetë ballafaqon kontratën e qirasë financiare me disa kontrata të tjera të ngjashme me të. Ngjashmëria e kontratës së qirasë financiare me kontratat e tjera me të cilat bëhet krahasimi në këtë kapitull i referohet jo vetëm elementit subjekt dhe objekt në këto kontrata por sidomos ngjashmërisë së të drejtave dhe detyrimeve të palëve, që përbën dhe elementin përmbajtje në këto kontrata.

Kontrata leasing krahasohet në këtë punim së pari me kontratën prej nga mendohet se ka origjinën, kontratën e qirasë, e cila për lehtësi kuptimi dhe shmangie të çdo keqkuptimi, është emërtuar në këtë vështrim krahasues me termin “kontrata e qirasë së thjeshtë”. Krahasimi i këtyre dy kontratave prek të përbashkëtat si dhe dallimet mes tyre, duke i trajtuar ato në mënyrë të ndarë nga njëra-tjetra.

Punimi në këtë kapitull vijon me krahasimin e kontratës leasing me kontratën e shitjes me rezervë të pronës. Edhe në këtë vështrim krahasimor, është ndjekur e njëjta rrugë si në rastin e krahasimit me kontratën e qirasë së thjeshtë, pra duke trajtuar në mënyrë të ndarë të përbashkëtat dhe dallimet mes tyre.

Ndërsa ballafaqimi i kontratës leasing me kontratën e sipërmarrjes është kryer duke i trajtuar bashkërisht ngjashmëritë dhe dallimet mes tyre, kjo për faktin se ngjashmëritë mes këtyre dy kontratave janë në një numër më të vogël nga rasti i dy kontratave të para.

Kapitulli i njëmbëdhjetë paraqet aspekte të zbatimit të kontratës së qirasë financiare në praktikë, në realitetin shqiptar si dhe probleme që lidhen me këtë zbatim.

Vështirësitë e zbatimit të kontratës së qirasë financiare në praktikën shqiptare zënë dhe vendin kryesor të këtij kapitulli. Ky aspekt trajtohet fillimisht në këndvështrimin historik, e më pas në problematikat e lindura pas ndryshimeve të vazhdueshme të kuadrit ligjor. Ndryshimet në kuadrin ligjor bankar kanë patur ndikimin e tyre në krijimin e vështirësive në zbatimin e kësaj kontrate, sa i përket licencimit dhe mbikëqyrjes së kësaj veprimtarie nga Banka e Shqipërisë.

Veprimtaria e subjekteve të licencuara për leasing në tregun shqiptar është një tjetër aspekt që trajtohet në këtë kapitull. Kjo veprimtari trajtohet nëpërmjet analizës bazuar në Raportet Vjetore të Bankës së Shqipërisë për vitet 1998 deri në vitin 2018, pra për një periudhë 20-vjeçare. Nëpërmjet kësaj analize hidhet dritë mbi trajektoren ngritëse të veprimtarisë së shoqërive tregtare të licencuara, zgjerimit të aktivitetit të tyre si dhe stabilizimit të kësaj veprimtarie me kalimin e viteve.

Trajtimi i raporteve vjetore të mbikëqyrjes së Bankës së Shqipërisë për periudhën në fjalë kryhet edhe nën vështrimin krahasimor të parametrave të ndryshëm ekonomikë, të cilat paraqesin edhe më qartë ecurinë dhe tendencën rritëse të veprimtarisë financiare të shoqërive të licencuara në fjalë.

Kapitulli i dymbëdhjetë paraqet një vështrim tepër të shkurtër të trajtimit që i bën e drejta italiane dhe ajo franceze kontratës leasing. Pa dashur që të shtjellohen në këtë temë mënyra se si këto dy të drejta e shohin dhe trajtojnë këtë kontratë, referimet modeste në trajtimet përkatëse të këtyre dy të drejtave janë vendosur në temë për të bërë një krahasim të përgjithshëm midis të drejtës shqiptare në raport me këto dy të drejta.

Janë përzgjedhur pikërisht e drejta italiane dhe e drejta franceze në këtë vështrim krahasues për faktin se në përgjithësi e drejta jonë civile dhe ajo e detyrimeve janë mbështetur jo vetëm në parashikimet ligjore, por edhe në jurisprudencën dhe doktrinat e

këtyre dy vendeve. Referuar të përbashkëtave të një spektri më të gjerë, një vend më i madh i është kushtuar aspektit krahasimor me të drejtën italiane të kësaj fushe.

Konkluzionet dhe rekomandimet:

Në përfundim të temës paraqiten konkluzionet dhe rekomandimet që dalin nga trajtimi i problematikave të temës.

Konkluzionet janë nxjerrë nga autori i punimit si rezultat i analizës dhe sintezës së aspekteve të trajtuara në këtë punim, duke u përpjekur që konkluzionet të përfshijnë përfundime të qëndrueshme dhe sa më bindëse për lexuesin profesionist dhe joprofesionist.

Konkluzionet e arritura shërbejnë dhe si pikënisje për rekomandimet e nxjerra nga autori i punimit. Në paraqitjen e rekomandimeve është bërë kujdes që ato të jenë sa më afër nevojës objektive për ndryshim, duke u përpjekur që të lihen jashtë tyre ato që paraqesin qoftë dhe dyshimin më të vogël për nevojën e këtij ndryshimi. Në pjesën e rekomandimeve bëjnë pjesë nevojat që ka legjislacioni ynë për përmirësime të mëtejshme.

KAPITULLI I

VËSHTRIM HISTORIK MBI KONTRATËN E QIRASË FINANCIARE

- 1.1. Kalimi nga kontrata të ngjashme me qiranë financiare në zhvillimin e kësaj kontratë në SHBA dhe në Evropë.
- 1.2. Kontrata e qirasë financiare pas krijimit të shtetit shqiptar dhe Kodi Civil i vitit 1929.
- 1.3. Kontrata e qirasë financiare dhe legjislacioni shqiptar i viteve 1945 – 1990.
- 1.4. Kontrata e qirasë financiare dhe legjislacioni shqiptar i viteve '90 si dhe pas miratimit të Kodit Civil të vitit 1994.

1.1 Kalimi nga kontrata të ngjashme me qiranë financiare në zhvillimin e kësaj kontratë në SHBA dhe në Evropë.

Ndryshe nga disa kontrata tipike të cilat paraqesin një histori qindravjeçare, kontrata e qirasë financiare paraqitet në morinë e kontratave si një kontratë relativisht e re. Si e tillë

kjo kontratë paraqitet jo vetëm në të drejtën kontraktore shqiptare por edhe në atë botërore dhe evropiane.

Kontrata e qirasë financiare pranohet nga autorët që e kanë trajtuar këtë kontratë, se e ka zanafillën e vet në Shtetet e Bashkuara të Amerikës.

Leasing u shfaq për herë të parë në SHBA në vitet 1700` për të financuar përdorimin e karrocave me kuaj<sup>1</sup>. Në mes të viteve 1800` biznesmenët e mëdhenj të hekurudhave duke u munduar që të zgjeronin hekurudhat e tyre gjatë gjithë shtetit amerikan, kishin nevojë për shuma marramendëse të kapitalit. Por shumica e bankave e konsideronte financimin e hekurudhave me risk dhe refuzonte që t'i jepte hua kësaj industrie. Lokomotivat, vagonët dhe mjete të tjera të hekurudhës u duhej të financoheshin me mënyra të reja dhe kreative. Këto metoda të reja përbënin pikërisht metodat e reja pararendëse të leasing-ut².

Kjo skeme e re përfshinte investitorë të tretë të cilët do të grumbullonin fondet e tyre, do të blinin vagonë treni nga prodhuesit dhe më pas do t'i jepnin në leasing biznesmenëve të hekurudhave, në një formë që atëherë quhej "*equipment trust certificates*", e cila mund të shqipërohet "*certifikata e besimit të mjetit*".

Sipas kësaj metode, hekurudha do të bëhej pronare e mjetit pasi të kishte bërë pagesat periodike që mbulonin çmimin e blerjes dhe interesin. Kjo metode e financimit ngjason me mënyrën e blerjes me rezervë të pronës.

Në vitet 1900` kompanitë filluan që të vepronin si qiradhënës financiarë për këto mjete, duke i dhënë ato në leasing, por duke mbajtur titullin e pronësisë.

Shpesh qiramarrësit financiarë ishin dërgues apo transportues të cilët donin të kishin kontroll mbi dërgesat e tyre, por pa patur përgjegjësitë e pronësisë.

Kjo metodë prezantoi operimin e një koncepti të një leasing-u të vërtetë. Ndërkohë prodhues të tjerë po kërkonin për mënyra të tjera si të shisnin mallin. Ata krijuan shitjen me këste, e cila lejonte konsumatorët dhe tregjet që të rrisnin fuqinë blerëse, duke paguar për sendet gjatë një kohe të caktuar.

Në mesin e viteve 1920` prodhuesit po bazonin shumë vendimmarrje të investimeve të mëdha në shitje me këste. Dështimi i tyre për të kuptuar këtë rrezik kontribuoi pjesërisht në ardhjen e depresionit të madh të viteve 1930`. Ngaqë shumë biznese po vuanin,

¹ http://fbibusiness.com/history_of_leasing.htm

² Ylli Pjeternika e Ervin Pupe "Subjekte pjesëmarrëse në kontratën e leasingut", Revista shkencore e shkollës së Magjistraturës, viti 2012.

prodhuesit u bënë më të kujdesshëm ndaj financimeve “kreative” dhe leasing-u u pezullua për disa kohë.

Leasing-u rifitoi popullaritetin gjatë Luftës së Dytë Botërore. Prodhuesit filluan të lidhnin kontrata “*cost-plus*” me qeverinë amerikane. Këto kontrata i lejonin prodhuesit të rikuperonin kostot aktuale, plus një fitim të garantuar. Në mënyrë që të minimizonin kostot, shumë nga këto kompani morën në leasing makineri të veçanta nga qeveria.

Kompanitë kuptuan që mund t’ia kthenin mjetet qeverisë në fund të afatit të leasing-ut, duke mbrojtur kështu veten e tyre nga të qënit pronarë të mjeteve, të cilat nuk do të hynin më në punë kur të mbaronte Lufta e Dytë Botërore.

Në vitet 1950 konsumatorët filluan të kërkonin një gamë të gjerë mallrash. Ata donin shpejtësi, leverdi dhe fleksibilitet. Prodhuesit përdorën kontratat leasing si ndihmë për të rishikuar operacionet e vjetra me shpejtësi dhe të krijonin fabrika për të prodhuar produkte të reja, si televizorë, mjete të avancuara komunikimi dhe aeroplanë. Ky zhvillim i shpejtë siguroi një sfond ideal për krijimin e një industrie ku mjetet jepeshin në leasing.

Në fillim të viteve 60` biznesi amerikan e zhvendosi leasing-un përtej oqeanit, në Europë, ku kompania e parë që ushtroi këtë veprimtari ishte "Deutsche lising GMBH", e cila u shfaq në vitin 1962 në Dusseldorf të Gjermanisë³.

Nga mesi i viteve `60, kontratat e leasing-ut në USA kapnin shifrën e 1 miliard USD. Në fund të viteve 80` ato e kishin tejkaluar shumën 110 miliard USD. Kjo gjë tregon që vetëm në një çerek shekulli ato ishin rritur më shumë se 100 herë. Rritja e shpejtë e aktivitetit të qirasë, për shkak të përfitimeve tërhoqi partnerët në kontrata leasing.

Në vitet 1980` në USA filloi të zgjerohej shpërndarja e avionëve me leasing. Gjatë këtyre viteve korporata “MacDonnell Douglas” shfrytëzoi avantazhet e leasing-ut duke u bërë konkurent me “Boeing” në fushën e avionëve. “Douglas” propozoi konceptin “Fluturo pastaj blije”.

Në Europën Perëndimore kompanitë e para të qirasë financiare lindën në fund të viteve `50, fillimi i viteve `60. Në Angli kompania e parë pioniere e leasing-ut ishte "Mercantile Leasing Corporation" në vitin 1960.

³ <http://ëhatisaleasing.blogspot.al/p/history-of-leasing.htm>

Në këto vite zhvillimi i veprimeve me leasing ishte i pasigurt dhe i trembej paqartësisë të statusit të tyre në lidhje me ligjin. Vetëm pasi legjislacioni konsolidoi statusin ligjor të leasing-ut, këto kontrata filluan të përhapeshin më tej.

Më tej në vitet '70 dhe '80 kontrata leasing mori përhapje në një sërë vendesh të Evropës Perëndimore. Në vendet e Evropës Lindore, të cilat vijonin në mënyrën e tyre të ndërtonin ekonomitë e veta me modelin e ekonomive të planifikuara, ku idetë socialiste të ekonomisë kishin fuqishëm ndikimin e tyre, kontrata leasing e cila kishte në themelin e vet investimin dhe financimin e pavarur nga shteti, nuk mundi të fitonte terren, kjo dhe për shkak të modeleve të të drejtës civile sovjetike që kishin përqaftuar legjislacionet e këtyre vendeve dhe që vijonin të mbeteshin ende prezent, në një nivel më të lartë apo më të ulët nga njëri vend të tjetri. Ndërkohë vendet e lindjes së largët që kishin përqaftuar modelet e kapitalizmit në ekonomi, si Japonia, filluan që të ndjenin leverditë e aplikimit dhe zbatimit në terren të kësaj kontratë.

Ardhja e viteve '90 e cila u shoqërua me ndryshime rrënjësore të sistemeve politiko-ekonomike të gati të të gjitha vendeve të Evropës Lindore, u pasua dhe me ndryshime të legjislacionit të tyre në përgjithësi dhe të të drejtës private në veçanti. Në këtë kuadër, rregullimet ligjore nga njëra anë dhe krijimi i mundësive praktike në terren për shkak të aplikimit të ekonomisë së tregut në këto vende, nga ana tjetër, solli dhe rritjen e numrit të kontratave leasing të aplikueshme në këto vende. Vitet '90 reflektuan rritje të njohjes dhe zbatimit të kësaj kontratë jo vetëm në vendet e Evropës Lindore, por dhe në vende të tjera me ekonomi të mirëfilltë kapitaliste si Franca, Zvicëra, Italia etj. Ndikim të madh në këtë aspekt luajti dhe forcimi i rolit të doktrinës së të drejtës së detyrimeve në lidhje me trajtimin e kontratave të ashtuquajtura “atipike”.

1.2. Kontrata e qirasë financiare pas krijimit të shtetit shqiptar dhe Kodi Civil i vitit 1929.

Pas shpalljes së pavarësisë së Shqipërisë dhe krijimit të shtetit shqiptar, pamundësia për të kryer menjëherë zëvendësimin e legjislacionit otoman me atë të shtetit të ri, bëri që nga nëntori i vitit 1912 e në vijim kuadri ligjor që vepronte të mbetej edhe për një periudhë kohore jo të vogël ai i mëparshmi.

E drejta civile në përgjithësi dhe e drejta e detyrimeve në veçanti, për periudhën nga viti 1912 deri në vitin 1928, ose më saktë deri në vitin 1929, kur hyri në fuqi Kodi Civil i asaj kohe, vijoi të rregullohej nga legjislacioni otoman i kësaj fushe. E drejta e detyrimeve vijoi të rregullohej nga “Mexheleja”, e cila njihet si burime të lindjes së detyrimeve kontratën, shkaktimin e dëmit dhe begatimin pa shkak. Ndërsa si kontrata kryesore parashikonte shitjen, dhurimin, huapërdorjen, dorëzaninë, pengun, qiranë, depozitën, porosinë, shoqërinë, gjysmatarinë (dhënie e tokës për punime bujqësore) e të tjera.⁴

Legjislacioni i mësipërm, përgjithësisht “i mbyllur” në këtë kohë për ndryshimet që vinin nga legjislacionet perëndimore, nuk parashikonte kontratën e qirasë financiare. Edhe zhvillimi ekonomik-shoqëror i vendit në atë periudhë nuk diktonin nevojën për një gjë të tillë.

Në Kodin Civil të vitit 1929 nuk gjejmë gjurmë të kontratës së qirasë financiare, kjo për faktin se si një kontratë e re dhe e panjohur ende mirë në Evropë, nuk mund të gjente parashikim qoftë dhe pjesor në atë kod. Kodi Civil i vitit 1929 u bazua kryesisht në Kodin Civil francez dhe në atë italian. Në vitin 1928, kur u hartua dhe u miratua përfundimisht ky kod nga shteti shqiptar i asaj kohe, ende Italia nuk kishte Kodin Civil të ri, për të cilin kishin filluar përgatitjet dhe që u finalizua në vitin 1942. Duke qënë se Kodi Civil francez dhe ai italian nuk e kishin të parashikuar me dispozita të veçanta kontratën e qirasë financiare, kjo dhe për faktin se kjo kontratë ende ishte e pa konsoliduar përfundimisht në SHBA në ato vite, Kodi Civil shqiptar i vitit 1929 nuk mund të kishte në përmbajtjen e tij dispozita që të parashikonin shprehimisht kontratën e qirasë financiare.

Ndërkohë në këtë kod u trajtuan në mënyrë të kënaqshme për kohën grupi i kontratave të tjera të administrimit, ku qiraja zë vendin kryesor.

Në Kreun e 4-t (KAPTINEN IV) të Kodit Civil të vitit 1929, nenet 1524 e vijues trajtohen në vijim kontratat e tjera, të cilat kanë vijuar të trajtohen dhe në kreun paraardhës. Në nenin 1545 e në vijim gjendet rregullimi i kontratës së qirasë, e cila emërtohet “Qiradhania”. Në nenet 1575 e vijues trajtohet qiradhënia e shtëpive, në nenet 1583 e vijues trajtohet qiradhënia e pronave rurale, në nenet 1595 e vijues trajtohet

⁴ Marjana Semini – “E drejta e detyrimeve dhe e kontratave” – Pjesa e Përgjithshme, Botim 1998, f. 31.

qiradhënia me “Gjysmatari”, dhe në nenet 1610 e vijues trajtohet kontrata e “qinosisë” (qiradhënia e një sasive të caktuar bagëtish).

Pavarësisht faktit se në Kodin Civil të vitit 1929 gjenden të trajtuara disa nga format e shfaqjes së qirasë, ndërvarur këto më së shumti nga lloji i sendit objekt kontrate, do të ishte jo korrekte po të pranohej se në legjislacionin civil të vitit 1929 deri në vitin 1944 gjendeshin rregullime të kontratës leasing. Mungesa e rregullimeve për këtë kontratë buronte jo vetëm nga mungesa e këtij rregullimi në modelet e kodeve franceze dhe italiane, por edhe nga fakti se realiteti shqiptar nuk e njohte këtë kontratë dhe nuk lindte në këtë mënyrë nevoja që të trajtohej edhe nga doktrina e asaj kohe.

1.3. Kontrata e qirasë financiare dhe legjislacioni shqiptar i viteve 1945 – 1990.

Fundi i Luftës së Dytë Botërore e gjeti Shqipërinë e dalë nga lufta me një ekonomi kryesisht të mbështetur në prodhimin bujqësor e blegtoral dhe fare pak në tregti dhe në prodhime artizanale. Nuk bëhej fjalë për zhvillim të industrisë apo për rimëkëmbje të saj. Ekonomia filloi të ecte në vitet e para pas luftës mbështetur në dy modele paralelisht, në modelin e një ekonomie tregu që po zhvillohej në anarki, ku për shkak të varfërisë dhe mungesës së artikujve dhe fuqisë blerëse shteti nuk mund që të ndalonte zhvillimin e sektorit privat, dhe nga ana tjetër fillimi i zhvillimit të një ekonomie të planifikuar, ku pas disa planeve afatshkurtra (2-vjeçare) vijoi me plane disa vjeçare, kryesisht 5-vjeçare. Fuqizimi i modelit të dytë sillte pak nga pak tendencën e shtetit për të kufizuar dhe rrudhur modelin e parë. Modelet sovjetike filluan të pasqyroheshin dhe në legjislacionin civil që po ndërtohej në vitet '50, duke prekur rregullimet ligjore mbi marrëdhëniet juridike të pronësisë, të trashëgimisë dhe të detyrimeve.

Kontrolli i gjerë i shtetit në veprimtarinë shoqërore, pjesë e të cilave janë dhe veprimet juridike, nuk mund të lejonte kurrësi që kontrata e qirasë financiare të hynte në traditën juridiko-civile shqiptare të viteve '50 e më pas.

Kontratat e veçanta, të cilat për herë të parë u shfaqën në LVJD⁵ janë të pakta në numër dhe midis tyre gjendet dhe kontrata e qirasë dhe e huapërdorjes.

⁵ Ligj nr. 2359 datë 15.11.1956 “Mbi veprimet juridike dhe mbi detyrimet”, Gazeta Zyrtare Nr. 1/1957

Çdo financim i cili dilte jashtë kornizës së financimit nga buxheti i shtetit apo nga Banka e Shtetit Shqiptar sipas kontrollit të rreptë të saj, nuk lejohej. Në këtë atmosferë ekonomike të centralizuar, ishte thuajse edhe teorikisht e pamundur ekzistenca e kontratës së qirasë financiare.

Me të njëjtën situatë politiko-ekonomike si në periudhën e viteve '50 e më pas, shfaqet edhe realiteti i marrëdhënieve juridike civile të viteve pasuese deri në vitin 1982, kur hyri në fuqi Kodi Civil i asaj periudhe.

Ky kod në mjaft aspekte shfaq regres krahasuar me LVJD, sidomos në rregullimet e kontratave të veçanta që dilnin jashtë kornizës së planifikimit shtetëror.

Edhe në këtë kod jo vetëm nuk gjendet e parashikuar kontrata e qirasë financiare, por fryma e këtij kodi nuk mund të lejonte parashikimin e një kontratë të tillë.

Kjo situatë vijoi pa ndryshime deri në vitin 1991, ku Kodi Civil i vitit 1982 ushtroi ndikimin e vet të plotë në marrëdhëniet juridike civile të asaj periudhe, duke shuar dhe çdo iniciativë të doktrinës për të parë mundësi të rregullimeve me kontrata atipike të aspekteve të ndryshme të parregulluara të jetës.

1.4. Kontrata e qirasë financiare dhe legjislacioni shqiptar i viteve '90 si dhe pas miratimit të Kodit Civil të vitit 1994.

Ndryshimi i regjimit politiko-ekonomik të vendit në vitet 1991-1992 e disa vite më pas u shoqërua me amendime të shpeshta të Kodit Civil të vitit 1982. Por amendimet e ndryshme që iu bënë këtij kodi në vitet 1991 – 1993 nuk mund të plotësonin boshllëkun e madh që vinte nga vetë struktura e mbyllur e këtij kodi, i cili për mënyrën se si ishte ndërtuar, linte pak hapësira për futjen e rregullimeve ligjore për kontrata të reja dhe të panjohura më parë nga e drejta civile.

Miratimi i Kodit Civil të vitit 1994, i cili hyri në fuqi në datën 1 nëntor të atij viti, solli një ndryshim rrënjësor në rregullimin e marrëdhënieve juridike në përgjithësi dhe në fushën e kontratave në veçanti.

Pikërisht hyrja në fuqi e këtij kodi solli dhe hyrjen për herë të parë në legjislacionin shqiptar të kontratës së qirasë financiare, si një kontratë që rregullohej nga një dispozitë e vetme në këtë kod, nga neni 849 i tij.

Pavarësisht se nga nëntori i vitit 1994 kontrata leasing kishte rregullimin dhe parashikimin e vet ligjor, është e vështirë që të gjesh deri në fillim të vitit 2000 raste të aplikimit të saj në praktikë. Bankat, të cilat deri në atë periudhë ishin thuajse të gjitha me kapital shtetëror, nuk merrnin iniciativën për të aplikuar këtë kontratë, kushtëzuar kjo dhe nga mungesa e kërkesave në treg si dhe mosnjohja e kësaj kontratë.

Është e rëndësishme të theksohet se pas miratimit të Kodit Civil, vihet re një përpjekje e sektorit bankar për të dhënë inkurajim dhe hapësirë për implementimin e kontratës së qirasë financiare në tregun shqiptar.

Pas miratimit të ligjit nr. 8365 datë 02.07.1998 “Për bankat në RSH”, Banka e Shqipërisë mori iniciativën që të nxjerrë komentarin përkatës për këtë ligj.

Kështu në këtë komentari⁶ paraqitet “Qiraja financiare” si një lloj kredie që në kontabilitet pasqyrohet në të njëjtën rubrikë me llojet e tjera të kredive, duke dhënë dhe sqarimin se në literaturë njihet me emrin “*finance lease or capital lease*”.

Gjithashtu shpjegohet se “*finance lease or capital lease*” është një kontratë kredie ku kredidhënësi (lessor) në përfitim të një serie pagesash periodike i jep të drejtën kredimarrësit (lessee) të përdorë një aktiv për një periudhë kohe të caktuar.

Sipas shpjegimit që Banka e Shqipërisë i bën kësaj kontrate, “*Finance lease or capital lease*” është një kontratë kredie me veçorinë se të gjitha rreziqet dhe përfitimet nga përdorimi i aktivit janë në ngarkim të kredimarrësit.

Në shpjegim të kësaj kontrate, ky komentuar është përpjekur që të japë edhe disa karakteristika të kontratës së qirasë financiare, duke veçuar këto karakteristika:

- vlera aktuale e pagesave periodike është jo më e vogël se 90 për qind e vlerës së aktivit;
- kohëzgjatja e kontratës është përafërsisht e barabartë me kohëzgjatjen e përdorimit të aktivit;
- transferimi i pronësisë të kredimarrësi (lessee) i aktivit të kontraktuar në mbarim të kontratës së qirasë financiare;
- kontrata përmban kushtin e blerjes nga kredimarrësi me një çmim preferencial.

Ndryshe nga përcaktimet e Kodit Civil për kontratën e qirasë financiare, i cili tashmë kishte rreth 4 vite që kishte hyrë në fuqi, komentari në fjalë shmang përdorimin e nocionit

⁶ Banka e Shqipërisë- Komentari i ligjit i nr. 8365, datë 02.07.1998 “Për bankat në Republikën e Shqipërisë”, Tiranë Janar 2003, faqe 84..

“send” kur bëhet fjalë për objektin e kësaj kontrate, duke përdorur një term më të përdorur në fjalorin bankar, atë të “aktivit”. Por gjithsesi, ky i fundit i referohet pikërisht sendit objekt të kontratës së qirasë financiare.

Përpjekja e mësipërme e Bankës së Shqipërisë i ka paraprirë dhe procesit ligjvënës për miratimin e një ligji të posaçëm për kontratën e qirasë financiare, i cili nuk do të vononte e do të miratohej rreth dy vite më pas.

Me miratimin e ligjit nr. 9396 datë 12.05.2005 “Për qiranë financiare” rregullimi i kuadri ligjor i kësaj kontratë pësoi një ngritje të dukshme, e cila ndikoi jo vetëm në njohjen më thellë të kësaj kontratë, por krijoi dhe shtratin e duhur juridik për fillimin e një aktiviteti tregtar nga shoqëritë tregtare që filluan të licencohen në këtë fushë. Operatorët e ndryshëm ekonomikë, të ndihmuar dhe nga veprimtaria sqaruese dhe shpjeguese që filluan të kryenin bankat drejt ndërgjegjësimit mbi këtë kontratë, filluan të shohin leverdinë në aplikimin e kësaj kontratë, sidomos në kushtet e mungesës së burimeve ekonomike të tjera për të financuar plotësimin e nevojave të tyre tregtare dhe jotregtare.

Por ndonëse kanë kaluar rreth 26 vjet nga miratimi i Kodit Civil dhe rreth 15 vjet nga miratimi i ligjit të posaçëm të qirasë financiare, niveli i aplikimeve të kontratës së qirasë financiare të drejtpërdrejtë dhe jo të drejtpërdrejtë nuk i përgjigjet kërkesave në rritje për gjetjen e burimeve alternative të financimit të drejtimeve të caktuara të aktivitetit ekonomik, duke mbetur në shumicën e rasteve në metoda tradicionale, sikurse është ajo e kredisë bankare.

Trajtimi i kësaj teme mendoj se do t'i shërbejë jo vetëm pasurimit të doktrinës në trajtimin e një kontratë relativisht të re, sikurse është kontrata leasing, por edhe rritjes dhe ndërgjegjësimit të operatorëve ekonomikë në gjetjen të veçoritë e kësaj kontratë të një mundësie fleksibël për zgjidhjen e kërkesave të tyre për financimin e aktivitetit të vet ekonomik.

KAPITULLI II

KUPTIMI, KARAKTERISTIKAT DHE KUSHTET E NEVOJSHME TË KONTRATËS SË QIRASË FINANCIARE.

2.1. Kuptimi i kontratës së qirasë financiare.

2.2. Karakteristikat e kontratës së qirasë financiare.

2.3. Kushtet e nevojshme për lidhjen dhe vlefshmërinë e kontratës së qirasë financiare.

2.1. Kuptimi i kontratës së qirasë financiare.

Në këndvështrimin etimologjik, emërtimi “kontrata e qirasë financiare” apo “leasing”, vjen nga termi në anglisht “financial leasing”, që shqipërohet “lënie me qira financiare”. Në trajtimet teorike ka zënë vend shpesh termi “financiar” që përdoret pas termit “qira”. Në thelb, kuptimi i termit “qira financiare” nuk lidhet me një bashkim kuptimor të kuptimeve të veçanta të të dy fjalëve që e përbëjnë emërtimin e kontratës në fjalë. Emërtimi në shqip i kësaj kontratë evidentohet si një përkthim i thjeshtë i emërtimit në gjuhën angleze.

Pranohet tashmë se kontrata e qirasë financiare e ka zanafillën e vet nga kontrata klasike e qirasë. Gjatë këtij punimi për efekt të thjeshtësisë kuptimore dhe shmangies së keqkuptimeve, për kontratën e zakonshme dhe klasike të qirasë, ajo që në ligj emërtohet “kontrata e qirasë”, do të përdoret termi “kontrata e qirasë së thjeshtë”.

Emërtimi i kontratës së qirasë financiare mbart dhe një pjesë të rëndësishme të kuptimit të saj.

Kontrata e qirasë financiare është një marrëdhënie juridike civile në bazë të të cilës një subjekt i caktuar, i cili quhet “qiradhënës” vendos për një kohë të caktuar në posedim të një palë tjetër, i cili quhet “qiramarrës”, një send të caktuar me qëllim përdorimin e këtij sendi nga kjo palë, përkundrajt pagesave periodike që duhet të kryejë ky i fundit ndaj të parit, pagesa këto që përcaktohen sidomos nga vlera e sendit dhe kohëzgjatja e kontratës.

Në përfundim të këtij afati, qiramarrësi ka të drejtë që të fitojë pronësinë e sendit apo të rilidhë të njëjtën kontratë për një periudhë tjetër kohore, sipas marrëveshjes së palëve, ose të kthejë këtë send të qiradhënësi.

Kur trajtohet një kontratë synohet që të grupohet ajo në një nga grupet kryesore të tyre, duke patur fillimisht për bazë grupimin klasik të kontratave, të krijuara historikisht. Në rastin e kontratës së qirasë financiare, grupimi i saj në një grup të caktuar, duke mënjanuar tërësisht përfshirjen e saj në një grupim tjetër është e vështirë për shkak të tipareve tepër të veçanta që paraqet kjo kontratë.

E krijuar nga nevoja për financimin e veprimtarive ekonomike, kontrata e qirasë financiare paraqet sot një spektër tepër të gjerë të zbatimit të saj, duke përfshirë jo vetëm këtë lloj veprimtarie, por dhe veprimtarinë e përditshme të njerëzve, jashtë një aktiviteti të mirëfilltë ekonomik.

Kontrata e qirasë financiare shfaqet tepër efikase në drejtim të gjetjes së burimeve financiare për të siguruar përdorimin e një apo disa sendeve nga subjekti konsumator por edhe ai tregtar, duke prezantuar një fleksibilitet që një pjesë e mirë e kontratave nuk e kanë, si dhe duke ndërtuar një raport të balancuar mirë ndërmjet atij që jep sendin dhe atij që e merr atë për qëllim përdorimi.

Shoqëria njerëzore është krijuar në një mënyrë të tillë ku veprimtaria individuale apo e përbashkët ka për “lokomotivë” të saj një interes të caktuar, i cili pasi të jetë qartësuar si i tillë në psikikën e personit apo të grupeve të personave, shndërrohet në një synim për t’u arritur prej tyre.

Synimi apo synimet kryesore të përcaktuara sjellin detyrime dhe gjetjen e mjeteve për arritjen e tyre. Sigurimi i këtyre mjeteve në fakt shndërrohet në synime të tjera më të detajuara, duke krijuar në këtë mënyrë “pemën” e synimeve njerëzore. Në brendësi të saj gjenden një mori synimesh, që udhëhiqen nga tendenca njerëzore për t’i arritur sa më parë pikat e mbërritjes së synimit konkret.

Trajtimi filozofik i mësipërm na çon dhe në kuptimin e filozofisë që udhëheq palët e caktuara në hyrjen e tyre në marrëdhënien juridike civile të qirasë financiare. Është pikërisht gjetja e personit apo subjektit tjetër me të cilin do të harmonizohet interesi i njëjës palë me interesin e këtij personi të dytë, që përbën dhe një nga momentet e rëndësishme të realizimit të kontratës në fjalë.

Në mënyrë të pavarur, një njeri në kuadrin e një konsumatori apo në kuadrin e një subjekti që kryen veprimtari tregtare, apo një organizatë e caktuar fitimprurëse ose jo fitimprurëse, përcakton sendin që i nevojitet si mjet për realizimin e një qëllimi të caktuar, përdorimi i të cilit synohet dhe dëshirohet prej tij.

Nga ana tjetër, një tjetër person, i cili ligjërisht duhet të jetë i organizuar në trajtën e një personi juridik fitimprurës dhe i licencuar, kërkon rrugë e mënyra të reja për realizimin e qëllimit të tij, realizimin e fitimit, duke detajuar dhe metodat që duhet të ndjekë për realizimin e këtij fitimi.

Takimi i subjektit të parë me të dytin përbën dhe zanafillën e raporteve të para të cilat do të marrin më pas formën e një marrëdhënieje juridike civile që do t'i korrespondojë kontratës së qirasë financiare.

Prezantimi i synimeve dhe gjetja të subjekti përballë i personit nëpërmjet të cilit mund të arrihet synimi i menduar më parë, përbën dhe momentin e dytë të rrugës drejt lidhjes së kontratës së qirasë financiare.

Është pikërisht ballafaqimi i synimeve të detajuara të këtyre dy palëve dhe gjetja e pikave të përputhura të tyre, momenti tjetër që ndodhet shumë pranë lidhjes së kësaj kontratë. Dhe përfundimisht listimi i synimeve të të dy palëve, të pranuar prej tyre, në një akt të përbashkët që quhet “marrëveshje”, duke u materializuar kjo në një formë të caktuar, përbën dhe momentin final të lidhjes së kontratës në përgjithësi, dhe atë të kontratës leasing në veçanti.

Ndonëse prezantimi i fazave të mësipërme vlen për të gjitha kontratat e dyanshme, në rastin e kontratës leasing merr një rëndësi të veçantë, pasi kjo kontratë për shkak të nevojës herë pas here të “ndihmës” së një personi jashtë kësaj marrëveshjeje, i cili emërtohet “furnizuesi”, mbetet e pazëvendësueshme.

Nevoja për të ashtuquajturën “ndihmë” në situatën e mësipërme i jep kontratës së qirasë financiare një kuptim të veçantë, krahasuar me rastin kur një nevojë e tillë nuk prezantohet.

Prandaj dhe kur flitet për kuptimin e kontratës së qirasë financiare, nuk mund të jepet një definicion i vetëm i saj, pasi prezenca ose jo e këtij personi të tretë të quajtur “furnizues” ndikon në mënyrë determinante në përkufizimin e kësaj kontratë.

Në rastin e parë, kur qiradhënësi e disponon sendin dhe mbetet vetëm vlerësimi i qiramarrësit nëse ky send, tashme i realizuar, do t'i shërbejë ose jo interesave të tij, kontrata e qirasë financiare përkufizohet më thjeshtë, duke e trajtuar atë sipas paragrafit të parë të kësaj pjese. Ky rast emërtohet nga ligji por dhe nga doktrina si rasti i kontratës së drejtpërdrejtë të lidhur mes qiradhënësit dhe qiramarrësit.

Në rastin kur qiradhënësi nuk e ka sendin që kërkohet nga qiramarrësi në pronësi të tij, por ka njohuri se ku mund të gjendet apo mënyrën e sigurimit të këtij sendi, si dhe ka njohuri mbi personin që disponon këtë send apo që mund ta prodhojë atë, gjendemi para

një rasti tjetër, rastit të kontratës së qirasë financiare të quajtur “kontrata e qirasë financiare jo e drejtpërdrejtë”.

Rasti i dytë haset më shpesh në praktikë se rasti i parë. Kjo për faktin se interesat e qiramarrësve janë të shumta dhe të larmishme, por edhe të ndryshueshme, interesa këto të cilat do të ishte tepër e vështirë që të plotësoheshin me sendet që ndodheshin në çastin e bisedimit në pronësi të qiradhënësit. Aspekti vështirësohet dhe nga fakti që në një ekonomi tregu ku konkurrenca është prezente dhe e vazhdueshme, paraqitja e varianteve opsionale nga operatorë të tjerë në treg nuk favorizon mbajtjen e një numri të madh të sendeve të parapërgatitura nga një qiradhënësi i caktuar.

Për këto arsye qiradhënësit që mendojnë që të ushtrojnë aktivitetin e qirasë financiare në treg, parapëlqejnë që të mos krijojnë “rezerva” sendesh për t'i dhënë ato më pas me qira financiare, por të gjejnë si zgjidhje mundësinë e gjetjes apo prodhimit të tyre të një subjekti të tretë, i cili në këtë rast është furnizuesi.

2.2. Karakteristikat e kontratës së qirasë financiare.

Kontrata e qirasë financiare, për shkak të tipareve të veçanta që lidhen me harmonizimin e interesave komplekse të palëve, prezanton një sërë karakteristikash, të cilat e bëjnë këtë kontratë një lloj kontratë të veçantë. Në vijim po trajtohen disa prej tyre, pa pretenduar se janë listuar në mënyrë shteruese të gjitha karakteristikat e një kontratë kaq të veçantë sikurse është kontrata leasing. Kjo dhe për faktin që karakteristikat e një marrëdhënieje juridike varen edhe nga këndvështrimi i autorit.

2.2.a. Kontrata e qirasë financiare, një kontratë tipike sipas legjislacionit shqiptar.

Ndarja e kontratave në tipike apo atipike i përgjigjet mundësisë për të gjetur tipin e saj të parashikuar dhe paracaktuar nga ligji si dhe nga doktrina e bazuar mbi të parin.

Disa legjislacione të vendeve të zhvilluara evropiane nuk e kanë të parashikuar shprehimisht kontratën e qirasë financiare në legjislacionin e brendshëm të tyre e për rrjedhim e konsiderojnë këtë kontratë si një kontratë atipike. Kështu kontrata e qirasë financiare nuk parashikohet në mënyrë të veçantë nga Kodi Civil italian dhe as nga

ndonjë ligj i posaçëm për rregullimin ligjor të tij. Trajtimi i kësaj kontratë në Itali mbështetet të definicionet e Gjykatës Kushtetuese dhe të Gjykatës së Kasacionit të Italisë. Për këtë arsye doktrina italiane e të drejtës së detyrimeve e kualifikon kontratën e qirasë financiare si një kontratë atipike.

E ndryshme paraqitet situata në legjislacionin shqiptar.

Kontrata e qirasë financiare u parashikua për herë të parë si e tillë në legjislacionin shqiptar në Kodin Civil të vitit 1994, me anë të një dispozite të vetme, nenit 849 të tij. Deri në vitin 2005, trajtimi dhe zbatimi i saj mbështetej vetëm në këtë dispozitë ligjore si dhe në qëndrimet e zbehta që doktrina ka mbajtur në këtë periudhë mbi këtë kontratë.

Në intervalin kohor të mësipërm, qëndrimet e doktrinës nëse kjo kontratë kualifikohej si një kontratë tipike apo jotipike shfaqeshin paralelisht.

Në disa raste kjo kontratë trajtohej nga doktrina si një kontratë jotipike, nisur nga fakti që vetëm një dispozitë e vetme e rregullonte atë, duke u shfaqur si një nga format e posaçme të kontratës së qirasë, ndërkohë që në raste të tjera kjo kontratë emërtohej dhe si një kontratë tipike, duke u mbështetur në faktin që tashme ekziston një parashikim ligjor për figurën e kësaj kontratë.

Në vitin 2005, hartimi dhe miratimi i ligjit të posaçëm për qiranë financiare⁷ solli dhe një prishje të balancës së dy qëndrimeve të mësipërme, duke anuar ajo nga kahu i qenies së kësaj kontratë si një kontratë tipike. Edhe sot vihet re ekzistenca e të dy qëndrimeve, ndonëse qëndrimi i doktrinës se kjo kontratë bën pjesë tashmë në kontratat tipike, mbizotëron mbi qëndrimin tjetër, i cili gjithnjë e më tepër paraqitet “i zbehtë”.

Qëndrimet në favor të kualifikimit të qirasë financiare si një kontratë atipike ndikohen jo pak nga fakti i përhapjes në një masë modeste në realitetin shqiptar të kësaj kontratë, krahasuar me kontratat e tjera tipike.

Tipologjia e kontratave në një rend juridik lidhet me qëndrimin që e drejta objektive konkrete e një vendi mban mbi kontratat, referuar kjo parashikimit të tyre jo vetëm në lloj, por edhe në elementët përbërës të saj, deri në hollësitë e nevojshme.

Në rendin juridik shqiptar, kontrata e qirasë financiare, (leasing) parashikohet në mënyrë të veçantë jo vetëm në ligjin më të rëndësishëm civil të vendit, Kodin Civil, por edhe në

⁷ Ligji nr. 9396 datë 12.05.2005 “Për qiranë financiare”, botuar në Fletoren Zyrtare nr. 48, Faqe:1739 viti 2005. data e botimit -15.06.2005, hyrja në fuqi në datën 01.07.2005.

një ligj të posaçëm, i cili pavarësisht nevojës për përmirësim, trajton në mënyrë të hollësishme elementët e kësaj kontratë. Në të tilla rrethana kjo kontratë pa asnjë dyshim mund të emërtohet “kontratë tipike”.

2.2.b. Kontrata e qirasë financiare - kontratë administrimi me elementë disponimi.

Referuar raportit që krijohet nga subjektet me një send të caktuar gjatë dhe pas përfundimit të një kontratë, ato ndahen në raporte që lidhen me administrimin e këtij sendi dhe në raporte që krijojnë pronësi mbi këtë send. Si rrjedhim kontratat e dyanshme, përveç kualifikimeve të tjera, ndahen në kontrata administrimi dhe në kontrata disponimi, kur për objekt të kontratës nuk janë veprimet por sendet.

Personi që nëpërmjet kontratës që po lidhet krijon një raport të ri me këtë send, të cilin nuk e kishte më parë, është subjekti tek i cili përqendrohet vëmendja gjatë fazës së kualifikimit të kontratës sipas dy llojeve të mësipërme. Ndërkohë që raporti i subjektit tjetër me këtë send, duke qënë se është një raport që ka ekzistuar më parë dhe do të vijonte po të mos lidhej kontrata, nuk paraqet interes në kualifikimin e kontratave në këto dy grupime, ndonëse në mënyrë të tërthortë ky raport në fjalë lidhet ose ndikon në raportin e parë.

Lloji i një kontratë nxirret sidomos nga përmbajtja e saj, por pa lënë në haresë synimet e subjekteve të saj për të cilat ato kanë hyrë në këtë marrëdhënie juridike civile. Synimi i qiradhënësit është realizimi i një fitimi të caktuar, që ky subjekt mendon ta realizojë nëpërmjet një rruge konkrete, lidhjes së kontratës leasing dhe dhënies në përdorim konform kësaj kontratë të një send të caktuar një subjekti tjetër, qiramarrësit.

Synimi i qiradhënësit për realizimin e fitimit nuk mund të shërbejë për të përcaktuar llojin e kësaj kontratë, pasi realizimi i fitimit evidentohet si qëllim thuajse në të gjitha rastet e kontratave me kundërshtëpërblim. Raporti që synon qiramarrësi të ndërtojë me sendin nëpërmjet kësaj kontratë është dhe kriteri bazë për të përcaktuar llojin e kësaj kontratë.

Qiramarrësi ka si qëllim kryesor të tij vjeljen e frutave civile të sendit konkret, nëpërmjet përdorimit të tij për një periudhë kohe të caktuar. Me anë të këtij përdorimi, qiramarrësi plotëson një ose disa nga nevojat e tij. Për këtë arsye kontrata e qirasë financiare padyshim që kualifikohet si një kontratë administrimi, ku pesha e përdorimit të sendit nga

qiramarrësi zë vendin kryesor në këtë kualifikim. Pavarësisht se është qëllimi kryesor, qiramarrësi nuk ka si qëllim të vetëm përdorimin e sendit, duke patur krahas tij si qëllim edhe fitimin e pronësisë mbi sendin, në raste të caktuara dhe të dakortësuara më parë me qiradhënësin.

Fitimi i pronësisë mbi sendin, duke qënë se është e arritshme relativisht lehtë nga qiramarrësi nëpërmjet një pagese simbolike, e cila rëndom bazohet me vlerën e pagesës së fundit të qirasë, ndeshet si qëllim i qiramarrësit në shumicën e kontratave të tilla. Për këtë arsye, kontrata e qirasë financiare shfaq tiparet dhe të një kontratë disponimi. Duke krahasuar dy qëllimet e mësipërme të qiramarrësit, qëllimi i tij për të përdorur sendin dhe për të plotësuar nevojat e tij nëpërmjet përdorimit të këtij sendi, merr përparësi ndaj synimit tjetër të tij për të fituar pronësinë mbi sendin.

Dualiteti i mësipërm ndikohet dhe nga trajtimi që ligji i bën pagesave periodike të kryera nga qiramarrësi, duke i përjashtuar ato nga kualifikimi si pagesa të çmimit të sendit dhe që nuk llogariten si vlerë e paguar e sendit në rast se duhet të kthehet sendi të qiradhënësi. Kjo sjell përfundimin se kontrata e qirasë financiare kualifikohet si një kontratë administrimi me tipare apo elementë disponimi.

2.2.c. Kontrata e qirasë financiare – kontratë konsensuale.

Në kuptim të ndarjes që teoria e të drejtës i bën kontratave përsa i përket shfaqjes së vullnetit të palëve në raport me dorëzimin e sendit, padyshim kontrata e qirasë financiare bën pjesë në grupin e kontratave në të cilat shfaqja dhe përputhja e vullneteve mjafton në konsiderimin “të lidhur” të kësaj kontrate.

Kjo për faktin se jo vetëm në Kodin Civil, por edhe në ligjin e posaçëm nuk kërkohet që përputhja e vullneteve të palëve të shoqërohet edhe me dorëzimin e sendit, për t’u konsideruar kontrata e lidhur.

Kontrata e qirasë financiare është një kontratë konsensuale, pra e lidhur që në shfaqjen “e konsensusit” nga palët kontraktore, jo vetëm për faktin se nuk lejohet lidhja e kësaj kontrate për sende të përcaktuara në gjini, por edhe për faktin se dorëzimi i sendit, pavarësisht se ky aspekt zë një vend tepër të rëndësishëm në të, vlerësohet si aspekti i

përmbushjes së detyrimeve kontraktore të një kontrate tashmë të lidhur, dhe jo pjesë që “vulos” apo konfirmon përputhjen e vullneteve të palëve.

Qënia e kontratës leasing si e tillë, pra konsensuale, përbën dhe një nga themelet e përcaktimit të mjeteve që kanë në dorë palët për ekzekutimin e saj. Në këtë kuadër, mbështetja në dispozitat përkatëse të Kodit Civil të cilat detyrojnë palët që të përmbushin detyrimet kontraktore, në pjesën më të madhe të tyre këto dispozita kanë në epiqendrën e vet pikërisht këtë karakteristikë të marrëdhënies juridike civile, qenien e kësaj marrëdhënieje juridike konsensuale.

Ndonëse në mjaft dispozita të ligjit të posaçëm i kushtohet një rëndësi e veçantë dorëzimit të sendit të ai që do ta përdorë, të qiramarrësi, ky vend i rëndësishëm i tyre nuk lë asnjë aludim apo hije dyshimi për qenien e kësaj kontrate si reale. Në këtë pikë vlen të sqarohet dallimi midis konceptit të kontratës reale, ku dorëzimi i sendit është pjesë e përputhjes së vullneteve të palëve dhe përcakton çastin e lidhjes së saj, me konceptin e lindjes së të drejtave reale, të cilat sikurse do të trajtohen në vijim, janë të drejta që kanë të bëjnë me raportin e drejtpërdrejt subjekt-send.

2.2.ç. Krijimi i të drejtave reale prej kontratës leasing.

Të drejtat reale, ose marrëdhëniet juridike reale, teoria e së drejtës i përkufizon si një raport i drejtpërdrejtë juridik ndërmjet subjektit aktiv të marrëdhënies, titullarit të së drejtës subjektive dhe objektit të marrëdhënies, në rastin konkret, sendit mbi të cilin ekziston e drejta⁸. Nisur nga emërtimi “*res*” sendit në latinishten e vjetër, ka ardhur dhe ky emërtim i kësaj të drejte të ushtruar drejtpërdrejt mbi këtë send.

Në kuptimin e përgjithshëm, të drejtat subjektive ndahen në të drejta reale dhe të drejta detyrimi, ku të parat ndahen në të drejta reale kryesore dhe aksesore. Të drejtat reale kryesore ndahen në të drejta reale madhore dhe minore. Në grupimin e parë përfshihet pronësia, ndërsa në të dytën përfshihen të drejtat reale të një personi mbi një send të tjetrit “*jura in re aliena*”.

⁸ Ardian Nuni – E Drejta Civile –Pjesa e përgjithshme, Botim – 2009, faqe 90.

Të drejtat reale kryesore mundësojnë ushtrimin e pushtetit fizik të drejtpërdrejtë mbi sendin duke vjelë frutat e tij, duke u bërë dallimi në këtë rast vetëm në volumin e tagrave që ka në dorë titullari i kësaj të drejte.

Pikërisht fakti nëse përfshihen ose jo të gjitha tagrat, përdorimi, gëzimi dhe disponimi, përbën dhe kriterin kryesor të ndarjes së mësipërme. Në rastin e të drejtave reale kryesore madhore, ku përfshihet vetëm pronësia, janë prezente të gjitha tagrat e mësipërme, ndërsa në rastin kur qoftë një nga këto tagra mungon, ndodhemi para rastit të dytë, të grupimit të të drejtave reale kryesore minore, ku tagri i munguar është pikërisht ai i disponimit.

Në këndvështrimin e mësipërm teorik, kontrata e qirasë financiare paraqet si karakteristike të saj faktin që prej saj lindin të drejta reale kryesore minore. Titullari i kësaj të drejte, në rastin konkret qiramarrësi, jo vetëm që ushtron drejtpërdrejt pushtetin e tij fizik mbi sendin duke vjelë të mirat e tij, por për shkak të veçantisë që ka kjo kontratë, në rastin e parashikimit të kalimit të pronësisë në fund të saj, shfaqet edhe me “*animus domini*”, pra me “shpirtin e pronarit”, pasi në botën e brendshme psikike të tij afrimi me afatin përfundimtar të kontratës krijon vetvetiu një ndjesi të tillë të të qenit afër të cilësisë së pronarit edhe ligjërisht.

2.2.d. Kontrata e qirasë financiare, një kontratë vetëm më kundërshtëpërblim.

Kontrata e qirasë financiare është padyshim një kontratë me kundërshtëpërblim dhe mund të ekzistojë vetëm si e tillë. Ky karakter i kësaj kontratë shfaqet në paraqitjen kuptimore të saj, ku sendi jepet nga qiradhënësi në favor të qiramarrësit kundrejt kryerjes së pagesës së qirasë në mënyrë periodike prej këtij të fundit. Kryerja e pagesave periodike të qirasë prej qiramarrësit është vlerësuar si një nga kushtet themelore për të konsideruar të përmbushura detyrimet e kësaj palë ndaj qiradhënësit. Në rast të mospërmbushjes së këtij detyrim themelor, qiradhënësit i njihen nga ligji një mori të drejtash për të rikuperuar dëmin që i është shkaktuar. Një nga pikat e forta të këtij aspekti është dhe rimarrja jashtëgjyqësisht e sendit, në rastet kur ajo është parashikuar në kontratë në një pjesë të veçantë të saj, ose nëpërmjet një pjese të cilësuar “aneks kontratë”, që gjithsesi është pjesë e kontratës, si dhe kur kontrata është lidhur me akt noterial.

Përveç argumentave të mësipërm, kontrata e qirasë financiare kualifikohet si kontratë me kundërshtëpërblim dhe nga vetë emërtimi i saj “financiare”, i cili i përgjigjet financimit të kërkuar nga qiramarrësi për synimin e tij, përdorimin e sendit dhe vjeljen e frutave civile të tij, e shoqëruar kjo me interesin e qiradhënësi për realizimin e fitimit.

Që në origjinën e vet kontrata leasing u krijua si një kontratë që do të ndihmonte financimin e shoqërive që operonin në fusha të ndryshme të ekonomisë, për të përballuar shpenzimet e tyre të lidhura me aktivitetin e vet tregtar. Në këtë kuadër, nuk mund të mendohet se kjo kontratë mund të ketë alternativën e vet të lidhjes pa kundërshtëpërblim, sikurse e ka kontrata e qirasë së thjeshtë kontratën e huapërdorjes. Elementi i disponimit në llojin e vet, e përforcon kualifikimin e kontratës leasing si një kontratë që mund të lidhet vetëm me kundërshtëpërblim.

2.2.dh. Përzgjedhja e sendit nga qiramarrësi në pavarësi të plotë prej qiradhënësit.

Qiramarrësi hyn në kontratën e qirasë financiare i shtyrë nga motivi për të plotësuar nevojat e tij nëpërmjet të mirave që sjell një send i caktuar gjatë përdorimit të tij. Në këto rrethana qiramarrësi përcakton paraprakisht se cilat karakteristika duhet të plotësojë ky send për të qënë i aftë të përmbushë synimet e tij. Kjo shfaqet me renditjen e atyre cilësive fizike e teknike që duhet të ketë sendi, të cilat vetëm qiramarrësi mund t'i përzgjedhë, pasi vetëm ai është personi që mund të përcaktojë se cili send do t'i shërbejë më mirë nevojave të veta.

Për këto arsye qiramarrësi në vendimmarrjen e tij për të përzgjedhur sendin është i ndërruar vetëm nga rrethi i nevojave të tij dhe jo nga ndonjë faktor tjetër. Është e qartë që mundësitë apo pamundësitë ekonomike mund të sjellin shtimin apo heqjen e disa cilësive fiziko/teknike të sendit në “konturimin” paraprak të tij prej qiramarrësit, por gjithsesi është ky subjekt që do të vendosë se si duhet të jetë sendi që do të merret me qira financiare prej tij. Në dallim nga shitja e konsideruar “aty për aty”, ku blerësi është i kushtëzuar në blerjen e tij nga rrethi i sendeve që janë në dispozicion në atë moment në pikën e shitjes, në kontratën leasing qiramarrësit i krijohet mundësia që, në kushtet e përjashtimit të situatës së emergjencës, të përcaktojë me qetësi cilësitë e sendit që do të

merret me qira prej tij. Kjo përforcohet dhe nga situata kur sendi nuk është i prodhuar më parë por do të prodhohet sipas kërkesave të qiramarrësit.

Është e kuptueshme se mundësitë e qiramarrësit për të përcaktuar cilësitë e sendit nuk mund të jenë absolutisht të pakufizuara, pasi ato do të orientohen dhe në mundësitë e prodhuesit për të krijuar një send sipas kërkesave të qiramarrësit. Këto mundësi të furnizuesit mbahen parasysht prej qiradhënësit, i cili pavarësisht se nuk mund të vendosë për cilësitë e sendit që do të përzgjidhet, orienton qiramarrësin në përzgjedhjen e këtyre cilësive të sendit në kuadër të mundësive konkrete të furnizuesit për të realizuar këto cilësi konkrete. Si shembull mund të sjellim rastin e përzgjedhjes së një autoveture të re ku cilësitë opsionale shtesë të saj nuk mund të jenë të pakufizuara dhe qiramarrësi është i detyruar që të respektojë një listë të paracaktuar të opsioneve që prodhuesi ofron si mundësi për t'ia vendosur sendit që do të prodhohet.

Pavarësisht këtij dimensionit relativ të përzgjedhjes së cilësive të sendit prej qiramarrësit, në kuadrin e përgjithshëm pranohet që ky subjekt ruan pavarësinë e tij në vendimmarrjen e vet në raport me palën tjetër, qiradhënësin.

2.2.e. Sendi blihet nga qiradhënësi ose ndërtohet prej tij me mjetet e veta financiare.

Në rastin e kontratës leasing të drejtpërdrejtë kjo karakteristikë nuk është prezente, pasi sendi është prodhuar më parë dhe qiradhënësi është pronar me të drejta të plota mbi këtë send e nuk ka nevojë të kryejë financime të tjera për të siguruar këtë send. Karakteristika e sipërshënuar shfaqet në rastin e kontratës së qirasë financiare jo të drejtpërdrejtë.

Në rastin më të zakonshëm, qiradhënësi nuk e ka në pronësi të vet sendin objekt të kontratës së qirasë financiare, kjo dhe për faktin se nuk mund të jetë i sigurt për nevojat konkrete që kërkon të plotësojë qiramarrësi i pritshëm që do të paraqitet përballë tij.

Pas përcaktimit të sendit konkret që kërkohet të merret me qira financiare nga qiramarrësi, qiradhënësit i duhet në këtë fazë që të realizojë pronësinë e tij mbi këtë send, me qëllim që atë më pas t'ia japë me qira financiare palës tjetër. Por realizimi i pronësisë së tij mbi sendin në fjalë kërkon pagesën e çmimit të këtij sendi dhe është pikërisht qiradhënësi ai që do të mbulojë shpenzimet e blerjes së këtij sendi nga një palë e tretë që është furnizuesi. Janë mjetet financiare të qiradhënësit ato që në thelb financojnë

“projektin” e qiramarrësit, pasi ky i fundit hyn në kontratën leasing pikërisht për të shmangur kryerjen e këtij financimi, duke preferuar formën e kontratës leasing për të realizuar synimin e tij.

Pa kryerjen e financimit të pronësisë së sendit prej qiradhënësit, vetë kontrata leasing nuk mund të mendohej apo të realizohej.

2.2.f. Karakteri tregtar i kontratës së qirasë financiare.

Kontrata e qirasë financiare ka si palë qiradhënëse gjithmonë një person juridik fitimprurës, i cili mund të jetë bankë apo një shoqëri tregtare e licencuar për aktivitetin e këtij lloji nga Banka e Shqipërisë. Kjo kontratë mund të ketë për qiramarrës një person fizik apo një person juridik, fitimprurës apo jofitimprurës. Në rast se qiramarrësi është një person fizik që ushtron si i tillë aktivitet fitimprurës, apo kur kjo palë është një person juridik fitimprurës, kontrata e qirasë financiare duke qënë se lidhet nga qiramarrësi në funksion të ushtrimit të veprimtarisë tregtare të tij, konsiderohet si kontratë e llojit tregtar. Natyra tregtare e kontratës së qirasë financiare nuk qëndron në faktin se qiradhënësi ushtron veprimtari tregtare në dhënien me qira të sendit, por konsiston në faktin se me lidhjen e kontratës përdorimi i sendit nga qiramarrësi i shërben ushtrimit të aktivitetit tregtar të vetë kësaj pale. Por duhet pranuar se karakteri tregtar i kësaj kontratë nuk shfaqet në të gjitha kontratat leasing, pasi në rast se qiramarrësi është një person fizik jotregtar, apo person juridik jofitimprurës, apo në rastin kur personi fizik tregtar nuk e merr sendin me qira për qëllim të aktivitetit të tij tregtar, kjo kontratë do të shfaqet më tepër e natyrës civile dhe jo tregtare e dyanshme.

Gjithsesi, vetëm përse i përket qëllimit të qiradhënësit në këtë kontratë, realizimit të fitimit, nga ky këndvështrim dhe nga ky kriter, kjo kontratë për palën qiradhënëse shfaqet e karakterit tregtar.

Por në këtë dualitet të këndvështrimeve, kriteri që duhet të përzgjidhet është ai i shfaqur në përcaktimin ligjor të një kontratë nëse do të quhet tregtare apo jo e tillë.

Kështu në ligjin e posaçëm⁹ që bën fjalë për pagesat e vonuara në detyrimet kontraktore e tregtare, jepet përcaktimi se "*Veprimi juridik tregtar*" është kontrata apo çdo veprim tjetër

⁹ Ligji nr. 48/2014 “Për pagesat e vonuara në detyrimet kontraktore e tregtare”.

juridik, i kryer ndërmjet ndërmarrjeve tregtare ose ndërmjet ndërmarrjeve tregtare, nga njëra anë, dhe autoriteteve publike, nga ana tjetër, të cilat çojnë në livrimin e mallrave ose realizimin e shërbimeve kundrejt një kundërpaguese¹⁰. Në këtë kuptim, nuk përfshihen në të tilla veprime juridike tregtare kontratat e lidhur midis një ndërmarrjeje tregtare, e cila mund të shfaqet në formën e një personi juridik tregtar i regjistruar si i tillë në QKB¹¹, dhe një konsumatori person fizik. Madje ligji në fjalë i përjashton edhe shprehimisht nga rrethi i veprimeve juridike tregtare kontratat e lidhura me konsumatorët¹².

2.2.g. Kontrata e qirasë financiare si titull ekzekutiv në disa raste.

Përgjithësisht kontratat nuk janë tituj ekzekutivë, por titull nga buron lindja e detyrimeve dhe e të drejtave të palëve. Numri i kontratave të cilat janë klasifikuar nga ligj si tituj ekzekutivë është i paktë në numër. Këtu dallohen kontratat e kredisë bankare apo të tilla të dhëna nga institucionet financiare të licencuara, si dhe një kategori e kufizuar e kontratave të furnizimit që lidhen me sektorët jetikë të ekonomisë dhe sende jetike për popullsinë si uji i pijshëm dhe energjia elektrike. Ndërkohë Kodi i Procedurës Civile¹³ ka parashikuar se si tituj ekzekutivë do të konsiderohen edhe ato akte që janë caktuar si të tilla me ligj të posaçëm.

Lidhur me kontratat e qirasë financiare, një pjesë e tyre janë tituj ekzekutivë, pasi vetë ligji i ka përcaktuar si të tillë¹⁴.

Në rastin e kontratës së qirasë financiare ligjvënësi ka patur qëndrim jo të qartë, pasi fillimisht ka parashikuar si titull ekzekutiv të gjithë kontratën, pra të gjitha rastet e mospërmbushjes së detyrimeve që lindin nga kjo kontratë, qëndrim të cilin më pas e ndryshoi¹⁵ duke e ngushtuar rrethin e rasteve të cilat përbëjnë titull ekzekutiv.

Pas ndryshimeve në ligjin e posaçëm në tetor të vitit 2007, kontrata leasing do të konsiderohet si titull ekzekutiv vetëm për sa i takon rimarrjes së sendit, objekt i kontratës së qirasë. Pas lëshimit të urdhrit të ekzekutimit për këtë titull ekzekutiv nga gjykata

¹⁰ Neni 3 pika 1 e ligjit nr. 48/2014.

¹¹ Qendra Kombëtare e Biznesit

¹² Neni 2 pika “b” e ligjit nr. 48/2014.

¹³ Neni 510 pika “e” i Kodit të Procedurës Civile.

¹⁴ Neni 32 pika 1 e ligjit të posaçëm.

¹⁵ Ndryshimet në ligjin nr. 9396 datë 12.05.2005 me ligjin nr 9823 datë 29.10.2007, në nenin 32 pika 1.

kompetente, ekzekutimi i detyrimit që përmban titulli ekzekutiv kryhet nga përmbaruesi gjyqësor. Gjatë ecurisë së kësaj teme do të trajtohet me hollësisht ky aspekt.

2.2.h. Përgjegjësia e përbashkët dhe e ndarë e qiradhënësit dhe e furnizuesit ndaj qiramarrësit.

Në dallim nga llojet e tjera të kontratave të dyanshme, si ato të administrimit dhe ato të disponimit, kontrata e qirasë financiare paraqet një karakteristikë të veçantë, të cilën nuk e gjejmë të kontratat e tjera të sipërpërmendura.

Në kontratat e tjera të llojit të administrimit apo të disponimit palët kontraktore janë bilateralisht kreditorë dhe debitorë të njëra-tjetrës dhe përgjegjësia ndaj njërës palë bie ekskluzivisht të pala tjetër. Ndërsa në kontratën e qirasë financiare, në rastin e asaj jo të drejtpërdrejtë, përgjegjësia ndaj qiramarrësit nuk qëndron vetëm të pala tjetër kontraktore e qirasë financiare, të qiradhënësi, por edhe të një subjekt që nuk është palë në kontratën e qirasë, por që me kontratën tjetër që ka lidhur me qiradhënësin, kontratën e furnizimit, në mënyrë indirekte ka vendosur një raport të caktuar me qiramarrësin.

Ky raport është i ndërtuar në mënyrë të tillë ku qiramarrësi gëzon më tepër të drejta të furnizuesi se sa ky ndaj të parit. Kjo për arsye se realizimin e të drejtave të tij furnizuesi e kryen nëpërmjet qiradhënësit, me të cilën ka lidhur kontratën përkatëse të furnizimit. Detyrimet e furnizuesit ndaj qiramarrësit nuk janë detyrime të llojit kontraktor por detyrime të mirëfillta të llojit ligjor, pasi ligji ka përcaktuar një kuadër të caktuar detyrimesh të furnizuesit ndaj një palë me të cilën nuk ka lidhur kontratë, me qiramarrësin¹⁶.

Përgjegjësia e përbashkët e qiradhënësit dhe e furnizuesit ndaj qiramarrësit është një karakteristikë e kontratës së qirasë financiare, e cila është unike në morinë e kontratave apo të marrëdhënieve juridike civile të dyanshme.

Përgjegjësia e përbashkët e qiradhënësit dhe e furnizuesit përballë qiramarrësit nuk qëndron në të gjitha rastet por vetëm në disa raste të caktuara. Si të tilla përmenden rastet kur nga njëra anë furnizuesi përzgjidhet nga qiramarrësi vetë apo sendi është përzgjedhur nga kjo palë me sugjerimin e qiradhënësit dhe nga ana tjetër, ndodhemi para rastit të

¹⁶ Neni 22 i ligjit të posaçëm.

mosdorëzimit të sendit të qiramarrësi sipas kontratës apo konstatohen shkelje të tjera të rënda të kontratës leasing.

Karakteristikat e trajtuara më sipër nuk janë të vetmet kur flitet për kontratën e qirasë financiare. Gjatë ecurisë së kësaj teme, sidomos në kapitullin që do të trajtojë përmbajtjen e kësaj kontratë, do të evidentohen karakteristika të tjera të saj, të cilat ndonëse nuk do të grupohen si të tilla në mënyrë të veçantë, do të shfaqen gjatë punimit si veçori apo karakteristika të kësaj kontratë.

2.3. Kushtet e nevojshme për lidhjen dhe vlefshmërinë e kontratës së qirasë financiare.

Si çdo veprim juridik edhe kontrata e qirasë financiare për të qënë e vlefshme kërkon plotësimin e disa kushteve të cilat nga teoria e së drejtës njihen si kushtet e nevojshme apo kushtet “themelore” për vlefshmërinë e një kontrate.

Doktrina tashmë ka përcaktuar qartë se për të qënë i vlefshëm veprimi juridik duhet të plotësohen këto kushte¹⁷:

- 1- personat që shfaqin vullnetin për të kryer një veprim juridik duhet të kenë zotësi për te vepruar;
- 2- vullneti i shprehur në veprimin juridik duhet të shprehë vullnetin e vërtetë, të pavesuar të personave që marrin pjesë në këtë veprim juridik, ose ndryshe te kemi përputhje midis vullnetit të brendshëm dhe vullnetit të jashtëm;
- 3- ky vullnet nuk duhet të vijë në kundërshtim me një dispozitë urdhëruese të ligjit, pra të mos jetë i kundërligjshëm;
- 4- vullneti të jetë i shprehur në një formë të caktuar.

Padyshim kushtet e vlefshmërisë së veprimit juridik në përgjithësi dhe të kontratave në veçanti, janë parashikuar edhe shprehimisht në Kodin Civil, duke paraqitur në dispozitën përkatëse¹⁸ në mënyrë sintetike rastet të cilat përbëjnë dhe kuadrin bazik të kushteve që duhet të plotësohen për vlefshmërinë e kontratës dhe lidhjen e saj.

¹⁷ Ardian Nuni- E Drejta Civile –Pjesa e përgjithshme, Botim – 2009.

¹⁸ Neni 663 i Kodit Civil: “Konditat e nevojshme për qenien e kontratës janë: pëlqimi i palës që merr përsipër detyrimin, shkaku i ligjshëm në të cilin mbështetet detyrimi, objekti që formon lëndën e kontratës dhe forma e saj e kërkuar nga ligji”.

Në mënyrë specifike ligji i posaçëm “Për qiranë financiare”¹⁹ lidhur me këtë kontratë ka parashikuar në mënyrë të shprehur kushtet që duhet të plotësohen për të konsideruar këtë kontratë të vlefshme. Ligji ka përdorur shprehjen “kushte bazë” dhe ka orientuar në mënyrë detyruese që këto kushte duhet të ekzistojnë në çdo kontratë leasing.

Si të tilla ligji në fjalë ka parashikuar:

- përcaktimin saktë të sendit nëpërmjet individualizimit të tij;
- përcaktimin e afatit fillestar të kontratës së cilës i shtohet e drejta për ripërtëritjen e afatit;
- vendosjen në kontratë të të drejtës së qiramarrësit për të blerë sendin, çmimin e sendit ose formulën e caktimit të çmimit;
- rastet e mospranimit të sendit prej qiramarrësit;
- rastet e zgjidhjes së kontratës;
- procedurat e rimarrjes së sendit nga qiradhënësi;
- detyrimin e palëve për mbulimin e shpenzimeve që vijnë nga përdorimi i sendit;
- përgjegjësinë ndaj palëve të treta;
- detyrimin për sigurimin e sendit;
- detyrimet e palëve në rastet kur sendi rezulton me të meta.

Ligjvënësi nuk ka “nguruar” që kushtet e mësipërme t’i kualifikojë si të detyrueshme, pasi në hyrje të dispozitës në fjalë ka vendosur shprehjen “duhet”. Kjo do të thotë që mungesa qoftë edhe vetëm e një kushti të sipërpërmendur do të çojë në konsiderimin e kësaj kontrate si të pavlefshme për shkak të mungesës së kushtet të parashikuar në ligj.

Është e rëndësishme të theksohet se ligjvënësi në formulimin e këtyre kushteve nuk ka treguar kujdesin e duhur në harmonizimin e kësaj dispozite me dispozitat e tjera të këtij ligji. Kështu ndonëse në këtë dispozitë²⁰ është parashikuar si kusht që duhet të ekzistojë vendosja e të drejtës së qiramarrësit për të blerë sendin, së bashku me vendosjen e çmimit të sendit në fund të kontratës, ose të paktën në përcaktimin e formulës mbi të cilën do të caktohet çmimi përfundimtar, në dispozitat e tjera të këtij ligji vendosja në kontratë e kësaj të drejte parashikohet si rast i përputhjes së vullnetit të palëve dhe jo si kusht i detyrueshëm për t’u vendosur.

¹⁹ Neni 12 i ligjit nr. 9396 datë 12.05.2005.

²⁰ Neni 12 i ligjit nr. 9396 datë 12.05.2005.

Mbi këtë aspekt do të mjaftonte krahasimi i dispozitës në fjalë me pikën 11 të nenit 1 dhe pikën 1/ç e nenit 2 të këtij ligji.

Problemi që shtrohet për diskutim në këtë situatë është nëse përbën rast të pavlefshmërisë absolute mungesa e parashikimit të të drejtës së qiramarrësit për të blerë sendin në fund të afatit të qirasë si dhe i çmimit apo i formulës së çmimit të sendit. Nëse do t'i referoheshim vetëm literalisht nenit 12 të ligjit të posaçëm “Për qiranë financiare” do të ishim të detyruar të pranonim se plotësohet kushti i parashikuar në pikën “a” të nenit 92 të Kodit Civil, pasi kjo mungesë bie ndesh me një dispozitë urdhëruese të ligjit e për radhim do të pranonim se jemi para një rasti pavlefshmërie.

Sikurse do të trajtohet edhe më pas në këtë temë, e drejta e qiramarrësit për të blerë sendin është një e drejtë e cila finalizohet me përputhje të vullnetit të palëve dhe jo një e drejtë e cila duhet të sjellë detyrimin e qiradhënësit që të pranojë detyrimisht vendosjen e këtij optionsi në kontratë. Nëse do të pranohej se kontrata duhet të përmbajë patjetër vendosjen e të drejtës së qiramarrësit për blerjen e sendit, atëherë do të pranonim se kjo kontratë nuk mund të ofrojë dy rastet e tjera: a-rinovimin e afatit të qirasë, b-kthimin e sendit në fund të afatit të kontratës të qiradhënësi.

Që e drejta e qiramarrësit për të blerë sendin përcaktohet si një rast i vullnetit kontraktor dhe jo kusht i detyrueshëm për çdo kontratë leasing, rrjedh edhe nga përmbajtja e nenit 849 të Kodit Civil, i cili në paragrafin e dytë të tij blerjen e sendit e paraqet si një të drejtë të qiramarrësit, pa e përcaktuar këtë veprim si i domosdoshëm për t'u kryer apo si kusht për vlefshmërinë e kësaj kontrate.

Duke iu referuar qëndrimit të vetë ligjit të posaçëm mbi këtë aspekt vihet re një qëndrim më i qartë dhe korrekt i ligjit sa i takon kualifikimit të duhur të të drejtës së qiramarrësit për të blerë sendin në përfundim të afatit të qirasë.

Kështu në nenin 1 pika 2 këtij ligji ushtrimi i të drejtës për blerje i lihet vendimmarrjes së qiramarrësit. Në nenin 1 pika 11, në dhënien e përkufizimit të qirasë financiare jo të drejtpërdrejtë, përcaktohet se me mbarimin e afatit të kontratës së qirasë qiramarrësit i jepet mundësia që: *“mund ta blejë sendin, të vazhdojë ta mbajë me qira për një afat tjetër ose t'ia kthejë atë qiradhënësit”*

Gjithashtu në nenin 9 të këtij ligji parashikohet se pronësia mbi sendin për qiramarrësin kalon “*në rast se qiramarrësi vendos të ushtrojë të drejtën e blerjes, siç parashikohet në kontratën e qirasë financiare*”.

Argumentat e mësipërme tregojnë se e drejta e qiramarrësit për të fituar pronësinë mbi sendin është një rrethanë e negocimit mes palëve të kësaj kontrate dhe jo një kusht i domosdoshëm ligjor i kontratës.

Përveç sa më sipër kontrata e qirasë financiare duhet të plotësojë padyshim edhe kushtet e tjera themelore të vlefshmërisë së kontratës, në të cilat vullneti i pavesuar i palëve duhet të jetë një nga aspektet nga më të rëndësishme.

Sikurse në të gjitha veprimet juridike edhe në kontratën e qirasë financiare palët janë të lira të ngrenë pretendimet e tyre në lidhje me pavlefshmërinë absolute dhe relative të kësaj kontrate, ku në rastin e parë nuk kushtëzohet paraqitja e këtij pretendimi nga ndonjë afati parashkrimi, ndërsa në rastin e dytë ekziston afati 5 vjeçar i parashkrimit të padisë.

KAPITULLI III

LLOJET E KONTRATËS SË QIRASË FINANCIARE.

- 3.1. Kontrata qirasë financiare të drejtpërdrejtë dhe jo të drejtpërdrejtë.
- 3.2. Kontrata e qirasë financiare të sendeve të luajtshme dhe të paluajtshme.
- 3.3. Kontrata e qirasë financiare vendase dhe ndërkombëtare.
- 3.4. Kontrata e qirasë financiare tregtare dhe jotregtare (civile).
- 3.5. Tipe të kontratës leasing sipas zbatimit të saj në tregun evropian.

3.1-Kontrata qirasë financiare të drejtpërdrejtë dhe jo të drejtpërdrejtë.

Kodi Civil aktual në fuqi nuk parashikon në mënyrë të shprehur llojet e kontratës së qirasë financiare. Ndërsa në mënyrë indirekte, duke krahasuar përmbajtjen e paragrafëve të të vetmes dispozitë që trajton këtë kontratë në këtë kod, nenit 849 të Kodit Civil, vihet re se bëhet fjalë për dy lloje kontratash. Rasti i parë ka të bëjë me kontratën e qirasë financiare ku qiradhënësi është pronar i sendit që do të jepet me qira në çastin e bisedimeve për lidhjen e kësaj kontratë dhe kjo situatë i korrespondon rastit të kontratës

së qirasë financiare të drejtpërdrejtë të trajtuar nga ligji i posaçëm. Rasti i dytë ka të bëjë me kontratën e qirasë financiare ku qiradhënësi nuk është pronar i sendit në çastin e bisedimeve me qiramarrësin, por kundrejt dëshirës dhe përzgjedhjes së sendit nga ky i fundit, e siguron atë të një person tjetër, që është furnizuesi, dhe më pas ia kalon këtë send qiramarrësit. Rasti i dytë i mësipërm i korrespondon kontratës së qirasë financiare jo të drejtpërdrejtë që trajtohet nga ligji i posaçëm.

Ligji i posaçëm për qiranë financiare²¹ jo vetëm që paraqet në mënyrë të shprehur dy llojet e sipërpërmendura të kontratës leasing, por jep dhe përkufizimin e tyre. Kontratën e qirasë financiare të drejtpërdrejtë ky ligj e përkufizon si qiraja, sipas së cilës qiradhënësi i jep qiramarrësit një send që ka në pronësi, për ta përdorur për një afat të caktuar, në mbarim të të cilit qiramarrësi ka të drejtë ta blejë sendin, duke paguar një çmim të caktuar, ose ta zgjasë afatin e kontratës²². Ndërsa kontratën e qirasë jo të drejtpërdrejtë e përkufizon si marrëdhënia juridike, sipas së cilës qiradhënësi i blen furnizuesit një send të përzgjedhur nga qiramarrësi pranë furnizuesit dhe ia jep atë qiramarrësit për ta përdorur për një afat të caktuar, kundrejt një çmimi të caktuar në kontratë dhe, me mbarimin e afatit të kontratës, qiramarrësi mund ta blejë sendin, të vazhdojë ta mbajë me qira për një afat tjetër ose t'ia kthejë atë qiradhënësit²³. Ky ligj kontratën e qirasë jo të drejtpërdrejtë gjatë përkufizimit nuk e emërton në këtë formulim, por “qiraja financiare”. Nëpërmjet këtij përkufizimi vihet re se kjo lloj kontratë sipas këtij ligji paraqitet si kontrata e zakonshme përse i përket llojit të kontratës leasing, ndërkohë që kontrata e drejtpërdrejtë, duke u specifikuar dhe me përcaktimin “e drejtpërdrejtë”, paraqitet si kontrata që nuk aplikohet zakonisht por si rast i veçantë i kontratës leasing.

Dallimi kryeson midis kontratës së qirasë financiare të drejtpërdrejtë me kontratën e qirasë financiare jo të drejtpërdrejtë është prezenca ose jo e një kontratë tjetër, kontratës së furnizimit, e lidhur midis qiradhënësit dhe një pale të tretë, që emërtohet “furnizuesi”, për të siguruar pronësinë e qiradhënësit mbi sendin që kërkohet të merret me qira financiare nga qiramarrësi.

²¹ Ligji nr. 9396 datë 12.05.2005 “Për qiranë financiare”, i ndryshuar.

²² Neni 1 pika 14 e ligjit të posaçëm.

²³ Neni 1 pika 12 e ligjit të posaçëm

Gjatë trajtimit të elementëve dhe aspekteve të ndryshme të këtyre dy llojeve të kontratës leasing, do të evidentohen më hollësisht dhe të përbashkëtat dhe dallimet midis këtyre dy llojeve të kontratës leasing.

3.2-Kontrata e qirasë financiare të sendeve të luajtshme dhe të paluajtshme.

Referuar llojit të sendit që përbën dhe objektin e kontratës leasing, kjo kontratë ndahet në kontratën e qirasë financiare për sendet e luajtshme dhe të paluajtshme.

Kodi Civil nuk bën ndonjë trajtim të diferencuar të këtyre dy llojeve të kontratës leasing referuar objektit, pra sendit për të cilin lidhet kontrata, madje i trajton të dy këto raste në të njëjtin rrafsh kur paraqet kuptimin e kontratës leasing.

Kurse ligji i posaçëm, ndonëse të dy llojet e sendeve i përfshin në mënyrë të barabartë si objekte të kontratës leasing²⁴, bën një trajtim të diferencuar të këtyre dy llojeve të kontratave lidhur me ndikimin që lloji i sendit ka në përcaktimin e përmbajtjes së kontratës. Ky trajtim diferencuar duket në këto aspekte:

- 1-në caktimin e afatit minimal të kontratës së qirasë në varësi të llojit të sendit;
 - 2-në trajtimin e pronësisë mbi sendet e luajtshme objekt kontratë qiraje kur ato ngjiten apo shkrihen me sende të paluajtshme;
 - 3-në mënyrën e regjistrimit të kontratës në regjistrat publikë.
- Ndërsa për aspektet e tjera përveç sa më sipër ligji i posaçëm prezanton një trajtim të njëjtë të rasteve të kontratës së sendit të luajtshëm me atë të sendit të paluajtshëm.

3.3-Kontrata e qirasë financiare vendase dhe ndërkombëtare.

Ndarja e kontratës së qirasë financiare në këto dy lloje nuk trajtohet nga Kodi Civil. Ndërsa në ligjin e posaçëm ndarja në këto dy lloje i referohet cilësisë së subjekteve të kontratës leasing, bazuar në vendin ku kanë banimin e përhershëm të tyre. Ligji përdor dy terma përta i përket ndarjes sipas këtij kriteri: “qiraja financiare vendase” dhe “qiraja financiare ndërkombëtare”.

Që kontrata e qirasë financiare të konsiderohet vendase duhet të plotësojë këto kushte”

²⁴ Neni 1 pika 16 e ligjit të posaçëm.

1-të dy palët e kontratës leasing, qiradhënësi dhe qiramarrësi duhet të kenë banim të përhershëm në Republikën së Shqipërisë.

2-sendi duhet të mbahet me qira, pra të përdoret në Republikën e Shqipërisë.

Ndërsa për t'u konsideruar si “qira financiare ndërkombëtare”, kjo kontratë duhet të plotësojë këtë kusht: të paktën një nga palët e kontratës leasing, qiradhënësi apo qiramarrësi, nuk ka seli apo banim të përhershëm në Republikën e Shqipërisë.

Ligji i posaçëm për qiranë financiare përdor termin “banim i përhershëm” në Republikën e Shqipërisë. Ndërkohë legjislacioni shqiptar që rregullon të drejtën ndërkombëtare private²⁵ përdor shprehjen “vendqëndrim i zakonshëm”.

Me “vendqëndrim të zakonshëm” të një personi fizik ligji përkatës përcakton vendin, në të cilin ai ka vendosur për të qëndruar në pjesën më të madhe të kohës, qoftë dhe në mungesë të regjistrimit dhe pavarësisht nga leja apo autorizimi për të qëndruar²⁶.

Në këtë kontekst vihen re mospërputhje midis përcaktimit të vendbanimit të qiramarrësit në kontratën e qirasë financiare ndërkombëtare me përcaktimin e vendbanimit të personit të cilësuar “të huaj” sipas ligjit “Për të drejtën ndërkombëtare private”.

Për këtë arsye paraqitet nevoja e rregullimit dhe harmonizimit të ligjit të posaçëm të qirasë financiare me ligjin “Për të drejtën ndërkombëtare private” për sa i përket aspektit të sipërpërmendur.

Është interesant fakti se ligji për përcaktimin e kontratës si “vendase” apo “ndërkombëtare”, nuk i referohet shtetësisë së subjekteve pjesëmarrëse në këtë kontratë, por faktit nëse këto subjekte kanë seli në RSH, kur janë persona juridikë, apo banim të përhershëm në RSH, kur bëhet fjalë për persona fizikë. Kjo do të thotë se konsiderohet si kontratë qiraje financiare vendase edhe rasti kur një subjekt është person juridik i huaj por që ka seli në RSH, apo të jetë shtetas i huaj dhe ka vendbanim të përhershëm në RSH, pasi mund të ketë leje qëndrimi të përhershme në Shqipëri.

Gjithsesi kur flitet për një qiramarrës që është person fizik, pasi qiradhënësi është gjithmonë person juridik, nëse qiramarrësi është shtetas shqiptar dhe ka edhe shtetësi të ndonjë shteti tjetër, shtetësia shqiptare ka epërsi²⁷.

²⁵ Ligji nr. 10428 datë 02.06.2011 “Për të drejtë ndërkombëtare private”.

²⁶ Neni 12 pika 1 e ligjit nr. 10428 datë 02.06.2011 “Për të drejtë ndërkombëtare private”.

²⁷ Neni 8 i ligjit nr. 10428 datë 02.06.2011 “Për të drejtë ndërkombëtare private”.

Nga ana tjetër, qiramarrësi person fizik do të konsiderohet i huaj në rast se është person me ose pa shtetësi, por që sipas legjislacionit shqiptar nuk është shtetas shqiptar²⁸

Duke qënë se qiradhënësi është gjithmonë person juridik, pasi ligji i posaçëm nuk lejon ushtrimin e aktivitetit të qirasë financiare nga personat fizikë, ky qiradhënës në ushtrimin e aktivitetit të tij të qiradhënies do të rregullohet nga ligji i shtetit në të cilin është regjistruar për aspektet e mëposhtme:²⁹

- a) natyra juridike;
- b) themelimi, transformimi dhe mbarimi;
- c) zotësia juridike dhe ajo për të vepruar;
- ç) emri i personit juridik;
- d) struktura, kompetencat dhe mënyra e funksionimit të organeve drejtuese të personit juridik;
- dh) përfaqësimi i personit juridik;
- e) mënyra dhe forma, sipas së cilave fitohet apo humbet anëtarësia apo e drejta për të qenë ortak, si dhe të drejtat e detyrimet që burojnë prej tyre;
- ë) përgjegjësia e personit juridik, e drejtuesve dhe e anëtarëve të saj për detyrimet ndaj të tretëve;
- f) pasojat e shkeljes së ligjit apo të aktit të themelimit.

Ndërsa lidhur me rregullat që do të zbatojnë këta persona juridikë në ushtrimin e veprimtarisë së tyre tregtare lidhur me lidhjen dhe zbatimin e kontratave leasing padyshim që ato do t'i nënshtrohen rregullimit ligjor shqiptar³⁰.

Një aspekt i rëndësishëm që duhet trajtuar është dhe roli i furnizuesit në kontratën leasing, në kategorizimin e saj si kontratë vendase apo të huaj. Kontrata e furnizimit, pavarësisht cilësisë së subjekteve të saj, nuk ndikon në kategorizimin e kontratës së qirasë financiare në dy llojet e sipërpërmendura. Fakti nëse furnizuesi është person fizik apo juridik i huaj nuk ndikon në kategorizimin e kontratës së qirasë financiare sipas kriterit të mësipërm. Ky trajtim “indiferent” ndaj ndikimit të cilësisë së furnizuesit ndaj kontratës së qirasë përse i përket kategorizimit të saj është një zgjidhje e drejtë, pasi kontrata e

²⁸ Neni 3 pika 1 e ligjit nr. 108/2013 “Për të huajt”.

²⁹ Neni 15 i ligjit nr. 10428 datë 02.06.2011 “Për të drejtë ndërkombëtare private”.

³⁰ Neni 18/1 i ligjit nr. 10428 datë 02.06.2001: “1. Veprimi juridik është i vlefshëm, nëse përmbush kriteret e formës, sipas ligjit të shtetit, në të cilin është kryer veprimi juridik, ose kriteret e përcaktuara, sipas ligjit, i cili rregullon përmbajtjen e veprimit juridik”.

furnizimit, pavarësisht faktit se ka një ndikim të madh në sigurimin e elementit tjetër të kësaj kontratë, sendit si objekt i kontratës, nuk është determinante në lidhjen e kontratës së qirasë, pasi palët e kësaj kontratë nuk përjashtohen nga alternativat e tjera të përzgjedhjes së furnizuesit. Gjithashtu kontrata e furnizimit është një kontratë që pavarësisht rolit të qiramarrësit, është një kontratë që lidhet midis qiradhënësit dhe furnizuesit.

Vlera e kategorizimit të kontratës së qirasë financiare në kontratë vendase apo ndërkombëtare lidhet me aplikimin e ligjit që do të rregullojë atë. Në rastin e kontratës vendase ligji që do të aplikohet do të jetë ligji shqiptar, ndërsa në rastin e kontratës ndërkombëtare ligji që do të aplikohet rregullohet nga e drejta ndërkombëtare e qirasë financiare³¹ ose nga marrëveshjet dypalëshe ku Republika e Shqipërisë është palë.

Është e rëndësishme të trajtohet se ligji i posaçëm për qiranë financiare në kategorizimin e kontratës leasing vendase apo ndërkombëtare ka ngushtuar rrethin e elementëve që duhet të mbahen parasysh në marrëdhëniet juridike të cilat kanë element të huaj. Sipas ligjit shqiptar që rregullon të drejtën ndërkombëtare private³², "elementi i huaj" do të nënkuptohet çdo rrethanë juridike që lidhet me subjektin, përmbajtjen ose objektin e një marrëdhënieje juridiko-civile dhe që bëhet shkak për lidhjen e kësaj marrëdhënieje me një sistem ligjor të caktuar. Pra sipas këtij ligji, mjafton që vetëm një nga tri elementët e kontratës, subjekti, përmbajtja apo objekti të konsiderohet "element i huaj", vetë marrëdhënia juridike civile të konsiderohet marrëdhënie juridike civile me elementë të huaj e për rrjedhim kjo marrëdhënie juridike, kontrata e qirasë financiare në rastin në trajtim, do të trajtohet nga ligji nr. 10428 datë 02.06.2011 "Për të drejtën ndërkombëtare private".

Edhe ky aspekt mbetet nevojë e rregullimit të ardhshëm të legjislacionit për të harmonizuar dy ligjet e sipërpërmendura.

3.4-Kontrata e qirasë financiare tregtare dhe jotregtare (civile).

³¹ Neni 8 pika 2 e ligjit .

³² Ligji nr. 10428 datë 02.06.2011 "Për të drejtë ndërkombëtare private". Ky ligj është miratuar në përputhje me Rregullore (EC) nr.593/2008 e Parlamentit Europian dhe e Këshillit "Mbi ligjin e zbatueshëm për detyrimet kontraktore"; Rregullore (EC) nr.864/2007 e Parlamentit Europian dhe e Këshillit "Mbi ligjin e zbatueshëm për detyrimet jashtëkontraktore".

Kontrata e qirasë financiare paraqitet në dy forma përsa i përket natyrës së saj që lidhet me veprimtarinë tregtare të subjekteve të saj, në qiranë financiare tregtare dhe jotregtare, ose e quajtur ndryshe “civile”.

Ligji i posaçëm i qirasë financiare nuk jep ndonjë përkufizim apo përcaktim të qirasë financiare tregtare, por kuptimi i saj del nga interpretimi “*ad contrario*” i përcaktimit që i bëhet qirasë financiare jotregtare. Kjo e fundit përcaktohet si kontrata e qirasë financiare në të cilën qiramarrësi paraqitet si person fizik që nuk është i regjistruar për veprimtari tregtare. Në këtë rast kontrata e qirasë financiare kualifikohet “jotregtare” dhe i nënshtrohet rregullave të përgjithshme të kontratave³³.

Ligji ndonëse parashikon shprehimisht se kontrata e qirasë financiare është e natyrës jotregtare kur qiramarrësi është person fizik që nuk është i regjistruar për veprimtari tregtare, nuk ka dhënë asnjë sqarim lidhur me rastin kur qiramarrësi është person juridik jofitimprurës.

Në një rast të tillë, pavarësisht faktit se ligjvënësi nuk e ka trajtuar këtë rast, është e kuptueshme që personi juridik jofitimprurës i cili shfaqet si qiramarrës, duke mos qënë i regjistruar për veprimtari tregtare, barazohet me rastin e personit fizik që nuk ushtron veprimtari tregtare, përsa i përket kategorizimit të kontratës si “jotregtare”.

Është e nevojshme të sqarohet se veprimtaria tregtare e qiradhënësit nuk ndikon në kategorizimin e qirasë financiare si tregtare apo jo tregtare. Kjo për faktin se qiradhënësi sipas ligjit shqiptar është gjithmonë një person juridik tregtar që ushtron veprimtarinë tregtare në bazë të ligjit “Për tregtarët dhe shoqëritë tregtare” dhe veprimtaria e tij duhet të jetë pa diskutim e licencuar dhe e mbikëqyrur nga Banka e Shqipërisë. Në të tilla rrethana nuk mund të pranohet se veprimtaria e qiradhënësit të jetë edhe “jotregtare”, pasi është gjithmonë një veprimtari tregtare.

Është cilësia e qiramarrësit në këtë aspekt rrethana që përcakton nëse kontrata e qirasë financiare është tregtare ose jo tregtare. Në varësi të kësaj veprimtarie të qiramarrësit dhe kontrata e qirasë ndahet në tregtare dhe jotregtare, ose e quajtur ndryshe “civile”.

Kontrata e qirasë financiare do të konsiderohet “tregtare” kur qiramarrësi është i regjistruar për zhvillimin e veprimtarisë tregtare. Në këtë rast qiramarrësi është i regjistruar në Qendrën Kombëtare të Biznesit si person juridik fitimprurës ose si person

³³ Neni 5 i ligjit të posaçëm.

fizik tregtar. Kur qiramarrësi është person juridik fitimprurës dhe është i regjistruar në QKB (Qendrën Kombëtare të Biznesit) si i tillë, situata është e thjeshtë për të bërë kategorizimin e kontratës së qirasë financiare si “tregtare”. Qiramarrësi si person juridik fitimprurës do të jetë subjekti që do të lidhë kontratën e qirasë e për rrjedhim sendi që do të merret me qira është e kuptueshme që do të posedohet dhe gëzohet në funksion të ushtrimit të veprimtarisë tregtare të këtij personi juridik. Situata paraqitet më komplekse nëse qiramarrësi është person fizik i regjistruar në QKB si “tregtar”. Në një rast të tillë del e nevojshme të sqarohet se personi fizik konkret shfaqet njëkohësisht në dy aspekte: si person fizik tregtar, i regjistruar si i tillë në QKB, ashtu dhe person fizik në kuptimin civil, i cili gëzon të njëjtat të drejta si çdo person madhor me zotësi të plotë për të vepruar në ushtrimin e të drejtave civile të tij. Kriteri që e ndan llojin e kontratës në këtë rast është funksioni, pra mënyra e përdorimit të sendit që po merret në qira financiare nga ky person fizik. Në rast se sendi që merret me qira financiare përdoret nga ky person fizik gjatë gjithë kohës ose gjatë shumicës së kësaj kohe në funksion të ushtrimit të aktivitetit të tij tregtar, për të cilën është i regjistruar në QKB, kontrata në fjalë do të kategorizohet si “qira financiare tregtare”. Në rast të kundërt, kur personi pavarësisht se është i regjistruar si person fizik tregtar në QKB dhe ka një veprimtari tregtare të caktuar, por sendin që merr me qira financiare nuk e përdor për nevoja të aktivitetit të tij tregtar, por e përdor për nevoja të veta ose të familjes së tij, apo kur koha e përdorur për aktivitetin tregtar të tij është tepër e vogël në raport me kohën që përdoret për nevoja personale apo familjare, kontrata e qirasë në këtë rast do të kategorizohet “qira financiare jotregtare”. Ligjvënësi nuk ka parashikuar trajtime të diferencuara të kontratës së qirasë financiare në rastin kur kualifikohet si “tregtare” me rastin kur kjo kontratë kualifikohet si “jotregtare”. Në Kodin Civil ashtu dhe në ligjin e posaçëm të qirasë financiare, nuk vihet re se çfarë ndikimi sjell në kuadrin e të drejtave apo detyrimeve të palëve kualifikimi i kontratës së qirasë në njërin rast apo në tjetrin lidhur me natyrën tregtare. Mbetet detyrë e legjislatorit që të plotësojë këtë aspekt, i cili do të trajtohet në kapitullin “Rekomandime”.

3.5. Tipe të kontratës leasing sipas zbatimit të saj në tregun evropian.

Kontrata leasing në tregjet evropiane shfaqet e ndarë edhe në disa tipe të tjera, të cilat marrin si kriter të kësaj ndarjeje elementët më esencialë të saj, sikurse janë afati i përdorimit, shpejtësia e lëvrimit të sendit, fati juridik i sendit në përfundim të kontratës etj.

Në vijim po paraqiten disa ndarje në tipe të kontratës leasing sipas zbatimit të saj në tregjet e vendeve të Europës:

a-Financial Lease (ose “Capital lease”)

Ky tip i kontratës leasing shfaq tiparet më të përgjithshme të kësaj kontrate, ku sendi jepet në përdorim thuajse sa gjithë koha e jetëgjatësisë së sendit. Në këtë tip kontrate qiradhënësi merr tiparet e një financieri ndaj dhe shpenzimet për shërbimet për mirëmbajtjen e sendit nuk ofrohen prej qiradhënësit. Qëllimi i këtij të fundit për të rikthyer principalin e investuar si dhe interesin apo normën e fitimit të planifikuar prej tij e realizon nëpërmjet pagesave periodike të qirasë. Zakonisht qiradhënësi në këtë kontratë është institucion financiar që nuk ofron shërbime të specializuar në lidhje me sendin.

Karakteristika kryesore e kësaj kontrate është jo vetëm shtrirja e saj në kohë thuajse sa gjithë jetëgjatësia e sendit, por duke qënë se kjo shtrirje në kohë jep mundësinë e rikthimit të vlerës së sendit bashkë me fitimin të qiradhënësi, kalimi i pronësisë së sendit të qiramarrësi vjen vetvetiu si një rrjedhim logjik i veprimtarisë tregtare dhe jotregtare të të dy palëve.

Në shumë vende të Evropës ndarja e kontratës leasing në të ashtuquajtur “financiare” dhe “operative” përbën dhe ndarjen kryesore të kësaj kontrate. Në Republikën e Kosovës kjo ndarje, përveç ndarjes në vendase dhe ndërkombëtare, përbën dhe klasifikimin e vetëm të kësaj kontrate në ligjin e posaçëm të miratuar enkas për këtë kontratë. Pavarësisht faktit se në kontratat leasing të llojit “financiar” tipari i rëndësishëm është kalimi i pronësisë të qiramarrësi në përfundim të kontratës, gjenden edhe raste kur në këtë lloj kontrate nuk parashikohet kalimi i kësaj të drejte pronësie, e mbështetur kjo edhe nga parashikimet ligjore³⁴.

Lidhur me kohëzgjatjen e kësaj kontrate përgjithësisht e drejta i referohet trajtimit doktrinar të saj, duke u orientuar në jetëgjatësinë e sendit ose në vlerën e tij, ndërkohë që

³⁴ Neni 2 i ligjit nr. 03L/103 datë 25.06.2009 i Republikës së Kosovës.

në disa raste kualifikimi i kësaj kontrate si “financiare” kalon nëpërmjet përmbushjes së kërkesave të vendosura në ligj, sikurse është rasti i ligjit të posaçëm të Republikës së Kosovës. Në këtë të fundit përveç kushteve të tjera, që një kontratë leasing të kualifikohet “financiare” është e nevojshme që të plotësohet në mënyrë alternative një nga dy kushtet e mëposhtme:

-kohëzgjatja e kontratës të jetë më e madhe se 3/4 (75%) e jetëgjatësisë normale të sendit në parametrat e tij optimalë të përdorimit;

-vlera totale e çmimit të qirasë të kalojë 90% të vlerës së sendit sipas vlerësimit të tij në çastin fillestar të kontratës.

b-Operating Lease.

Quhet ndryshe dhe qiraja operative. Në këtë lloj kontrate sendi objekt kontrate nuk amortizohet plotësisht gjatë periudhës së qirasë dhe ku fitimi nuk realizohet i gjithë në periudhën e kësaj kontrate. Në këtë kontratë qiradhënësi përgjithësisht mban detyrimin për sigurimin, mirëmbajtjet e riparimet e sendit. Nga njëra anë qiramarrësi përdor sendin për një kohë të caktuar ndërsa qiradhënësi mbart riskun e amortizimit dhe të risqeve incidentale. Karakteristikë e kësaj kontrate është se në mjaft vende ku aplikohet, të dy palët kanë të drejtë të ndërpresin kontratën pas një njoftimi në afat të arsyeshëm.

Pas përfundimit të afatit të kontratës qiramarrësi është i detyruar të kthejë sendin, i cili shfaqet në kushte të mira teknike të përdorimit të tij, ose sikurse shprehen disa doktrina, në kushtet e një qëndrueshmërie ekonomike të kënaqshme.

Gjithashtu tipar tjetër i kësaj kontrate është se pas mbarimit të saj ajo mund të rilidhet me subjekte të tjera jashtë kontratës.

Ashtu sikurse kontrata leasing e kualifikuar si “financiare”, edhe kontrata e kualifikuar si “operative” njihet nga legjislacioni, jurisprudenca dhe doktrina e mjaft vendeve të Evropës si një nga llojet kryesore të kontratës leasing.

Duke qënë se kohëzgjatja e kësaj kontrate përmbush nevojat e çastit ose të një periudhe relativisht të shkurtër për qiramarrësin, ai dhe faktit që sendi nuk amortizohet plotësisht por është në gjendje që të ripërdoret përsëri për një periudhë tjetër kohore, edhe emërtimi “operative” i kësaj kontrate i referohet pikërisht këtij dimensionit praktik të saj.

Në përkufizimin e kësaj kontrate vendet që nuk kanë legjislacion të posaçëm për kontratën leasing i referohen kryesisht dispozitave të veçanta në ligjet civile e tregtare të tyre duke u përqendruar më tepër në trajtimin jurisprudencial dhe doktrinar të konceptit në fjalë.

Në legjislacionin e Kosovës që trajton me ligj të posaçëm këtë kontratë, përkufizimi i kontratës së “lizingut operativ” paraqitet si kontrata që nuk plotëson kushtet e kontratës së “lizingut financiar”³⁵, që lidhen me kalimin e të drejtës së pronësisë të qiramarrësi në fund të kontratës si dhe përfshirjen e mbi 90% të vlerës së sendit në çmimin e përgjithshëm të kontratës.

Ndërkohë në Itali kontratat “*Financial Lease*” si dhe “*Operating Lease*” shfaqen me emërtime ndryshe, duke paraqitur dhe karakteristika të tjera të veçanta.

Duke iu referuar trajtimit të kontratës së qirasë financiare në Itali, më e dukshme është ndarja e kësaj kontrate në “*leasing di godimento*” dhe “*leasing traslativo*”.

1-“***Leasing di godimento***” ose “kontrata e kënaqësisë”, është ajo kontratë ku qiramarrësi synon në përmbushjen e interesit të tij për të nxjerrë frutat e sendit, pra ku qiramarrësi është “i kënaqur” vetëm me përdorimin e sendit, sikurse është dhe tipari kryesor i kontratës leasing si kontratë administrimi. Vlera e mbetur e sendit është tregues kryesor në këtë lloj kontrate, pasi duke qënë se vlera e mbetur e sendit është jo e vogël, ky send ka premisa të rifutet në qarkullim nga vetë qiradhënësi.

Koncepti i të qenit “operativ” në emërtimet tradicionale të kësaj kontrate, që i referohet operativitetit dhe praktikitetit të kësaj kontrate, në të drejtën italiane shfaqet nëpërmjet Kënaqjes së interesave të momentit apo të një të afërme të afërt për qiramarrësin, duke dhënë një trajtim të njëjtë nga këndvështrime të ndryshme.

Sikurse në kontratën “*Operating Lease*” edhe në kontratën “*leasing di godimento*” nuk shfaqet e drejta e qiramarrësit për të fituar pronësinë e sendit në përfundim të kontratës.

2-“***Leasing traslativo***” ose “kontrata e transferimit të ardhshëm”, është ajo kontratë ku përveç përdorimit të sendit dhe vjeljes së frutave civile të tij, vlera e mbetur e sendit, e cila është dukshëm më e vogël se në rastin e parë, lejon qiramarrësin që të bëhet pronar i

³⁵ Neni 2 i ligjit nr. 03L/103 datë 25.06.2009 i Republikës së Kosovës.

sendit. Pikërisht transferimi i të drejtës së pronësisë në përfundim të kontratës përbën dhe thelbin e këtij tipi kontrate, duke determinuar dhe emërtimin e këtij lloji.

Përveç sa më sipër dy llojet e sipërpërmendura të kontratave në të drejtën italiane dallojnë midis tyre edhe përsa i përket dispozitave që zbatohen në rast të zgjidhjes së kontratës, ku në llojin e dytë, në dallim nga lloji i parë ku pagesat e kryera nuk rikthehen, zbatohen rregullat e shitjes me rezervë të pronës, sipas nenit 1526 të Kodit Civil italian, pra marrjen e çmimeve të paguara nga qiramarrësi por pagimin prej tij të vlerës së përdorimit të sendit në favor të qiradhënësit. Kjo situatë paraqet dhe një veçori dalluese e kësaj kontrate nga kontrata “*Financial Lease*”, që përdoret gjërësisht në vendet e tjera.

c-Sale and Lease Back Leasing.

E shqipëruar kjo kontratë mund të titullohet edhe “Shite dhe merre prapa me qira”. Disa kompani për të siguruar fonde fillimisht shesin sendin në pronësi të tyre dhe më pas të njëjtin send ia marrin me qira financiare blerësit të cilit ia shitën këtë send. Në këtë rast qiramarrësi është pronari fillestar i sendit, të cilin ia shet qiradhënësit dhe ky i fundit ia jep të njëjtin send qiramarrësit. Në këtë rast sendi mbetet prapë te qiramarrësi, por me ndryshimin se titulli i pronësisë mbi sendin i përket tashmë qiradhënësit. Sigurimi i fondeve në këtë mënyrë është i njohur në tregjet evropiane.

d-Sales Aid Lease.

Sipas kësaj kontrate qiradhënësi bie dakort me prodhuesin e një sendi për ta tregtar sendin nëpërmjet kontratës së qiradhënies, në shkëmbim të të cilës prodhuesi i paguan qiradhënësit një komision.

e-Specialized Service Lease.

Me anë të kësaj kontrate qiradhënësi i ofron qiramarrësit shërbime të specializuara për të siguruar një përdorim sa më të mirë të sendit prej qiramarrësit.

f-Small Ticket and Big Ticket Leases.

Ky lloj tipi në fakt nuk është tip i veçantë kontrate, por një rigrupim i kontratave leasing në varësi të vlerës së sendit që jepet me qira. Në rastin kur sendi është me vlerë të vogël

emërtohet “*small ticket leases*” ndërsa në rastin e kur sendi është me vlerë të madhe emërtohet “*big ticket leases*”.

g-Cross Border Lease.

Quhet ndryshe dhe “qiraja ndërkufitare”. Në disa raste quhet edhe “qira ndërmjetësuese”. Kjo kontratë i përket zhvillimit ekonomik në kushtet e liberalizimit të tregut, ku marrin rëndësi fusha të tilla si aviacioni, transporti dhe veprimtari të tjera të kushtueshme. Për shkak të ndryshimeve të vazhdueshme teknologjike, ndërveprimi ekonomik i subjekteve të vendeve të ndryshme është dhe tipari kryesor i kësaj kontrate.

h-Leveraged Lease.

Sipas kësaj kontrate, qiradhënësi siguron pjesën më të madhe të fondeve nëpërmjet huamarrjes nga një tjetër subjekt, kryesisht bankë, dhe nëpërmjet këtij financimi arrin të sigurojë titullin mbi sendin që më pas e jep me kontratën leasing. Në këtë mënyrë ekziston një palë e tretë, i cili është huadhënësi, përveç qiradhënësit dhe qiramarrësit. Kjo qira përdoret zakonisht në rastet kur sendi është me vlera tepër të mëdha, sikurse bëhet fjalë për avionë, anije, trena, etj.

KAPITULLI IV

OBJEKTI I KONTRATËS SË QIRASË FINANCIARE

- 4.1. Sendet si objekt i kontratës së qirasë financiare.
- 4.2. Karakteristikat e sendit për të qënë objekt i kontratës së qirasë financiare.
- 4.3. Lloji i sendit dhe ndikimi i tij në kontratën e qirasë financiare.
- 4.4. Sendi dhe defektet e tij në kontratën e qirasë financiare.
- 4.5. Sendi dhe mundësia e prodhimit të tij pjesë-pjesë.
- 4.6. Ndryshimet dhe përmirësimet e sendit.

4.1. Sendet si objekt i kontratës së qirasë financiare.

Elementët e kontratës së qirasë financiare nuk përmbajnë ndryshime nga elementët e kontratave të tjera të veçanta të trajtuara në Kodin Civil.

Objekti, përmbajtja dhe subjektet evidentohen në kontratën e qirasë financiare thuajse në të njëjtin mënyrë trajtimi sikurse dhe në kontratën e qirasë së thjeshtë.

Elementët e kontratës së qirasë financiare në mënyrë indirekte trajtohen dhe pasqyrohen si nga dispozitat e Kodit Civil ashtu dhe nga dispozitat e ligjit të posaçëm.

Ky kapitull i kushtohet objektit të kontratës, si një nga elementët e saj.

Sikurse është trajtuar në këtë punim, trekëndëshin “objekt – subjekt –përmbajtje” të elementëve të kontratës së qirasë financiare, elementi “subjekt” shpesh herë është bërë dhe pjesë e debateve të autorëve të ndryshëm, të cilët në doktrinën e të drejtës shqiptare kanë përcjellë në disa raste paqartësi dhe pikëpamje të ndryshme.

Ky qëndrim divergjues ka patur dhe ndikimin e vet në përcaktimin e elementit tjetër tepër të rëndësishëm të kësaj marrëdhënieje juridike civile, elementit të përmbajtjes. Kjo për faktin se elementi i përmbajtjes është tepër i lidhur me pozicionin dhe figurën e subjekteve në një marrëdhënie juridike civile, e shfaqur kjo në të drejtat dhe detyrimet që “veshin” secilin subjekt.

Ndërsa elementi “objekt” në kontratën e qirasë financiare shfaqet më “i qëndrueshëm” përballë debateve të studiuesve.

Në Kodin Civil elementët e kontratës së qirasë së thjeshtë paraqiten më gjerësisht, e për rrjedhim dhe elementi “objekt” i saj. Ndërkohë ky kod reket që të prezantojë këtë element të kontratës së qirasë financiare vetëm duke shfaqur diversitetin e të drejtave dhe detyrimeve të qiradhënësit dhe qiramarrësit, pa u ndalur në karakteristikat e veçanta të objektit të kësaj kontratë.

Ndërkohë në ligjin e posaçëm të qirasë financiare, objekti i kësaj kontratë merr një vëmendje të posaçme, si përsa i përket përkufizimeve dhe përcaktimit kuptimor të këtij elementi, ashtu dhe rolit të tij në përcaktimin e rrethit të të drejtave dhe detyrimeve të palëve të kësaj kontratë.

Në kuptimin teorik, me objekt të një kontratë, si formë e shfaqjes së një marrëdhënieje juridike civile, do të kuptohet “çdo gjë mbi të cilën drejtohen të drejtat subjektive dhe detyrimet juridike korresponduese që personat si subjekte të së drejtës kanë në këtë marrëdhënie”³⁶.

³⁶ Ardian Nuni “E drejta civile” Pjesa e Përgjithshme, Pj.1, 2007.

Disa autorë të tjerë e paraqesin elementin “objekt” si sendi ose ndonjëherë edhe një veprim i caktuar mbi të cilin drejtohej synimet e subjekteve të një marrëdhënieje juridike civile për të arritur qëllimin e caktuar.³⁷

Të gjitha trajtimet doktrinare që lidhen me elementin “objekt” të marrëdhënies juridike civile, e në veçanti të kontratës, i mëshojnë faktit se përmbushja e një interesi të caktuar të subjekteve është ajo që orienton këto palë që të përcaktojnë dhe natyrën, llojin dhe cilësitë e sendit që do të shërbejë për arritjen e qëllimit të tyre.

Edhe në kontratën e qirasë financiare subjektet e saj, qiradhënësi dhe qiramarrësi, kanë interesa të caktuara të cilat determinojnë hyrjen e tyre në një marrëdhënie juridiko-civile. Pa këto interesa këto palë do të ishin indiferente për palën tjetër respektive, për aktivitetin dhe mundësitë që ajo mbartte dhe në veçanti, për sendet apo asetet që kjo palë tjetër kishte mundësi që të siguronte. Referuar këtij arsytimi, edhe në përcaktimin e “gjësë” që do t'i lidhte këto dy palë, kënaqja e interesave, zë vendin parësor.

Në dallim nga llojet e tjera të kontratave, ku kënaqja e interesave të palëve lidhet me kryerjen e një apo të disa veprimeve konkrete, në rastin e kontratës së qirasë financiare synimi i palëve lidhet drejtpërdrejt me një send të caktuar. Të ky send njera palë, qiradhënësi, shikon mjetin për të siguruar një fitim të caktuar, nga ana tjetër, qiramarrësi shikon të ky send mjetin që do të sigurojë plotësimin apo përmbushjen e një qëllimi të caktuar në jetën e tij.

Lloji dhe cilësitë e sendit nuk paraqesin interes të rëndësishëm për qiradhënësin. Ato paraqesin interes vetëm përse i përket aftësisë së këtij sendi për të “prodhuar” fitim për të. Është qiramarrësi pala që synimin e vet e ka të lidhur me llojin, karakteristikat dhe cilësitë e sendit.

Kontrata e qirasë financiare, sikurse dhe llojet e tjera të kontratave të qirasë, objekt të saj ka një send të caktuar, duke përjashtuar veprimet. Është e kuptueshme që veprimet, si një nga format e shfaqjes së objektit të një kontratë, janë të përjashtuara nga mundësia për të qënë objekt i kontratës së qirasë financiare.

Në lidhje me llojin e kontratave, elementi “objekt” si në rastin e kontratës së qirasë financiare të drejtpërdrejtë ashtu dhe në rastin e kontratës së qirasë financiare jo të drejtpërdrejtë, mbetet i njëjtë dhe nuk paraqet dallime. Një send i caktuar, i cili plotëson

³⁷ Juliana Latifi – E drejta Civile – Pjesa e Përgjithshme, 2009.

kushtet për të qënë objekt i një kontrate leasing, mund të jetë objekt i saj në të dy llojet e sipërpërmendura të kontratës së qirasë financiare. Kjo për faktin se dallimet mes këtyre dy llojeve të kontratave nuk lidhet me elementin “objekt” të tyre, por me dy elementët e tjerë të këtyre kontratave, me elementin “përmbajtje” dhe elementin “subjekt”, sidomos me këtë të fundit.

Për këtë arsye trajtimi i elementit “objekt” të kontratës leasing është i njëjtë për të dy llojet e kontratës së qirasë financiare.

4.2. Karakteristikat e sendit për të qënë objekt i kontratës së qirasë financiare.

Sendi për qënë objekt i një kontratë të qirasë financiare, duhet të plotësojë disa kushte, të cilat po i shtjellojmë në vijim:

a-Të jetë një send i prekshëm fizikisht, pra një send që të mund të perceptohet dhe individualizohet lehtësisht nga shqisat e njeriut. Energjitë natyrore, ndonëse hyjnë në kategorinë e sendeve të luajtshme, nuk mund të jenë objekt i kontratës së qirasë financiare. Pavarësisht faktit se njeriu ka nevojë edhe për këto lloje sendesh në jetën e tij, sigurimi i tyre nuk mund të kryhet nëpërmjet kontratës leasing, por nëpërmjet kontratave të tjera të llojit të disponimit.

b-Sendi objekt kontratë të jetë send i paluajtshëm ose send i luajtshëm individualisht i përcaktuar.

Kontrata e qirasë se thjeshtë apo në llojet e tjera të shfaqjes së qirasë, nuk mund të lidhet për një send të përcaktuar në gjini. Kjo për faktin se në kontratën e qirasë qiradhënësi jep me qira një send të caktuar, i cili pas përdorimit të tij nga qiramarrësi duhet të kthehet në një gjendje thuajse të njëjtë apo të përafërt me gjendjen e vet para dorëzimit të qiramarrësi. Nuk lejohet që të kthehet një send tjetër i ngjashëm me të parin apo send i të njëjtit lloj.

Ndonëse ligji i posaçëm i qirasë financiare nuk jep shprehimisht detyrimin për të qënë një send individualisht i përcaktuar, plotësimi i këtij kushti parashikohet nga ligji në mënyrë të tërthortë. Kështu ligji parashikon se kontrata leasing duhet të përmbajë përshtatimin e

sendit, në mënyrë të tillë, që e bën të mundur dallimin e tij³⁸. Dallimi i një sendi nga një send tjetër i të njëjtit lloj është karakteristike vetëm e sendeve individualisht të përcaktuara. Cilësitë individuale të këtij sendi duhet të jenë të tilla që të sigurohet përshkrimi i tyre në kontratën leasing dhe të jetë i një niveli të tillë të hollësishëm që të bëjnë qartësisht të mundur identifikimin e këtij sendi.

Në rastin e sendeve të paluajtshme është e nevojshme që të përcaktohen tregues që lidhen me llojin, sipërfaqen, vendndodhjen dhe kufitarët e tij si dhe me karakteristika të tjera të veçorive specifike të këtij sendi. Sigurisht në kushtet e qënies së tyre të regjistruar në regjistrat publikë, numri i pasurisë dhe i Zonës Kadastrale janë tregues të pazëvendësueshëm të identifikimit të tyre.

Në rastet e sendeve të luajtshme, kur ato kanë numra individualë të paravendosur në mënyrë të përhershme, ky tregues duhet të gjejë pasqyrim në të gjitha rastet, duke u plotësuar ky tregues edhe me tipare të tjera të këtij sendi si lloji, funksioni, prodhuesi, përmasat nëse është e mundur etj. Në rastet kur sendet e luajtshme nuk kanë numër të paravendosur në mënyrë të përhershme, sasia e elementeve që do të duhet të jenë pjesë e përshkrimit duhet të jetë me madhe se në rastin e parë.

Përshkrimi i sendit dhe i cilësive që duhet të përmbushë ai dhe sidomos fakti i përputhjes së sendit në çastin e dorëzimit të tij të qiramarrësi me përshkrimin në kontratë, i është lënë në dorë këtij të fundit. Pra qiramarrësi është ai që do të “konturojë” figurën e këtij sendi dhe “verifikojë” realizimin e tij në përputhje me këtë figurë.

c-Sendi objekt i kontratës leasing të mos jetë send i konsumueshëm. Sendet e konsumueshme janë sende të cilat humbasin ekzistencën e vet apo karakteristikat e tyre pas përdorimit të parë. Duke qënë se në kontratën e qirasë leasing qiramarrësi në përfundim të kontratës ose duhet të kthejë sendin, ose ta blejë atë, ose ka mundësi që të rilidhë të njëjtën kontratë për një periudhë tjetër kohore për të njëjtin send, është e kuptueshme që ekzistenca e sendit është determinante në ushtrimin e këtyre të drejtave apo detyrimeve nga palët.

d-Sendi të ketë një jetëgjatësi që të tejkalojë kohëzgjatjen e kontratës së qirasë.

Sendet kanë jetëgjatësinë e tyre që i përgjigjet konsumimit fizik tërësor të tyre për shkak të përdorimit apo për shkaqe natyrore. Ky kusht ka kuptim për rastet e sendeve të

³⁸ Neni 12 pika “a” e ligjit të posaçëm.

luajtshme të cilat kanë një jetëgjatësi fizike e natyrore të kushtëzuar. Në rast se sendi do të shkatërrohej brenda afatit të përdorimit të sendit nga qiramarrësi, jo për shkak të veprimit apo mosveprimit të drejtpërdrejtë të subjekteve apo personave të tretë, do të ndodheshim para rastit të zgjidhjes së kontratës për të meta ta fshehura të sendit, pasi vendosja e afatit të kontratës për një periudhë të caktuar kohe nënkupton kërkesën e qiramarrësit për jetëgjatësi të sendit për të paktën sa është koha që qiramarrësi duhet të përdorë këtë send. Nëse sendi shkatërrohet pa faj të ndonjë prej palëve, për shembull për shkak të fatkeqësive natyrore, kontrata në këtë rast do të konsiderohet e zgjidhur dhe kjo zgjidhje do të konsiderohet si zgjidhje normale e saj.

Jetëgjatësia e sendit e lidhur me konsumimi fizik të tij ka kuptim të flitet për sendet e luajtshme. Duke qënë se afati minimal i kontratës leasing për sendet e luajtshme është një vit për sende me afat konsumimi deri në pesë vjet, është e kuptueshme që sendi që do të jepet në qira financiare duhet të ketë një afat të konsumimit të tij të paktën një vit. Nëse sendi i luajtshëm nuk e plotëson këtë kusht, pra afati i konsumimit të tij është më pak nga një vit, ky send nuk mund të jetë i aftë për t'u dhënë në qira financiare, pasi afatit minimal të saj të përcaktuar nga ligji, prej një viti, ky send nuk mund t'i përgjigjet dhe qiramarrësit nuk mund t'i sigurohet përdorimi i këtij sendi gjatë gjithë kohës minimale të parashikuar nga ligji.

e-Sendi të jetë i lirë në qarkullimin civil.

Liria në qarkullimin civil të një sendi është një kusht i domosdoshëm në lidhjen e kontratës së qirasë financiare. Ky tipar i këtij sendi është i përbashkët me shumë kontrata të tjera të lloji të disponimit apo të llojit të administrimit. Kjo karakteristikë e sendit në kontratën leasing është e njëjtë me karakteristikat e sendeve të llojeve të tjera të kontratave të qirasë. Qarkullimi civil i lirë i sendit është një tipar që duhet të plotësohet prej tij jo vetëm për faktin se duhet të plotësojë kushtet e ligjshmërisë së disponimit të tij prej qiradhënësit apo furnizuesit, por dhe për faktin se kontrata e qirasë financiare është një kontratë e përzierë, midis kontratave të administrimit dhe kontratave të disponimit. Duke qënë se në përfundim të kontratës qiramarrësi mund të blejë sendin, në varësi të parashikimit në kontratë ose plotësimit të kushteve të tjera ligjore, liria e qarkullimit civil të sendit mbetet kusht themelor për realizimin e kësaj të drejtë të qiramarrësit në leasing.

4.3. Lloji i sendit dhe ndikimi i tij në kontratën e qirasë financiare.

Kontrata e qirasë financiare, si në rastin kur trajtohet nga Kodi Civil ashtu dhe në rastin kur trajtohet nga ligji i posaçëm, kur bëhet fjalë për llojin e sendit, trajton ndarjen e tij në dy lloje, në kontrata për sende të luajtshme dhe në kontrata për sende të paluajtshme. Ndërsa ndarjet e tjera të sendit për efekt të kushteve që duhet të plotësojë ai për të qënë i aftë për të qënë objekt i kontratës leasing, bëhet nga doktrina.

Kodi Civil ndarjen e sendeve në “të luajtshme” dhe “të paluajtshme” e prek vetëm kur trajton aspektin kuptimor të kontratës së qirasë financiare, pa hyrë në aspekte të tjera të ndarjes në këto dy lloje.

Ndërsa ligji i posaçëm i qirasë financiare e trajton ndarjen e sendeve si objekt të kontratës leasing në llojin e sendit të luajtshëm apo në të paluajtshëm, jo vetëm përse i përket aspektit kuptimor të këtyre sendeve, por edhe përse i përket ndërtimit të raporteve të palëve në rastet kur objekt është një send i paluajtshëm apo kur objekt është një send i luajtshëm.

Në paraqitjen e përkufizimit të sendit si objekt i kontratës së qirasë financiare, ligji i posaçëm parashikon se si i tillë është çdo send i luajtshëm apo i paluajtshëm objekt i qirasë financiare³⁹. Nisur nga një përcaktim i tillë i kuptimit të sendit, vihet re se ligji ia ka lënë në dorë Kodit Civil dhe doktrinës që të përcaktojë tiparet dhe karakteristikat më konkrete që duhet të plotësojë sendi për të qënë objekt i një kontratë të tillë. Kjo duket në faktin se në mënyrë të shprehur ligji i posaçëm parashikon se sendi duhet të plotësojë kushtet për të qënë objekt i kontratës leasing, duke nënkuptuar që plotësimi i këtyre kushteve nuk bëhet nga ligji vetë.

Kodi Civil jep kuptimin e sendit të luajtshëm dhe të paluajtshëm⁴⁰. Sendet e paluajtshme, duke qënë se janë gjithmonë sende individualisht të përcaktuara, mjafton që të plotësojnë kushtin e qenies së tyre të lira në qarkullimin civil, e për rrjedhim janë gjithmonë të mundshme për të qënë objekt i kontratës leasing. Nga ana tjetër, sendet e luajtshme, për të qënë të afta si “objekt” i kontratës leasing, duhet të plotësojnë të gjitha kushtet e

³⁹ Neni 1 pika 16 e ligjit të posaçëm.

⁴⁰ Neni 142 i Kodit Civil.

sipërpërmendura mbi këto sende, të jenë individualisht të përcaktuara, të jenë të pakonsumueshme, etj.

Lloji i sendit, i luajtshëm apo i paluajtshëm nuk ndikon në përcaktimin e subjekteve, pra si qiradhënës dhe qiramarrës si dhe si furnizues në kontratën përkatëse të furnizimit që lidhet në rastin e kontratës jo të drejtpërdrejtë. Si i tillë mund të shfaqet çdo person që plotëson kushtet specifike të ligjit, pa u determinuar këto cilësi të subjektit me llojin e sendit që do të japin me qira apo do të furnizojnë.

Lloji i sendit, i luajtshëm apo i paluajtshëm ndikon drejtpërdrejtë në afatin e kontratës së qirasë leasing. Në lidhje me afatin maksimal të kontratës leasing, lloji i sendit ndikon në këtë afat, pasi afati maksimal i kontratës orientohet nga jetëgjatësia e sendit. Në rastin e një sendi të paluajtshëm, ku norma e amortizimit fizik është tepër e ulët në krahasim me rastin e sendeve të luajtshme, jetëgjatësia e sendit thuhet se nuk ndikon në afatin maksimal të qirasë së kontratës së qirasë. Kjo e fundit në një rast të tillë do të kushtëzohet nga vlera në treg e sendit si dhe raporti i nevojës së qiramarrësit për përdorimin e sendit me mundësitë e tij për të paguar qiranë e sendit, totali i të cilave duhet t'i përgjigjet në mënyrë të përafërt vlerës së këtij sendi plus një fitim të caktuar për qiradhënësin.

Nga ana tjetër, lloji “i paluajtshëm” i sendit, ndonëse nuk ndikon apo ndikon fare pak në kohëzgjatjen maksimale të sendit, ka ndikim të drejtpërdrejtë në afatin minimal të kontratës së qirasë financiare. Kjo kontratë, kur lidhet për një send të paluajtshëm, nuk mund të jetë më e shkurtër se tre vjet⁴¹. Rëndësi në këtë aspekt merr dhe përlogaritja e këtij afati, e cila kryet duke marrë për datë fillestare të saj momentin e pranimi të sendit nga qiramarrësi. Pranimi i sendit nga qiramarrësi do të përfshijë si rastin e pranimi të shprehur ashtu dhe rastin e pranimi të prezumuar të sendit nga ky qiramarrës.

Afati trevjeçar do të llogaritet duke marrë si datë përfundimtare të këtij afati datën e kryerjes së pagesës përfundimtare nga ana e qiramarrësit.

Në rastet kur objekt i kontratës së qirasë financiare është një send i luajtshëm, ndikimi i këtij sendi në kohëzgjatjen minimale të kësaj kontratë nuk është i njëjtë si në rastin e sendit të paluajtshëm. Afati i konsumimit të sendit të luajtshëm luan rol determinant në rastet kur kemi të bëjmë me objekt një send të luajtshëm.

⁴¹ Neni 7 i ligjit të posaçëm.

Më lart kemi trajtuar se sendet e konsumueshme nuk lejohen që të jenë objekt i kontratës së qirasë financiare. Është e nevojshme të sqarohet në këtë moment se duhet bërë dallimi midis koncepteve “send i konsumueshëm” dhe “send i pakonsumueshëm” nga njëra anë, me aspektin e konsumimit të sendit, të trajtuar nga ligji i posaçëm si kriter për të ndërtuar afatin minimal të kontratës së qirasë financiare.

Ndarja e sendeve në sende “të konsumueshme” dhe “të pakonsumueshme” bëhet nga doktrina dhe nuk parashikohet nga Kodi Civil apo ligje të tjera.

Sende të pakonsumueshme në kuptimin teorik janë ato sende të cilat nuk e humbasin ekzistencën e tyre pas përdorimit të parë. Kjo do të thotë se kjo kategori sendesh ekziston edhe pas përdorimit të parë dhe ruan karakteristikat dhe cilësitë e saj, pothuajse në të njëjtën shkallë sikurse para këtij përdorimi, përveç një konsumimi fizik të tij që vjen nga ky përdorim i parë i këtij sendi.

Konsumimi fizik i një sendi ka kuptim të flitet në rastin e sendeve të kategorizuara si “të pakonsumueshme”, pasi në rastin e sendeve të konsumueshme, nuk kemi të bëjmë me konsumim fizik, pra ulje të parametrave të cilësisë së sendit, por me zhdukje apo humbje të ekzistencës së këtij sendi pas përdorimit të parë.

Konsumimi fizik i një sendi të luajtshëm është prezent në pothuajse të gjitha këto kategori sendesh, me përjashtime të vogla, ndërsa niveli i këtij konsumimi varet nga lloji i sendit. Flitet ndryshe edhe për “amortizim”.

Konsumimi fizik i një sendi të kategorizuar si “i pakonsumueshëm” vijon derisa cilësitë e këtij sendi të ulen në ato parametra sa ta bëjnë këtë send të paaftë për të prodhuar përmbushje të nevojave të subjektit për të. Kohëzgjatja e afati të këtij konsumimi fizik tërësor është variabël.

Pikërisht për ndikimin e llojit të sendit në nivelin e konsumimit fizik tërësor të tij bën fjalë ligji i posaçëm i qirasë financiare, kur trajton afatin minimal të kontratës së qirasë së sendeve të luajtshme, në varësi nga koha e konsumimit tërësor të tyre.

Ato sende të luajtshme të cilat afatin e konsumimit fizik tërësor të tyre e kanë deri në pesë vjet, mund të shërbejnë si objekt i një kontrate leasing me kohëzgjatje minimale jo më pak nga një vit. Sikurse në rastin e kontratës së qirasë për sende të paluajtshme, llogaritja e këtij afati do të fillojë nga data e pranimit të sendit nga qiramarrësit.

Afati njëvjeçar do të llogaritet duke marrë si datë përfundimtare të këtij afati datën e kryerjes së pagesës përfundimtare nga ana e qiramarrësit.

Ndërsa në rastin e sendeve me afat të konsumimit fizik tërësor të tyre mbi 5 vjet, afati minimal i kontratës së qirasë nuk mund të jetë më pak nga dy vjet. Mënyra e përlllogaritjes së këtij afati, i referohet në mënyrë të njëjtë si në rastin e mësipërm, pra datës së pranimit të sendit nga qiramarrësi dhe datës së kryerjes së pagesës së fundit prej tij.

4.4. Sendi dhe defektet e tij në kontratën e qirasë financiare.

Sendi, si objekt i kontratës së qirasë duhet të plotësojë kushtet ligjore por dhe cilësitë fizike e teknike të tij, sipas përcaktimeve të bëra nga palët. Por mund të ndodhë që sendi të mos plotësojë këto kushte e për rrjedhim të krijohen mosmarrëveshje mes palëve për këtë arsye. Mosplotësimi i kushteve që duhet të plotësohen nga sendi konsiderohet si “e metë” e këtij sendi.

Kodi Civil nuk trajton rastin e të metave të sendit lidhur me kontratën e qirasë financiare, duke ia lënë në këtë mënyrë zgjidhjen e këtij aspekti dispozitave të përgjithshme të tij që rregullojnë të metat e sendit në përgjithësi në një marrëdhënie kontraktore. Ky kod parashikon përse i përket kësaj kontratë lidhur me të metat e sendit vetëm përgjegjësinë e qiradhënësit ndaj qiramarrësit në rastet kur sendi i dorëzohet këtij të fundit me të meta. Kodi nuk bën dallimin midis llojeve të të metave të sendit.

Ligji i posaçëm për qiranë financiare lidhur me sendin trajton dy lloje të të metave të tij:

1-të metat ligjore të sendit;

2-të metat fizike të tij.

Lidhur me to ligjvënësi ka përdorur përse i përket teknikës legjislative dy lloje emërtimelesh, në disa raste përdor termin “të meta”, në disa raste të tjera përdor termin “defekte”.

Gjithsesi, rastin e dytë ligjvënësi e ka shpjeguar në sqarimin kuptimor me rastin e parë të kësaj terminologjie.

Me të meta apo defekte fizike të sendit do të kuptohen ato mangësi fizike apo të cilësive të veçanta të tij, të cilat sjellin humbje të aftësisë së këtij sendi për të plotësuar interesat e qiramarrësit, për të cilat kjo palë ka hyrë në kontratën leasing.

Ndërsa me të meta ligjore, apo defekte ligjore të sendit, do të kuptohen ato mangësi të plotësimit të kushteve të tjera të këtij sendi, duke përjashtuar kushtet fizike e teknike të tij, të cilat e bëjnë të pamundur ushtrimin e plotë të posedimit dhe gëzimit të sendit nga qiramarrësi për të gjithë afatin e kontratës. Të tilla mund të përmendim p.sh. mosqënien e këtij sendi të lirë në qarkullimin civil, etj.

Në lidhje me defektet ligjore të sendit, çdo kusht i kontratës së qirasë, i cili shmang ose kufizon përgjegjësinë e qiradhënësit për këto defektet ligjore të sendit, është i pavlefshëm.

Kjo situatë sjell pavlefshmërinë absolute të kësaj kontratë, pasi ka të bëjë drejtpërdrejt me kufizim të zotësisë për të vepruar të palëve.

4.5. Sendi dhe mundësia e prodhimit të tij pjesë-pjesë.

Nevojat e qiramarrësve për të hyrë me këtë cilësi në kontratën e qirasë financiare janë të ndryshme dhe të larmishme. Ato mund të lidhen me përdorimin e sendeve, sigurimi i të cilave është e vështirë që të arrihet njëherazi nga qiradhënësi apo furnizuesi.

Në të tilla raste ligji ka lejuar që konform marrëveshjes së palëve të kontratës leasing, sendi të mund t'i dorëzohet qiramarrësit pjesë-pjesë⁴².

Dorëzimi i sendit në këtë mënyrë duhet të jetë detyrues pjesë e marrëveshjes mes palëve, pasi në rast të mungesës së një marrëveshjeje të tillë, dorëzimi i sendit në këtë mënyrë do të sillte mosdorëzim në kohë dhe mënyrë të sendit nga qiradhënësi ose furnizuesi kundrejt qiramarrësit dhe ky i fundit do të kishte të drejtën në këtë rast të kërkonte zgjidhjen e kontratës së qirasë dhe shpërblimin e dëmit përkatës.

Në rastet kur kontrata e qirasë ka parashikuar dorëzimin pjesë-pjesë të sendit, është e detyrueshme që të përcaktohen në këtë kontratë dhe afatet dhe mënyra e dorëzimit të çdo pjese të veçantë.

⁴² Neni 17 i ligjit të posaçëm.

Mosdorëzimi sipas kontratës i pjesëve apo i një pjesë të sendit trajtohet në kapitullin e të drejtave dhe detyrimeve të palëve të kësaj kontratë.

4.6. Ndryshimet dhe përmirësimet e sendit.

Që në fillim është e nevojshme të sqarohet kuptimi i shtesave të sendit. Me këto të fundit kuptohet vendosja në sendin objekt të kontratës së qirasë financiare të elementëve të tjerë që lidhen organikisht me këtë send dhe që përmirësojnë aspektin funksional apo shërbejnë për ta zbukuruar këtë send. Pjesët përbërëse të sendit të cilat janë brenda përshkrimeve të tij, sipas kontratës leasing nuk konsiderohen shtesa të sendit, pavarësisht faktit nëse heqja apo veçimi i tyre mund të bëhet pa dëmtuar sendin.

Në këtë kontekst, nocioni i ndryshimit të sendit në kuptim të ligjit të posaçëm për qiranë financiare do të jetë i njëjtë me shtesat e sendit. Është e kuptueshme që këto shtesa kryhen nga qiramarrësi, pasi në rast se do të kryheshin nga qiradhënësi nuk do të ishin në kategorinë e shtesave por brenda kuadrit të pjesëve përbërëse të sendit, të dakortësuar në kontratën e qirasë.

Për rrjedhim, duke qënë se këto shtesa kryhen nga qiramarrësi, edhe koncepti i “përmirësimeve të sendit” duhet parë nga këndvështrimi i plotësimit të nevojave, shijeve dhe interesave të qiramarrësit. Kategorizimi i këtyre shtesave nga këndvështrimi i qiradhënësit mund të çonte në kualifikimin e tyre si veprime të panevojshme, e si pasojë mund të ndodhte që këto shtesa të mos quheshin “përmirësime”.

Sendi si objekt i kontratës së qirasë financiare mund të ndryshohet nëpërmjet shtesave, por jo deri në atë fazë apo nivel sa të ishin ndryshime thelbësore të tij.

Nëse ndryshimet e përmirësimet e sendit do të jenë të parashikuara në kontratë, palët janë të detyruara që të respektojnë parashikimet përkatëse lidhur me këto. Në rast se nuk kemi një parashikim të tillë në kontratë, zbatohet rregulli që përmirësimet e veçanta që i bëhen sendit, në rast se ato mund të shkëputen nga sendi pa e dëmtuar atë, mbeten në pronësi të qiramarrësit që i ka kryer këto përmirësime. Si të tillë mund të përmendim p.sh. mbulesën e diskut metalik të rrotës së një autoveture, e cila mund të hiqet dhe ndahet nga ajo pa e dëmtuar sendin dhe që pas kësaj ndarjeje i mbetet qiramarrësit, ndonëse autovetura i kthehet qiradhënësit.

Rëndësi paraqet trajtimi i rastit kur ndryshimet e përmirësimet ndaj sendit kryhen të tilla që nuk mund të hiqen apo shkëputen nga sendi pa e dëmtuar atë. Meqënëse në situatën praktike të mësipërme morëm rastin e një autoveture, le ta konkretizojmë edhe këtë moment me rastin hipotetik të një autoveture për të cilën është lidhur kontrata leasing:

Qiradhënësi A lidh kontratën e qirasë financiare jo të drejtpërdrejtë me qiramarrësin B, ku sendi objekt i kontratës është një autoveturë. Në përshkrimin e sendit nuk është parashikuar që autovetura të jetë e pajisur me sensorë parkimi para dhe mbrapa.

Qiramarrësi B i vendos ato të një njësi autoservisi të certifikuar nga prodhuesi i autoveturës. Heqja e tyre dëmtin sendin, pasi vendet përkatëse të sensorëve në pjesën e përparme dhe të pasme të autoveturës mbeten bosh dhe dëmtojnë jo vetëm pamjen por edhe mbrojtjen e pjesëve të brendshme nga pluhuri, lagështia etj.

Rasti i parë – qiramarrësi B nuk ka marrë pëlqimin e qiradhënësit A, pëlqim i cili në kushtet e mungesës se parashikimit përkatës në kontratë, duhej të jepej me shkrim nga qiradhënësi.

Pasoja – pas mbarimit të kontratës së qirasë në kushtet kur qiramarrësi është i detyruar që të kthejë sendin, pjesët shtesë që kanë të bëjnë me sensorët e parkimit para dhe mbrapa, do t'i mbeten autoveturës dhe qiramarrësi nuk mund të pretendojë pagimin e shpenzimeve të kryera prej tij për vendosjen e këtyre shtesave të sendit.

Rasti i dytë – qiramarrësi B ka vendosur sensorët e parkimit në autoveturën objekt kontrate pasi ka marrë më parë pëlqimin me shkrim nga qiradhënësi për vendosjen e tyre.

Pasoja – pas mbarimit të kontratës së qirasë në kushtet kur qiramarrësi është i detyruar që të kthejë sendin, pjesët shtesë që kanë të bëjnë me sensorët e parkimit para dhe mbrapa, do t'i mbeten autoveturës dhe qiramarrësi ka të drejtë të kërkojë nga qiradhënësi pagimin e çmimit për vendosjen e tyre.

KAPITULLI V

SUBJEKTET E KONTRATËS SË QIRASË FINANCIARE

5.1. Kontrata e qirasë financiare – veprim juridik me dy apo tri palë kontraktore.

5.2. Përcaktimi i palëve kontraktore të kontratës “leasing” sipas Kodit Civil dhe ligjit të posaçëm.

- 5.2.a Përcaktimi i palëve kontraktore të kontratës “leasing” sipas Kodit Civil.
- 5.2.b Përcaktimi i palëve kontraktore të kontratës “leasing” sipas ligjit të posaçëm.
- 5.3. Qiradhënësi në leasing.
- 5.4. Licencimi dhe mbikëqyrja e qiradhënësit..
- 5.5. Qiramarrësi në leasing.
- 5.6. Furnizuesi në leasing.
- 5.7. Subjektet vendase dhe të huaja në kontratën e qirasë financiare.
- 5.8. Falimentimi i qiradhënësit, qiramarrësit dhe i furnizuesit.
- 5.9. Palët kontraktore në nënqiranë financiare.

5.1. Kontrata e qirasë financiare – veprim juridik me dy apo tri palë kontraktore.

Rasti i kontratës së qirasë financiare, “leasing”, shfaq në doktrinën e të drejtës civile shqiptare dhe debatin nëse kjo kontratë ka dy apo tri pale. Kjo për arsye se për këtë kontratë, me tepër në ligjin e posaçëm⁴³ se sa në Kodin Civil, paraqitet dhe figura e një subjekti tjetër, përveç subjektit të qiradhënësit në leasing dhe qiramarrësit në leasing. Është fjala për subjektin e emërtuar “furnizuesi”. Përcaktimin dhe vendin e këtij subjekti sipas Kodit Civil dhe ligjit të posaçëm do ta trajtojmë më hollësisht kur të trajtohen subjektet sipas këtyre dy ligjeve, por në këtë moment, vlerësoj të nevojshme të trajtoj aspektin teorik të numrit të palëve në një kontratë në përgjithësi, dhe në kontratën e qirasë financiare, në veçanti.

Kontrata e qirasë financiare, sikurse çdo kontratë tjetër është një veprim juridik i dyanshëm.

Veprimi juridik i dyanshëm është përkufizuar nga doktrina si një veprim juridik ku marrin pjesë dy subjekte, të cilat shfaqen në këtë marrëdhënie juridike reciprokisht si kreditorë dhe debitorë të njeri-tjetrit.

Pyetja që shtrohet për zgjidhje është: A mund të ekzistojnë tri palë në një kontratë?

Kësaj pyetjeje vetë teoria e të drejtës civile i ka dhënë përgjigje nëpërmjet definimit të bërë prej saj të këtij veprimi juridik, të cilin e ka përcaktuar si veprim juridik “të dyanshëm”. Nëpërmjet këtij përcaktimi nuk mund të pranohet se lejohet ekzistenca e tri

⁴³ Ligji nr. 9636 datë 12.05.2005 “Për qiranë financiare”.

subjekteve të cilët mund të shfaqen të veçuar, apo ekzistenca e rastit kur dy subjekte nga njëra anë qëndrojnë përballë një subjekti tjetër të tretë, duke krijuar dy “pole” në këtë marrëdhënie. Nëse do të jenë pjesë e të njëjtit “pol” në një marrëdhënie juridike civile, atëherë do të pranonim që janë subjekte që kanë të njëjtat të drejta dhe të njëjtat detyrime civile, pra do të jemi në rastin e një palë kontraktore “të përbërë”, ku është prania e bashkekzistencës së disa subjekteve, personave fizikë apo juridikë, që shfaqen me pozicionin e të njëjtës palë kontraktore. Por edhe në këtë rast do të ishte e nevojshme ekzistenca e një “marrëveshjeje”, pra të një veprimi juridik të mëparshëm, për t’u shfaqur si palë e vetme kontraktore në kontratën leasing.

Pikërisht konfondimi i veprimeve juridike të veçanta në të njëjtin veprim juridik, sikurse është kontrata e qirasë financiare, “leasing”, sjell dhe paqartësinë sikur kjo kontratë është një nga rastet e ekzistencës së tri palëve kontraktore.

Rasti për diskutim mund të zgjidhje edhe vetëm nga një rrethanë – ekzistenca e dy kontratave në qiranë jo të drejtpërdrejtë, kontrata e qirasë financiare dhe kontrata e furnizimit. Qënia e dy kontratave si më sipër i jep zgjidhje problemit pasi zgjidh pozicionin e furnizuesit, i cili është pa diskutim palë në kontratën e dytë, në atë të furnizimit. Por duke qënë palë në kontratën e furnizimit, furnizuesi nuk ka asnjë arsye që të “kualifikohet” si palë edhe në kontratën e qirasë financiare. Nëse do të pranohej e kundërta do të ndodheshim para një situatë të pakuptimtë, ku furnizuesi do të kishte të drejta dhe detyrime edhe në kontratën e furnizimit edhe në kontratën e qirasë financiare. Por fakti që detyrimi i tij është që të prodhojë sendin dhe ta dorëzojë atë në kohën, mënyrën dhe cilësinë e parashikuar, detyrim ky që përmbushet në kontratën e furnizimit, nuk i lë atij asnjë vend që të ketë interes që të përfshihet “pa asnjë dobi” në kontratën e qirasë financiare si palë. Kjo përfshirje edhe nëse do të pranohej, do të ishte veçse një përsëritje apo rimarrje e detyrimeve që tashmë kishte marrë nga kontrata e furnizimit, Diskutimi bëhet më i mprehtë në këndvështrimin e raporteve të të drejtave dhe detyrimeve të palëve midis tyre.

Duke qënë një veprim juridik, kontrata e qirasë financiare mbart brenda vetes përputhjen e vullneteve, si një nga themelet e ekzistencës së këtij veprimi juridik. Përputhja e vullneteve konsiston në rënien dakort midis subjekteve jo vetëm për objektin e kontratës por edhe për tërësinë e të drejtave dhe detyrimeve që do të ketë secili subjekt.

Koncepti i të drejtës subjektive përkufizohet si mundësi e titullarit të saj. Kjo mundësi është e njohur nga ligji, dhe pavarësisht faktit që emërtohet subjektive, ka bazën e vet si dhe premise, normën, pra të drejtën objektive.

E drejta subjektive, pra mundësia e subjektit shfaqet në dy drejtime:

1-mundësia e subjektit për të kryer vetë veprime të caktuara të njohura dhe të lejuara nga e drejta objektive, pra nga norma;

2-mundësia e subjektit për të kërkuar nga subjekti tjetër që qëndron përballë tij (debitorit) që të kryejë ose që të mos kryejë një ose disa veprime të caktuara, të cilat kanë si rezultat të tyre dobinë e personit të parë, kreditorit që po kërkon si me sipër⁴⁴.

Në thelb e drejta e kreditorit, përveç rastit kur është mundësi e këtij subjekti që të kryejë vetë veprime të njohura nga ligji, shfaqet nëpërmjet detyrimit të subjektit tjetër⁴⁵. Pra e drejta subjektive në kuptimin teorik nuk mund të kuptohet pa ekzistencën e detyrimit korrespondues të mbartësit të saj, debitorit, dhe kjo e drejtë duhet të ketë një lidhje të drejtpërdrejtë dhe të pazgjidhshme me detyrimin e debitorit. Nëse do të pranohej e kundërta, do të rrëzohej i gjithë kuptimi i institutit të “të drejtës subjektive” dhe “kreditorit”, si mbartës i saj.

Pyetja që shtrohet për zgjidhje në këtë moment është: A mund të pranohet që përballë kreditorit të qëndrojnë të pavarur dy debitorë të ndryshëm, detyrimet e të cilëve të mos kenë lidhje me njëra-tjetrën dhe që njëkohësisht përmbushja e këtyre detyrimeve të sjellë realizimin e një të drejte të vetme, unike të kreditorit?

Përgjigja në këtë rast është negative, pasi një të drejtë konkrete nuk mund t'i korrespondojnë dy detyrime të ndryshme, të pavarura nga njëra-tjetra, pasi vetë kjo e drejtë është e lidhur pikërisht me realizimin apo përmbushjen e këtij detyrimi të veçantë, madje shfaqet si mundësi ligjore për të kërkuar realizimin e saj. Nëse do të kishim dy detyrime të ndryshme të pavarura nga njëra-tjetra, do të ndodheshim para rastit të ekzistencës së dy të drejtave të ndryshme nga njëra-tjetra, ekzistenca e të cilave është e lidhur pikërisht nga realizimi e përmbushja e detyrimit konkret përkatës.

⁴⁴ Ardian Nuni: “E Drejta Civile”, Pjesa e Përgjithshme, faqe 81, Botim 2009

⁴⁵ Neni 419 i Kodit Civil: “Detyrimi është një marrëdhënie juridike me anën e së cilës një person (debitori) detyrohet të japë diçka ose të kryejë apo të mos kryejë një veprim të caktuar në dobi të një personi tjetër (kreditori), i cili ka, gjithashtu, të drejtë të kërkojë t’i jepet diçka, ose të kryhet apo të mos kryhet veprimi”.

Është pikërisht ky arsyetim që të çon në përfundimin se në një marrëdhënie juridike të dyanshme, ku kreditori dhe debitori janë të përcaktuar qartë, nuk mund të ketë vend për një palë të tretë, pasi kjo palë, e veçuar nga dy të parat, nuk mund të shfaqet as si kreditor dhe as si debitor, pra nuk mund të krijojë ekzistencën e vet si subjekt në këtë marrëdhënie juridike. I vetmi rast përfshirës është rasti i bashkëkreditit apo bashkëdebitit, por që në kuptimin e përgjithshëm kualifikohet përsëri në rastin e debitorit apo të kreditorit.

Në mjaft punime të autorëve që kanë trajtuar këtë aspekt është mbajtur qëndrimi i qartë dhe i prerë se marrëdhëniet juridike civile ka gjithmonë dy palë, njëra prej të cilave është kreditore, tjetra debitore, ose reciprokisht kreditorë dhe debitorë të njëri-tjetrit.⁴⁶

Nga sa u arsyetua më sipër, arrihet në përfundimin se në rastin kur bëhet fjalë për ekzistencën e tri subjekteve, detyrimisht duhet të ndodhemi para rastit të ekzistencës së të paktën të dy veprimeve juridike të ndryshme, në të cilën një prej subjekteve shfaqet në të dy kontratat. Objekti i njërit veprim juridik mund të jetë i lidhur për nga destinacioni ekonomik nga objekti i veprimit juridik tjetër, por kjo nuk do të thotë që kemi vetëm një veprim juridik të vetëm. Kjo dhe për faktin se objekti i një veprimi juridik të caktuar është pikërisht i lidhur me përmbushjen e nevojave ekonomike-shoqërore të njerëzve apo subjekteve. Realizimi i një objekti kontratë nuk është një qëllim në vetvete, por i lidhur pikërisht me përmbushjen e një nevoje të tillë njerëzore.

Edhe në rastin e kontratës së qirasë financiare veprimi juridik i lidhur midis qiradhënësit dhe furnizuesit, pavarësisht faktit se realizimi i objektit të kësaj marrëdhënieje, krijimi i sendit, është i lidhur me dhënien e tij më pas në leasing qiramarrësit, mendohet si një veprim juridik i pavarur, i cili në elementët e tij esenciale, trekëndëshin “objekt - subjekt – përmbajtje”, qëndron i mirëpërcaktuar.

Pavarësia e këtij aspekti gjen zgjidhje edhe në përgjigjen e pyetjes:

-Nëse për një arsye apo një tjetër, kontrata e qirasë financiare nuk do të lidhet midis qiradhënësit dhe qiramarrësit, p.sh. për shkak të vdekjes së qiramarrësit ditën që do të finalizohet përputhja e vullneteve të tyre, a do shuheshin të drejtat dhe detyrimet që kanë

⁴⁶ Ardian Nuni: “E Drejta Civile”, Pjesa e Përgjithshme, faqe 78, Botim 2009: “Marrëdhëniet juridike civile ka gjithmonë dy palë, të cilat, sikurse përmendëm, mund të jenë njëra kreditore dhe tjetra debitorë, ose reciprokisht kreditore dhe debitorë të njëra-tjetrës. Por secilës prej palëve pjesëmarrëse në marrëdhënien juridike mund t'i përgjigjen (korrespondojnë) një ose disa persona. Pra, në një marrëdhënie juridike civile mund të kemi një person kreditor dhe një person debitor, por mund të kemi dhe disa (dy ose me shumë) persona kreditore dhe disa (dy ose me shumë) persona debitorë.

lindur midis furnizuesit dhe qiradhënësit lidhur me krijimin e sendit që do të jepej në leasing, p.sh. të autoveturës së përshkruar nga qiramarrësi sipas shijeve të tij gjatë kohës që ishte gjallë?

Edhe në këtë rast përgjigja është negative, pasi prodhimi nga furnizuesi i sendit sipas përshkrimeve dhe përcaktimeve të bëra nga qiramarrësi nuk ka krijuar raport midis këtij të fundit dhe furnizuesit, por ka krijuar marrëdhënie juridike midis qiradhënësit nga njëra anë, i cili i ka pranuar këto “dizenjime” të qiramarrësit dhe ka shfaqur vullnetin e tij që furnizuesi të prodhojë/krijojë sendin e kërkuar nga qiramarrësi, dhe furnizuesit nga ana tjetër.

Ndonëse jo në mënyrë të drejtpërdrejtë, ligji i posaçëm nr. 9396 datë 12.05.2005 i ndryshuar, “Për qiranë financiare” i ka dhënë përgjigje edhe problemit nëse kontrata e qirasë financiare jo të drejtpërdrejtë është me dy apo tri palë. Shfaqja më e qartë e këtij qëndrimi është neni 19 i tij, ku flitet për përgjegjësinë e furnizuesit ndaj qiramarrësit si dhe neni 21 i tij ku flitet për ndryshimin e kontratës së furnizimit. Por edhe në dispozitat e tjera të këtij ligji⁴⁷, paraqitet qëndrimi se në kontratën e qirasë financiare jo të drejtpërdrejtë janë dy palë kontraktore, konkretisht qiradhënësi dhe qiramarrësi dhe në kontratën e furnizimit shfaqen dy palë të tjera kontraktore, furnizuesi dhe i furnizuari, ku ky i fundit ndonëse është njëkohësisht me cilësinë e qiradhënësit në kontratën e parë, ndaj furnizuesit mbart të drejta dhe detyrimet sipas kontratës së furnizimit dhe jo sipas kontratës së parë.

Moment të dyshimtë për këtë aspekt shfaq vetëm formulimi i nenit 1 pika 11 e ligjit të posaçëm⁴⁸, si dhe pika 1 e nenit 3 të këtij ligji⁴⁹.

Në dispozitën e parë blerja e sendit prej furnizuesit shfaqet sikur të ishte pjesë e veprimeve të kontratës së qirasë financiare. Por edhe në këtë paragraf vendosja e dy veprimeve të cilat dukshëm dallojnë nga njëra-tjetra, në rastin e parë “blerja” dhe në

⁴⁷ Neni 1 pika 8, 12, 13, 27, 28 të ligjit nr. 9396 datë 12.05.2005.

⁴⁸ Neni 1 pika 11 e ligjit nr. 9396 datë 12.05.2005: “11. “Qira financiare” është marrëdhënia juridike, sipas së cilës qiradhënësi i blen furnizuesit një send të përzgjedhur nga qiramarrësi pranë furnizuesit dhe ia jep atë qiramarrësit për ta përdorur për një afat të caktuar, kundrejt një çmimi të caktuar në kontratë dhe, me mbarimin e afatit të kontratës, qiramarrësi mund ta blejë sendin, të vazhdojë ta mbajë me qira për një afat tjetër ose t’ia kthejë atë qiradhënësit”.

⁴⁹ Neni 3 pika 1 e ligjit të posaçëm: “1. Palët në qiranë financiare janë qiradhënësi, qiramarrësi i dhe furnizuesi”.

rastin tjetër “dhënia në përdorim”, tregojnë qartësisht për ekzistencën e dy veprimeve juridike të ndryshme, i pari i llojit të disponimit, ndërsa i dyti i llojit të administrimit.

Ndërsa në dispozitën e dytë, nenin 3/1 të ligjit të posaçëm, duket sikur ligjvënësi në mënyrë koncize paraqet ekzistencën e tri palëve në kontratën e qirasë financiare, qëndrim që vetë ligji në pikën 5 të të njëjtit nen e kundërshton.

Neni 19 i ligjit të posaçëm në pikat 2 dhe 3 të tij përforcon idenë se kontrata e qirasë financiare jo e drejtpërdrejtë është kontratë me dy palë dhe jo tri palë, duke shfaqur në mënyrë të vendosur qëndrimin në pikën 1 të këtij neni⁵⁰ se kontrata e qirasë financiare dhe kontrata e furnizimit janë dy kontrata të veçanta, të cilat ndonëse kanë ndërvaresi nga njera-tjetra, shfaqen si dy veprime juridike me të drejta dhe detyrime të mirëpërcaktuara të palëve të tyre, pa i ngatërruar ato.

Ndërkohë që në pikën 2 të këtij neni ligjvënësi përjashton në mënyrë të shprehur çdo mundësi që qiramarrësi të jetë palë në kontratën e furnizimit, ndonëse me ligj i lindin disa të drejta për verifikimin e cilësive të sendit, kohën dhe mënyrën e dorëzimit të tij.

Por dispozita që përforcon idenë se kontrata e qirasë financiare është me dy palë dhe jo me tri palë, është pika 3 gërma “a” e nenit 19⁵¹ të ligjit të posaçëm, pasi duke e përjashtuar furnizuesin nga përgjegjësia e tij e dyfishtë, si për qiradhënësin dhe për qiramarrësin për të njëjtën mospërbushje të kontratës së furnizimit, ka përjashtuar dhe vendosjen në marrëdhënie kontraktore të furnizuesit me qiramarrësin.

5.2. Përcaktimi i palëve kontraktore të kontratës “leasing” sipas Kodit Civil dhe ligjit të posaçëm.

“Leasing” për herë të parë u shfaq në të drejtën kontraktore shqiptare të periudhës pas viteve ‘90 në Kodin Civil të vitit 1994.

⁵⁰ Neni 19 pika 1 e ligjit të posaçëm: “1. Detyrimet e furnizuesit ndaj qiradhënësit në kontratën e furnizimit, përfshirë çdo garanci, të shprehur ose të nënkuptuar, që furnizuesi i jep qiradhënësit, janë detyrime edhe kundrejt qiramarrësit, si të ishte edhe ky Palë në atë kontratë, por brenda caqeve të interesave të qiramarrësit, në kuadër të raportit të qirasë financiare me kontratën e furnizimit dhe pa cenuar kushtet e kontratës së furnizimit, si dhe të gjitha të drejtat e pretendimet e furnizuesit, sipas kontratës së furnizimit.”

⁵¹ Neni 19 pika 3/a e ligjit të posaçëm: “a) furnizuesi nuk mund të mbajë përgjegjësi të dyfishtë ndaj qiradhënësit dhe qiramarrësit, në të njëjtën kohë, për të njëjtën mospërbushje të kushteve të kontratës së furnizimit ose mospërbushje të detyrimeve në garancitë e shprehura apo të nënkuptuara, që furnizuesi i jep qiradhënësit;”

Duke qenë dhe shtylla kryesore e të drejtës civile në Shqipëri, ky kod nuk mund të linte [pa trajtuar këtë kontratë](#) në atmosferën e ndërtimit të një legjislacioni evropian.

Në Kreun VI të Kodit Civil parashikohen dispozitat mbi kontratën e qirasë. Në këtë kre, pasi trajtohet kontrata e qirasë së thjeshtë, paraqiten dhe tri raste të veçanta:

A. Qiraja për pasuritë e paluajtshme me natyrë bujqësore.

B. Qiraja e sendeve prodhuese.

C. Qiraja financiare (leasing)

Sikurse vihet re nga mënyra e organizimit dhe renditjes së dispozitave në Kodin Civil, kontrata e qirasë financiare paraqitet në këtë kod si një rast i veçantë i kontratës së qirasë. Nga renditja e dispozitave të krijohet përshtypja se kontrata e qirasë financiare është një nga format e shfaqjes së kontratës së qirasë së thjeshtë, ndërkohë që nga përmbajtja e dispozitës që trajton këtë lloj kontratë qartësohet dallimi midis kontratës së qirasë së thjeshtë dhe kontratës së qirasë financiare. Kjo dhe për faktin që kjo e fundit, në ndryshim nga kontrata e qirasë së thjeshtë është dhe mund të kualifikohet dhe si një kontratë disponimi, pra jo vetëm e grupimit të kontratave të llojit “të administrimit”.

Trajtimi vetëm me një dispozitë në Kodin Civil nuk mund të plotësonte nevojat e një rregullimi të plotë të marrëdhënieve juridike civile të kësaj fushe.

Me natyrën e vet specifike, kontrata e qirasë financiare pas hyrjes në fuqi të Kodit Civil në datën 01.11.1994, parashitroi para legjislatorit dhe subjekteve zbatuese të kësaj kontratë, nevojën e një trajtimi më të gjërë, i cili në terrenin e “virgjër” shqiptar të kësaj fushe bëhej edhe më i prekshëm.

Por ndonëse kanë kaluar mbi 25 vite nga parashikimi për herë të parë ligjor i kësaj kontratë në Kodin Civil, si dhe [rreth 15 vite](#) nga rregullimi me ligj të posaçëm, ende në doktrinën shqiptare që lidhet me këtë kontratë gjenden trajtime që divergjojnë në mjaft aspekte. Rregullimi ligjor, në disa raste kontradiktor, ka ndikuar jo pak në këtë aspekt.

Në trekëndëshin “objekt–subjekt–përmbajtje” të elementëve të kësaj marrëdhënieje juridike civile, elementi “subjekt” shpesh herë është bërë dhe pjesë e debateve të autorëve të ndryshëm, por edhe të zbatuesve në praktikë të kësaj kontratë.

Në fjalorin juridik, termi “palë kontraktore” tashmë ka gjetur dhe definicionin e vet, por kur bëhet fjalë për kontratën e qirasë financiare, të krijohet përshtypja se është e

nevojshme të rimerren në trajtim disa aspekte të cilat kanë qënë të konsideruara “të konsoliduara”.

Në këtë temë mbahet parasysh para së gjithash nevoja për një interpretim sa më të saktë të normave që lidhen me elementin “subjekt” në fushën e qirasë financiare, pra me palët kontraktore të kësaj kontratë.

Para trajtimit të hollësishëm të subjekteve të kësaj kontratë, shihet e nevojshme të trajtohet një pasqyrë e prezantimit të këtij elementi në Kodin Civil si dhe në ligjin e posaçëm të qirasë financiare.

5.2.a Përcaktimi i palëve kontraktore të kontratës “leasing” sipas Kodit Civil.

Sipas teorisë së të drejtës civile, [pjesës së përgjithshme](#) dhe të së drejtës së detyrimeve, palë kontraktore në një kontratë janë subjektet e marrëdhënies juridike civile, midis të cilëve lindin të drejtat dhe detyrimet, që përbëjnë dhe përmbajtjen e kësaj marrëdhënieje juridike. Subjektet në kuptimin e përgjithshëm [doktrinar](#) janë personat fizikë dhe juridikë. Në kuptimin teorik, kontrata e qirasë financiare, “leasing”, është një kontratë e dyanshme, në të cilën subjektet e saj shfaqen si mbartës të të drejtave dhe njëkohësisht dhe të detyrimeve juridike civile.

Korrespondenca biunivoke e këtyre palëve shfaqet në faktin që të drejtave të njërës palë i korrespondojnë detyrimet përkatëse të palës tjetër dhe anasjelltas.

Kontrata e qirasë financiare, “leasing”, në aspektin e palëve paraqet veçanti, pasi raporti i të drejtave dhe detyrimeve midis tyre nuk paraqet një autonomi të pastër të vullnetit kontraktor, sikurse të kontrata e qirasë së thjeshtë. të kjo e fundit, sikurse dhe të veprimet e tjera juridike të administrimit, por edhe në ato të disponimit, vullneti kontraktor shfaqet i zgjidhur, [deri diku “i pavarur”](#), nga rrethana që lidhen me persona të tjerë jashtë këtij veprimi juridik.

P.sh. vullneti i qiramarrësit në kontratën e qirasë së thjeshtë nuk paraqet asnjë varësi nga vullneti apo veprimet e sipërmarrësit, i cili ka lidhur kontratën e sipërmarrjes me qiradhënësin për ndërtimin e një sendi të paluajtshëm, send i cili më pas mendohet të jetë objekt i kontratës së qirasë së thjeshtë.

Por në kontratën e qirasë financiare, “leasing”, ky aspekt shfaqet me një sfond të “miksuar”

Për të arritur në një përcaktim të saktë të palëve kontraktore në kontratën e qirasë financiare, “leasing”, është e nevojshme që paraprakisht të trajtohet përkufizimi i kësaj kontratë sipas ligjit dhe doktrinës.

Kodi Civil përcakton⁵² se kontrata e qirasë financiare, “leasing”, është kontrata në të cilën njëra palë detyrohet të vërë në dispozicion të palës tjetër, për një kohë të caktuar, një send të luajtshëm ose të paluajtshëm, kundrejt një pagese me afate periodike, të përcaktuar në lidhje me vleftën e sendit, me kohëzgjatjen e kontratës dhe, eventualisht me elemente të tjera sipas marrëveshjes së palëve.

Në referim të dispozitës së mësipërme⁵³, rezulton se pala që duhet të vërë në dispozicion sendin e luajtshëm apo të paluajtshëm është pikërisht qiradhënësi në leasing, ndërsa personi i cili kundrejt kësaj vënieje në dispozicion të sendit duhet të paguajë një pagesë me afate periodike, është pikërisht qiramarrësi në leasing.

Përkufizimi i mësipërm jep natyrën dhe “konfigurimin” e palëve në këtë kontratë, duke i karakterizuar dhe njëkohësisht përcaktuar ata nëpërmjet veshjes së tyre me të drejtat dhe detyrimet përkatëse sipas kësaj kontratë.

Kjo është dhe mënyra klasike e përkufizimit më të plotë të palëve në një marrëdhënie kontraktore, pikërisht mënyra e ndërtimit të figurës konkrete të subjektit, nëpërmjet “petkut” të të drejtave dhe detyrimeve të tij.

Duke iu referuar përmbajtjes së nenit 849 të Kodit Civil, nuk rezulton të jetë parashikuar në mënyrë të drejtpërdrejtë një subjekt i tretë i kategorisë së palës kontraktore, në kontratën e qirasë financiare.

Pavarësisht se nuk përmendet në këtë dispozite me cilësinë e palës kontraktore, në mënyrë të tërthortë nënkuptohet ekzistenca e një subjekti të tretë, që tenton të ndikojë në pozitën e palëve kontraktore të kësaj kontratë.

Kjo është e lidhur me situatën në të cilën duhet të ndodhet qiradhënësi në leasing, para se të vërë në dispozicion të qiramarrësit sendin objekt kontratë.

⁵² Neni 849 i Kodit Civil.

⁵³ Neni 849 i Kodit Civil.

Kodi Civil nuk i kushton rëndësi mënyrës se si do t'i realizojë qiradhënësi mundësitë e tij për të vënë në dispozicion të qiramarrësit këtë send. Por ai mjaftohet vetëm duke treguar mënyrat për të arritur në këtë situatë. Këto mënyra sipas kodit emërtohen “*fitimi*” ose “*ndërtimi*” i sendit.

Rasti kur qiradhënësi ka fituar pronësinë mbi sendin me anë të “*ndërtimit*” të sendit paraqitet në dukjen e parë më i thjeshtë se rasti tjetër, rasti i “*fitimit*” të sendit.

Por çfarë përmbajnë në thelb këto dy raste të paraqitura si raste alternative të fitimit të pronësisë mbi sendin nga qiradhënësi? Etiketohen si raste alternative pasi vetë dispozita përmban lidhëzën “*ose*” ndërmjet këtyre dy nocioneve.

Ndonëse në dukje shfaqen si raste alternative, në vetvete të dy këto raste janë shfaqje e të njëjtës situate juridike të marrëdhënies midis qiradhënësit dhe sendit – marrëdhënies juridike të pronësisë së qiradhënësit mbi sendin, i cili në të ardhmen e afërt do të jetë nën “shfrytëzimin” e qiramarrësit.

Çfarë kuptohet me shprehjen “*Sendi duhet të jetë fituar nga qiradhënësi*” ?

Me fitim të sendit nga qiradhënësi do të kuptohet pikërisht fitimi i pronësisë mbi këtë send prej qiradhënësit. Mënyrat e fitimit të pronësisë, për vetë rëndësinë e tyre, janë të përcaktuara para se gjithash në Kushtetutë⁵⁴, ndërsa në mënyrë më të detajuar, janë parashikuara në Kodin Civil, të cilit edhe vetë Kushtetuta i referohet. Në vija të përgjithshme ky kod ka përcaktuar dy rastet kryesore të fitimit të pronësisë: mënyrave klasike (që gjenden nën përkufizimin “rasteve të përcaktuara nga ky kod”) dhe mënyrave të tjera të caktuara me ligj të veçantë.⁵⁵

Në rastin e mënyrave klasike të fitimit të pronësisë, ato mund të jenë primare ose të prejardhura. Përveç mënyrave klasike, ky kod parashikon dhe fitimin e pronësisë edhe me ndonjë mënyrë të ligjshme, të parashikuar me ligj të veçantë, jashtë rastit të mënyrave klasike të përcaktuara në këtë kod. Shembuj të tillë gjejmë në rastet e fitimit të pronësisë

⁵⁴ Neni 41 pika 2 e Kushtetutës: “*Prona fitohet me dhurim, me trashëgimi, me blerje dhe me çdo mënyrë tjetër klasike të parashikuar në Kodin Civil*”.

⁵⁵ Neni 163 i Kodit Civil: “*Pronësia fitohet nëpërmjet mënyrave të caktuara në këtë Kod dhe mënyrave të tjera të caktuara me ligj të veçantë*”.

me anë të zbatimit të ligjit nr. 7501 datë 19.07.1991 “Për token”, ligjit nr. 9482 datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”⁵⁶, etj.

Sidoqoftë, si në rastin e fitimit të pronësisë me anë të mënyrave klasike ashtu dhe në rastin e fitimit të pronësisë me anë të ligjit të veçantë, rezultati është i njëjtë, qiradhënësi është vendosur në pozitën e pronarit të sendit.

Në lidhje me rastin e “*ndërtimit të sendit*” duhet të qartësohet fillimisht se një nga mënyrat klasike të fitimit të pronësisë, e klasifikuar mënyrë primare (ose origjinale) e fitimit të saj, është dhe mënyra e fitimit të pronësisë “*me bashkim e përzierje*”.

Një nga rastet e kësaj mënyre të fitimit të pronësisë, shfaqet edhe rasti i ndërtimit.

Vihet re se ligjvënësi nuk ka patur për qellim që të nxjerrë në pah këtë veprim si një rast alternativ përballë rastit të fitimit të pronësisë, por mënyra e formulimit të dispozitës definon në qëllimin e ligjvënësit për të nxjerrë në pah më shumë se rastet e tjera të fitimit të pronësisë pikërisht këtë rast, rastin e ndërtimit të sendit, krahas faktit që në “*dizenjimin*” final të sendit, është dëshira dhe përshkrimi i qiramarrësit ajo që vendos.

Pra është tepër evidente që qiradhënësi në momentin e vënies në dispozicion të sendit, pra të dorëzimit të sendit të qiramarrësi, duhet të rezultojë pronar i këtij sendi.

Nëse do të pranohej arsyetimi i kundërt, do të binim ndesh me parimin e moskalimit të të drejtës inekzistente⁵⁷.

Një problem i rëndësishëm për t’u trajtuar në këtë moment mbetet sqarimi i pyetjes: A ka mundësi që në cilësinë e qiradhënësit të shfaqet edhe një person i cili nuk është pronar i sendit, por posedues i ligjshëm i tij?

Kësaj pyetjeje i ka dhënë përgjigje vetë formulimi i nenit 849 të Kodit Civil.⁵⁸

Nga ana tjetër, nëse do të pranohej që qiradhënësi do të mund të ishte edhe një posedues i sendit, send i cili mjaftonte të plotësonte cilësitë e sendit sipas interesave të qiramarrësit, përsëri kjo situatë nuk do të gjente mbështetje në vetë përcaktimin e Kodit Civil, i cili lë në dëshirën e qiramarrësit në leasing të drejtën e tij për të fituar sendin në pronësi pas kryerjes së pagesave periodike dhe sipas marrëveshjes së posaçme mbi këtë aspekt. Në rastin e një poseduesi që do të shfaqej si qiradhënësi në leasing, ky i fundit nuk do të

⁵⁶ Neni 1 pika 2 e ligjit nr. 9482 datë 03.04.2006 parashikon: “Ky ligj ka për qellim2. Kalimin e pronësisë së parcelës ndërtimore, ku është ngritur ndërtimi pa leje, sipas përcaktimit të bërë në nenet 19, 20, 21 e 22 të këtij ligji”.

⁵⁷ Parimi i njohur civil “*Askush nuk mund t’i kalojë një tjetri me shume të drejta nga sa ka*”.

⁵⁸ Sipas nenit 849 të Kodit Civil: “*Sendi duhet të jetë fituar ose të jetë ndërtuar nga qiradhënësi...*”

mund të realizonte këtë të drejtë të qiramarrësit për t'u bërë pronar i sendit, pasi sikurse u përmend më sipër, do të përballej me parimin e moskalimit të të drejtës inekzistente.

Vlerësohet e rëndësishme që të trajtohet dhe një aspekt që shfaqet disi i turbullt në Kodin Civil. Në nenin 849 të këtij kodi, në paragrafin e dytë të tij përcaktohet shprehimisht se: *“Sendi duhet të jetë fituar ose të jetë ndërtuar nga qiradhënësi sipas dëshirës dhe përshkrimit të qiramarrësit”*.

Është e nevojshme të sqarohet se ky formulim nuk ka të bëjë me raportin e dëshirave të qiramarrësit lidhur me mënyrën e fitimit apo të ndërtimit të sendit, pra me mënyrën e fitimit të pronësisë. Dëshira e qiramarrësit nuk mund të zgjerohet tej kufijve deri në përcaktimin e mënyrës së fitimit të pronësisë mbi sendin nga qiradhënësi. Dëshira dhe përshkrimi i qiramarrësit lidhet vetëm me natyrën dhe cilësitë e sendit që do të jetë objekt i kontratës leasing. Në këtë kontekst, vlerësoj se ligjvënësi mund të kishte përdorur një formulim më të qartë të dispozitës, p.sh. mund të kishte përdorur formulimin: *“Sendi duhet të jetë fituar ose të jetë ndërtuar nga qiradhënësi sipas natyrës dhe cilësive të sendit, që i përgjigjen dëshirës dhe përshkrimit të qiramarrësit”*.

Gjithsesi, ndonëse ky aspekt lidhet më së shumti me përmbajtjen e kësaj marrëdhënieje juridike civile, trajtimi i mësipërm pati për qëllim sqarimin e pozitës dhe përkufizimit të subjektit “qiradhënës” dhe “qiramarrës” në leasing, sipas trajtimit në nenin 849 të Kodit Civil.

Kodi Civil në mënyrë të përciptë jep në nenin 849 të tij dhe një përshkrim të një subjekti të emërtuar prej tij “furnizuesi”. Kodi nuk sqaron se cila është pozita e këtij subjekti në kontratën e qirasë financiare, por trajton këtë subjekt vetëm në këndvështrimin e të drejtave të qiramarrësit.

Sipas kodit, *“me marrëveshje mund të parashikohet që qiramarrësi, para se të kërkojë nga qiradhënësi të drejtat e tij, duhet t'i drejtohet atij që i dha sendin (furnizuesit) për të drejtat e tij ose që i janë kaluar atij”*⁵⁹.

Në një interpretim korrekt të kësaj dispozite, rezulton se raporti i qiramarrësit me subjektin e emërtuar “furnizues”, nuk është i rregulluar me ligj, por mund të rregullohet në kontratën e qirasë financiare, që duket në dispozitë me përdorimin e shprehjes *“me marrëveshje ...”*. Ligji vetëm sa i krijon mundësinë palëve qiradhënës dhe qiramarrës me

⁵⁹ Paragrafi i katërt i nenit 849 të Kodit Civil.

rregullimin e mësipërm, që të parashikojnë në kontratën leasing dhe disa të drejta të qiramarrësit mbi veprimtarinë e subjektit të emërtuar “furnizuesi”.

Se cilat janë të drejtat që ka qiramarrësi apo të drejtat që i kanë kaluar atij, nga cili subjekt i kanë kaluar këto të drejta mbi furnizuesin si dhe mjaft aspekte të tjera të këtij momenti, do të trajtohen në një rubrikë të veçantë që lidhet me përmbajtjen e kontratës leasing.

Nga sa u trajtua më sipër, lidhur me subjektet që Kodi Civil përcakton në kontratën e qirasë financiare arrihet në këto përfundime:

1-Kodi Civil parashikon si palë në këtë kontratë këto subjekte:

a-qiradhënësin;

b-qiramarrësin.

2-Ndonëse në nenin 849 të Kodit Civil përmendet subjekti me emërtimin “furnizuesi”, ky i fundit nuk përcaktohet nga kjo dispozitë si palë në kontratën e qirasë financiare.

Kjo për këto arsye:

1-Në paragrafin e parë të nenit 849 parashikohet ekzistenca e vetëm dy palëve. Shprehimisht ky paragraf përdor shprehjen “njëra palë” dhe “pala tjetër”, duke klasifikuar si të tilla vetëm qiradhënësin dhe qiramarrësin.

2-Referuar paragrafit të fundit të nenit 849 të Kodit Civil, raporti midis qiramarrësit dhe subjektit të emërtuar “furnizuesi” jo vetëm që është raport që ndërtohet mbi ekzistencën e vullneteve të qiradhënësit dhe qiramarrësit duke definuar në një marrëveshje të posaçme për këtë aspekt mes tyre, por nga ana tjetër, ligji ka përdorur shprehjen se qiramarrësi “duhet t’i drejtohet” (furnizuesit) për dy arsye, së pari, për të verifikuar nëse realizohen të drejtat e tij dhe se dyti, për të verifikuar të drejtat që i kanë kaluar furnizuesit.

Është e nevojshme të theksohet se formulimi i dispozitës në këtë rast është tepër i paqartë dhe kontradiktor. Kjo për faktin se është e vështirë të gjendet një përgjigje korrekte sipas dispozitës për pyetjet:

- Cilat janë të drejtat që duhet të verifikojë qiramarrësi pranë furnizuesit?

- Cilat janë të drejtat që mund t’i kalojnë furnizuesit dhe nëse mund të jetë një situatë e tillë, nga cili subjekt i kanë kaluar atij këto të drejta, nga qiradhënësi apo qiramarrësi?

Nisur nga analiza e mësipërme dhe nga një interpretim funksional dhe sistematik korrekt i gjithë nenit 849 të Kodit Civil, arrihet në përfundimin se ligjvënësi në këtë dispozitë nuk

ka patur për qëllim të ndërtojë tri subjekte në kontratën e qirasë financiare, por nëpërmjet kësaj dispozite ka parashikuar disa të drejta dhe detyrime që lidhen me raporte të tjera kontraktore midis qiradhënësit dhe furnizuesit, me qëllim që të garantojë sa më mirë të drejtat e qiramarrësit në kontratën e qirasë financiare.

5.2.b Përcaktimi i palëve kontraktore të kontratës “leasing” sipas ligjit të posaçëm.

Trajtimi i përkufizimit të palëve kontraktore në kontratën e qirasë financiare, “leasing”, shfaqet me një tjetër spektër në ligjin e posaçëm të nxjerrë nga ligjvënësi për këtë kontratë.

Për vetë rëndësinë që shfaq natyra komplekse e kësaj kontratë, ligjvënësi shqiptar, ka zgjedhur që natyrën, veçoritë dhe në përgjithësi të gjitha elementët thelbësorë apo elementë të tjerë të rëndësishëm të kësaj kontratë, t'i rregullojë me një ligj të veçantë.

Në nenin 1 të këtij ligji⁶⁰ jepen dhe përkufizimet mbi kuptimin e termave që do të jepen në këtë ligj.

Ashtu si dhe në Kodin Civil, edhe në këtë ligj jepet përkufizimi i kontratës së qirasë financiare. Është interesant fakti që në ligjin e posaçëm, ndryshe nga Kodi Civil, nuk përdoret në asnjë rast emërtimi “leasing” për këtë kontratë. Ndërkohë që në Kodin Civil ky emërtim përdoret jo vetëm në dispozitën e drejtpërdrejtë që lidhet me këtë kontratë, nenin 849 të tij, por edhe në nenin 631⁶¹, në të cilin trajtohet në kod dhe kuptimi i prodhuesit.

Vlen të theksohet që në fillim se ligji i posaçëm nr. 9396 datë 12.05.2005 “Për qiranë financiare” paraqet një trajtim të dyzuar të veprimit juridik të emërtuar “Kontrata e qirasë financiare”.

Nga njëra anë, ligji trajton konceptin “qiraja financiare” dhe nga ana tjetër trajton konceptin e “kontratës së qirasë financiare”.

⁶⁰ Ligji nr. 9396 datë 12.05.2005 i ndryshuar me ligjin nr. 9823 datë 29.10.2007 dhe ligjin nr. 9966 datë 24.07.2008.

⁶¹ Neni 631 paragrafi i 3-të i Kodit Civil: “Pa mënjeluar përgjegjësinë e prodhuesit, quhet si “prodhues” çdo person që importon një produkt me qëllim shitjeje, dhënieje me qira, leasingu, ose një formë tjetër shpërndarjeje, në kuadrin e veprimtarisë së tij tregtare. Në këtë rast, përgjegjësia e tij është e njëjtë me atë të prodhuesit”.

Në kuptimin teorik, ligji nuk duhet të kishte bërë dallim midis këtyre dy emërtimeve, pasi janë emërtime që i korrespondojnë të njëjtit veprim juridik, kontratës “leasing” për të cilën bën fjalë neni 849 i Kodit Civil.

Është tepër e nevojshme të theksohet se që në këtë aspekt fillojnë paqartësitë dhe kundërtitë në këtë ligj, të cilat duhet të trajtohen për aq sa është e nevojshme edhe në këtë kapitull.

Në nenin 1 me titull “Përkufizime” jepen definicionet për kuptimin e koncepteve me të cilat operon ligji. Në pikën 9 dhe 11 të këtij neni jepen në mënyrë të veçantë përkufizimet për dy nocionet e sipërtreguara.

Në funksion të një trajtimi analitiko-kuptimor korrekt dhe sa më të qartë të përcaktimit që ka bërë ligji, fillimisht po trajtojmë përkufizimin e “qirasë financiare” e më pas të “kontratës së qirasë financiare”.

Për konceptin e “qirasë financiare” ligji ka përdorur këtë përkufizim:

“11. "Qira financiare" është marrëdhënia juridike, sipas së cilës qiradhënësi i blen furnizuesit një send të përzgjedhur nga qiramarrësi pranë furnizuesit dhe ia jep atë qiramarrësit për ta përdorur për një afat të caktuar, kundrejt një çmimi të caktuar në kontratë dhe, me mbarimin e afatit të kontratës, qiramarrësi mund ta blejë sendin, të vazhdojë ta mbajë me qira për një afat tjetër ose t'ia kthejë atë qiradhënësit”.

Nga vetë formulimi i mësipërm vihen re qëndrime sa kontradiktore ashtu dhe joprofesionale në formulimin e këtij paragrafi, për këto arsye:

1-Nga njëra anë qiraja financiare paraqitet si një marrëdhënie juridike e vetme dhe unike (përdoret në trajtën e shquar shprehja “është marrëdhënia juridike”) dhe nga ana tjetër, në vijim të fjalisë, tregohet kryerja e dy veprimeve juridike, a- blerjes së sendit prej qiradhënësit nga një person i tretë (furnizuesit), b- dhënia e sendit prej qiradhënësit në drejtim të qiramarrësit për ta përdorur atë (përdoret folja “ia jep atë”)

2-krijon përshtypjen e gabuar se përzgjedhja e sendit prej qiramarrësit vendos në marrëdhënie juridike këtë të fundit me furnizuesin, duke aluduar për një marrëdhënie juridike “treshe” midis: qiradhënësit-qiramarrësit, qiradhënësit-furnizuesit, qiramarrësit-furnizuesit.

Shtrohet pyetja: marrëdhënia juridike për të cilën flet pika 11 e nenit 1 të ligjit nr. 9396 datë 12.05.2005 është një marrëdhënie juridike me karakter pasuror apo një marrëdhënie juridike me karakter personal jopasuror?

Përgjigjen e kësaj pyetjeje e ka zgjidhur tashmë doktrina me qëndrimet e konsoliduara të saj në këtë aspekt, duke e klasifikuar atë në grupin e marrëdhënieve pasurore.

Marrëdhënia juridike është para së gjithash marrëdhënie fakti, e cila kur rregullohet nga normat e së drejtës objektive shndërrohet në marrëdhënie juridike. Marrëdhëniet juridike nuk “prodhojnë” fakte juridike, por e kundërta. Është fakti juridik ai që bën të lindin, të ndryshojnë apo të shuhet marrëdhëniet juridike.

Faktet juridike ndahen në ngjarje, veprime dhe akte administrative e vendimet gjyqësore. Ndërkohe që veprimet e njerëzve apo kolektivave të tyre, ndahen në veprime të ligjshme dhe të paligjshme. Në ndarjen e fundit, në veprimet e ligjshme bëjnë pjesë veprimet juridike dhe veprimet e tjera të ligjshme. Janë pikërisht veprimet juridike, si një nga llojet e faktit juridik, grupi më i madh i këtyre të fundit, i cili rregullon veprimtarinë e njerëzve në funksion të përmbushjes së nevojave të tyre.

Trajtimi i mësipërm i shërben edhe një herë kuptimit të vendit që zë kontrata e qirasë financiare në rrethin e gjerë të fakteve juridike.

Në Kodin Civil përcaktohet edhe kuptimi i marrëdhënies juridike të detyrimit, duke u përcaktuar ajo si një marrëdhënie midis kreditorit dhe debitorit.⁶² Në rastin e kontratave të dyanshme palët shfaqen reciprokisht kreditore dhe debitorë të njeri-tjetrit⁶³.

Qëndrimi i mësipërm mbështetet edhe në rastin e analizës së pikës 1 të nenit 3 të ligjit të posaçëm në fjalë, i cili liston se cilët janë palë në qiranë financiare⁶⁴. Në këtë moment është e nevojshme të sqarohet se ligjvënësi nuk ka përdorur shprehjen “palë në kontratën e qirasë financiare” por ka përdorur formulimin “palë në qiranë financiare”, që sikurse u trajtua më sipër, është parë nga ligjvënësi si një proces më i gjerë sesa kontrata e qirasë financiare.

⁶² Neni 419 i Kodit Civil parashikon: “Detyrimi është një marrëdhënie juridike me anën e së cilës një person (debitori) detyrohet të japë diçka ose të kryejë apo të mos kryejë një veprim të caktuar në dobi të një personi tjetër (kreditori), i cili ka, gjithashtu, të drejtë të kërkojë t’i jepet diçka, ose të kryhet apo të mos kryhet veprimi.

⁶³ Ardian Nuni “E Drejta Civile” Pjesa e Përgjithshme, Pjesa I – botim 2009 f. 78.

⁶⁴ Neni 3 pika 1 e ligjit të posaçëm: “Palët në qiranë financiare janë qiradhënësi, qiramarrësi dhe furnizuesi.”

Trajtimi teoriko-kuptimor i mësipërm shihet i nevojshëm në këtë pjesë për të kuptuar më mirë thelbin e pikës 11 të nenit 1 të ligjit në fjalë.

Në analizë të pikës 11 të sipërcituar vihet re se ligjvënësi me formulimin e kësaj pike ka konfunduar marrëdhënien juridike të qirasë financiare (të cilën shprehimisht e kualifikon si marrëdhënia juridike) me dy fakte juridike (që specifikisht janë veprime juridike), a- me blerjen (kontratën e shitjes apo furnizimit) dhe b- dhënien në posedim (kalimin e tagrit të posedimit me anë të një qiraje). Ky moment, formulimi i gabuar në pikën 11 të nenit 1, përbën dhe zanafillën e paqartësive dhe qëndrimeve divergjente e kontradiktore në ligj lidhur me subjektet e kontratës së qirasë financiare, por edhe në përcaktimin e të drejtave dhe detyrimeve midis tyre. Këto të fundit do të trajtohen më gjerë në kapitullin përkatës që bën fjalë mbi përmbajtjen e kontratës “leasing”.

Ndërkohë në pikën 9 të nenit 1 të ligjit në fjalë, ligjvënësi i qëndron korrekt aspektit kuptimor të kontratës në përgjithësi dhe të kontratës së qirasë financiare të trajtuar në nenin 849 të Kodit Civil.

Sipas nenit 1 pika 9 të ligjit të posaçëm, kontrata e qirasë financiare, e cila barazohet me shprehjen “kontrate qiraje” përcaktohet apo përkufizohet në këtë mënyrë: *“Kontratë qiraje” është kontrata e qirasë financiare, që lidhet ndërmjet qiradhënësit dhe qiramarrësit për përdorimin e sendit për një afat, sa pjesa më e madhe e afatit të konsumimit të sendit, përkundrejt pagesave periodike, shuma e të cilave është sa vlera reale në treg e sendit, por që arrin të mbulojë investimin e qiradhënësit dhe të sigurojë një fitim mbi investimin”*.

Duke krahasuar formulimet e pikës 9 dhe 11 të nenit 1 të ligjit nr. 9396 datë 12.05.2005, vihet re se ligjvënësi ka patur për qellim që gjithë veprimtarinë që finalizohet me lidhjen e kontratës së qirasë financiare midis qiradhënësit dhe qiramarrësit, “leasing”, duke përfshirë këtu dhe kontratën e shitjes që realizohet midis qiradhënësit dhe furnizuesit, ta titullojë me një emërtim të përbashkët, duke e emërtuar atë “Qiraja financiare”.

Emërtimi “qira financiare” është emërtimi që duhet të përdoret për veprimin juridik konkret të përcaktuar në nenin 849 të Kodit Civil, pra për kontratën e qirasë financiare, dhe nuk duhej të zgjerohej tej limitit kuptimor duke përfshirë dhe veprime juridike të tjera, sikurse është kontrata e shitjes apo e furnizimit, që lidhet midis qiradhënësit dhe furnizuesit. Këta dy të fundit në kontratën e shitjes apo furnizimit që lidhet midis tyre

është e qartë që nuk mund të dalin me emërtimin “qiradhënës” dhe “furnizues”, pasi kontrata e lidhur midis tyre është një kontratë shitjeje ose furnizimi, subjektet e të cilave e kanë të mirëpërcaktuar emërtimin juridik të tyre. Emërtimi “qiradhënës” dhe “furnizues” është përdorur për këta subjekte për të qartësuar se cilët nga palët e kontratës “leasing” po hyn në një veprim tjetër juridik, kontratën e shitjes apo të furnizimit.

Pikërisht ky emërtim i përbashkët me termin “qira financiare” i dy veprimeve juridike të veçanta ka sjellë dhe konfuzionin në ligj në lidhje me përcaktimin e subjekteve në kontratën e qirasë financiare, madje dhe në kualifikime të turbullta të llojeve të kontratave “leasing”.

5.3. Qiradhënësi në leasing.

Sikurse vihet re nga formulimi i shprehjes “kontrate qiraje”, edhe në përkufizimin që ligji i posaçëm nr. 9396 datë 12.05.2005 i bën kësaj kontratë, si palë në këtë kontratë shfaqen dy subjekte, qiradhënësi dhe qiramarrësi.

Ndryshe nga sa trajtohet në Kodin Civil, i cili nuk merret me përkufizimin shprehimisht të subjekteve por me përcaktimin e karakteristikave të tyre nëpërmjet veshjes me “petkun” e të drejtave dhe detyrimeve, ligji i posaçëm bën një përkufizim të veçantë për secilin nga këto dy subjekte, sikurse bën për subjektin e emërtuar “furnizuesi”.

Në lidhje me palën kontraktore “qiradhënës” ligji në fjalë përcakton se: *“**Qiradhënës**” është personi juridik, që ka dhe ruan të drejtën e pronësisë mbi sendin dhe që i jep qiramarrësit të drejtën të mbajë dhe të përdorë sendin gjatë afatit të kontratës së qirasë, sipas kushteve të përcaktuara në kontratë*”⁶⁵.

Nga përkufizimet e bëra në nenin 1 të ligjit nr. 9396 datë 12.05.2005 evidentohen këto aspekte të rëndësishme për t’u trajtuar:

Ligji i posaçëm nuk jep në mënyrë të plotë natyrën dhe karakteristikat e përgjithshme të këtyre palëve në kontratën e qirasë financiare. Në përkufizimin e këtyre palëve ai mjaftohet vetëm me “veshjen” e këtyre subjekteve me një pjesë relativisht të vogël të të drejtave dhe detyrimeve të tyre. Është e natyrshme që në një përkufizim nuk mund të trajtohen të gjitha të drejtat dhe detyrimet e subjektit që po përkufizohet, por evidentimi

⁶⁵ Neni 1 pika 12 e ligjit nr. 9396 datë 12.05.2005.

në mënyrë të përmbledhur të tyre është e nevojshme për të patur një figurë paraprakisht të qartë mbi këto subjekte. Për më tepër, në rastet e veçanta, doktrina dhe jurisprudenca, në situata që lidhen me konflikte të rregullimit ligjor, i referohet jo rrallë përkufizimit të një instituti.

Në të drejtën kontraktore shqiptare sikurse dhe në atë evropiane, mbizotëron parimi se personit fizik nuk mund t'i kufizohen të drejtat civile, përveç përjashtimeve të parashikuara në ligj⁶⁶.

Gjithashtu është i mirëpërcaktuar momenti kur personi fizik fiton zotësinë e plotë për e vepruar⁶⁷.

Ky parim përbën dhe rregullin në lidhje me kushtet që duhet të plotësohen për të qënë palë në një kontratë.

Qiradhënësi sipas trajtimit të ligjit të posaçëm, në dallim nga Kodi Civil, paraqet një spektër të ngushtuar të llojeve të subjekteve të cilëve u jepet e drejta për të qënë një palë e tillë në këtë kontratë.

Kodi Civil në nenin 849 të tij nuk përjashton ndonjë lloj të veçantë personi për të qënë me cilësinë e qiradhënësit në kontratën e qirasë financiare. Ndërsa ligji i posaçëm në fjalë përcakton në mënyrë të qartë se si të tillë (qiradhënës) mund të jenë vetëm personat juridikë, duke përjashtuar në këtë mënyrë çdo rast të personit fizik, personit fizik tregtar⁶⁸ sipas ligjit “Për tregtarët dhe shoqëritë tregtare” nr. 9901 datë 14.04.2008, si dhe personat fizikë sipas përcaktimit të Kodit Civil.

Në lidhje me këtë moment është nevojshme të sqarohet nëse bie në kundërshtim rregullimi ligjor i ligjit të posaçëm mbi llojin e personit që mund të jetë palë kontraktore si qiradhënës me përcaktimet e neneve 1, 79, 659 të Kodit Civil.

Sipas Kodit Civil, të drejtat civil të personit fizik nuk mund të kufizohen⁶⁹. Përjashtim bëjnë rastet e përcaktimeve të parashikuara shprehimisht në ligj.

⁶⁶ Neni 4 paragrafi i parë i Kodit Civil.

⁶⁷ Neni 6 paragrafi i parë i Kodit Civil.

⁶⁸ Neni 2 pika e ligjit nr. 9901 datë 14.04.2008 parashikon: “Tregtari është personi fizik, sipas kuptimit të Kodit Civil, i cili ushtron veprimtar ekonomike të pavarur, që kërkon një organizim tregtar të zakonshëm”.

⁶⁹ Neni 4 i Kodit Civil: “Personit fizik nuk mund t'i kufizohen të drejtat civile, përveç përjashtimeve të caktuara me ligj”.

Përrjashtimi i bërë për personin fizik në ligjin nr. 9396 datë 12.05.2005 “Për qiranë financiare” është një përrjashtim i lejuar nga neni 4 i Kodit Civil, e për rrjedhim nuk vërehen kontradikta midis kodit dhe ligjit të posaçëm në këtë drejtim.

Për më tepër, në ligjin nr. 9662 datë 18.12.2006 “Për bankat në RSH”, në nenin 54 pika 2, germa “c”, parashikohet se qiraja financiare konsiderohet si veprimtari financiar⁷⁰. Si e tillë, në kuptim të këtij ligji, kjo veprimtari nuk mund të ushtrohet pa marrë më parë licencimin nga Banka e Shqipërisë.

Në krahasim me kodin, ligji i posaçëm nr. 9396 datë 12.05.2005 në dhënien e përkufizimit të qiradhënësit trajton në mënyrë të qartë dhe të plotë faktin se ky subjekt është pronar i sendit në të tri momentet:

- a- është pronar i ardhshëm i sendit në çastin e lidhjes së kontratës së qirasë financiare;
- b- është pronar i sendit në çastin e dorëzimit të sendit të qiramarrësi;
- c- është pronar i sendit për gjatë gjithë kohës së përdorimit të sendit deri në momentin që qiramarrësit i kalon e drejta e pronësisë, nëse një e drejtë e tillë është e parashikuar në kontratën leasing.

Në lidhje me figurën e pronarit të sendit sipas kontekstit të mësipërm, qiradhënësi trajtohet nga ligji i posaçëm si personi të cilit i kalon qiramarrësit tagrin e “*usus*”-it dhe të “*fructus*” – it, tagrin e gëzimit dhe të posedimit⁷¹. Por ky trajtim (përkufizim) vërehet i cunguar, pasi qiradhënësi shfaqet në kontratën leasing si personi që i kalon qiramarrësit edhe tagrin e “*abusus*”-it, pra tagrin e disponimit, pronësinë mbi sendin, nëse një kalim i tillë është parashikuar shprehimisht në kontratë. Nëse është parashikuar një gjë e tillë në

⁷⁰ Neni 54 pika 2 e ligjit nr. 9662 datë 18.12.2006 parashikon: “2. Veprimtari financiar konsiderohen: a) të gjitha format e kredithënies, duke përfshirë edhe kredinë konsumatore e kredinë hipotekore; b) factoring-un dhe financimin e transaksioneve tregtare; c) qiranë financiare; ç) të gjitha shërbimet e pagesave dhe të transferimit të parave, duke përfshirë kartat e kreditit dhe të debitit, çeket e udhëtarit, çeket bankare dhe kartat e pagesës; d) ofrimin e garancive dhe marrjen e angazhimeve; dh) tregtimin për llogari të saj ose për llogari të klientëve, qoftë dhe në një këmbim valutor, në një treg të vetorganizuar (OTC) ose ndryshe, si më poshtë:

⁷¹ Pika 12 e nenit 1 të ligjit nr. 9396 datë 12.05.2005: “12. “Qiradhënës” është personi juridik, që ka dhe ruan të drejtën e pronësisë mbi sendin dhe që i jep qiramarrësit të drejtën të mbajë dhe të përdorë sendin gjatë afatit të kontratës së qirasë, sipas kushteve të përcaktuara në kontratë”.

kontratë, në çastin e kalimit të pronësisë, qiramarrësi paraqitet plotësisht me tiparet e shitësit të një kontrateje shitjeje.

Përsa i përket llojit të personit juridik që sipas ligjit të posaçëm lejohet të shfaqet me cilësinë e qiradhënësit, ky ligj në përkufizimin e vet nuk bën në mënyrë të drejtpërdrejtë ndonjë dallim midis llojeve të personave juridikë, publike apo private, fitimprurës apo jofitimprurës, por nga përkufizimi që i bëhet shprehjes “kontratë qiraje” del se veprimtaria e qiradhënësit në leasing është një veprimtari me qëllim fitim, pra përjashtohen në këtë mënyrë personat juridike jofitimprurës.

Ky përjashtim përforcohet dhe nga përmbajtja e dispozitave vijuese të ligjit të posaçëm nr. 9396 datë 12.05.2005, në të cilin parashikohet dhe licencimi i subjekteve për ushtrimin e kësaj veprimtarie⁷².

5.4. Licencimi dhe mbikëqyrja e qiradhënësit.

Licencimi:

Në lidhje me kontratën e qirasë financiare, ligji i posaçëm ka parashikuar se me cilësinë e qiradhënësit duhet të shfaqet vetëm personi juridik, por edhe pse bën këtë ngushtim të rrethit të subjektive që mund të shfaqen me cilësinë e qiradhënësit, ndaj personave juridikë që synojnë të shfaqen me këtë cilësi, ka vendosur dhe disa kritere të tjera të veçanta që duhet të plotësohen prej tyre. Kjo shfaqet nëpërmjet futjes në këtë aspekt të institutit të “licencimit”, pra të dhënies së një leje paraprake, para fillimit të kësaj veprimtarie, e cila konsiderohet “financiare” nga një autoritet shtetëror kompetent i kësaj fushe.

Në këtë drejtim ligjvënësi ka vendosur me anë të ligjit këto kritere për subjektin që do të operojë si qiradhënës në kontratën e qirasë financiare:

- 1-të jetë person juridik, pra duhet të ketë fituar personalitetin juridik;
- 2-të jetë person që ushtron veprimtari në fushën bankare ose financiare,

⁷² Neni 43/1 i ligjit nr. 9396 datë 12.05.2005: “Veprimtaria e qiradhënies financiare, si dhe të gjitha subjektet që kryejnë këtë veprimtari licencohen dhe mbikëqyren nga Banka e Shqipërisë, në përputhje me dispozitat e këtij ligji, të ligjit “Për bankat në Republikën e Shqipërisë” dhe akteve nënligjore të nxjerra prej saj për këtë qëllim.”.

3-e drejta për të ushtruar veprimtarinë e qirasë financiare është përmendur shprehimisht në licencën apo në lejen përkatëse.

Kriteri i parë është i kuptueshëm, pasi ky kriter është premisa e parë për t'u legjitimuar për të paraqitur kërkesë pranë autoritetit shtetëror kompetent për t'u pajisur me licencën përkatëse të ushtrimit të veprimtarisë së qirasë financiare.

Kriteri i dytë dhe i tretë nuk janë parakushte të njëra-tjetrës, por janë të lidhura ngushtësisht midis tyre. Sipas kriterit të dytë dhe parashikimeve specifike në ligj, rrjedh se personi juridik i tillë mund të jetë:

a- një bankë;

b- një institucion financiar i kategorizuar “jobankë”.

Kategorizimin e mësipërm e bën ligji nr. 9662 datë 18.12.2006 “Për bankat në RSH”.

Në nenin 4 pika 31 të ligjit nr. 9662 datë 18.12.2006 parashikohet⁷³ se cili është rrethi i personave juridikë që kualifikohen si “Subjekt financiar jobankë”, duke përdorur në këtë rast si kriter përfshirjen në subjektet që ushtrojnë një ose disa nga veprimtaritë financiare të parashikuara në nenin 54 të këtij ligji, pra dhe subjektet që ushtrojnë veprimtarinë financiare të qirasë financiare.

Në lidhje me kriterin e tretë, është e nevojshme të sqarohet se licencimi për të kryer veprimtarinë financiare të qirasë financiare, sikurse dhe për disa lloje të tjera të parashikuara në mënyrë shteruese nga ligji, autoriteti përgjegjës është Banka e Shqipërisë.

Në kuptim të nenit 2 pika 2⁷⁴ e ligjit nr. 9662 datë 18.12.2006, edhe subjektet e tjera të kualifikuara “jobankë”, nuk mund të kryejnë asnjë veprimtari financiare, përfshi edhe atë të qirasë financiare, pa marrë më parë licencimin nga Banka e Shqipërisë.

⁷³ Neni 4 pika 31 e këtij ligji parashikon: “31. “Subjekt financiar jobankë” është personi juridik që licencohet nga Banka e Shqipërisë, për të ushtruar një ose disa nga veprimtaritë financiare të përcaktuara në nenin 54 pika 2 të këtij ligji. Subjekti financiar jobankë ndalohet të grumbullojë depozita monetare dhe fonde të tjera të ripagueshme nga publiku”.

⁷⁴ Neni 2 pika 2 e ligjit nr. 9662 datë 18.12.2006 parashikon: “2. Subjekte të këtij ligji janë personat që ushtrojnë veprimtari bankare dhe financiare, sipas përcaktimeve në nenet 4 dhe 54 të këtij ligji, me përjashtim të Bankës së Shqipërisë dhe të subjekteve të tjera, veprimtaria e të cilave rregullohet me ligj të veçantë”.

Shkelja e kërkesave ligjore mbi licencimin për ushtrimin e veprimtarisë së qirasë financiare është parashikuar të shoqërohet me aplikimin dhe zbatimin e sanksioneve përkatëse.

Në lidhje me kriterin e licencimit, me akt nënligjor⁷⁵ janë parashikuar edhe disa kriterë specifike që duhet të plotësojë subjekti që kërkon të licencohet. Një nga këto kriterë është dhe kërkesa për shumën fillestare të kapitalit në masën 20 milion lekë, që duhet të zotërojnë këto subjekte për të marrë licencën e ushtrimit të veprimtarisë së qirasë financiare⁷⁶. Licenca është e pakufizuar në kohë, e pa transferueshme dhe e pa tjetërsueshme. Ajo duhet të përfshijë emrin tregtar të subjektit, aktivitetin e qirasë financiare për të cilën jepet kjo licence, si dhe datën e lëshimit të saj. Vendimi për dhënien e licencës apo për pezullimin ose revokimin e licencës publikohet. Për subjektet jobankë, vendimi publikohet në Buletinin Zyrtar të Bankës së Shqipërisë.

Mbikëqyrja.

Përveç aspektit të licencimit ligjvënësi ka parashikuar edhe atë të mbikëqyrjes së veprimtarisë financiare. Ligji nr. 9396 datë 12.05.2005 si dhe ligji nr. 9662 datë 18.12.2006 kanë parashikuar Bankën e Shqipërisë si institucionin shtetëror kompetent të ngarkuar jo vetëm me të drejtën e licencimit të subjekteve që ushtrojnë veprimtarinë financiare, por edhe me mbikëqyrjen e këtyre subjekteve.

Ligji i posaçëm për qiranë financiare i referohet rregullave të përcaktuara për mbikëqyrjen në ligjin “Për bankat në RSH”⁷⁷.

Është e nevojshme të sqarohet se mbikëqyrja në fjalë prej Bankës së Shqipërisë konsiston në aspektin e veprimtarisë së qiradhënësit përsa i përket zbatimit të kërkesave të ligjit nr. 9662 datë 18.12.2006 dhe nuk lidhet me respektimin e kërkesave ligjore mbi të drejtat dhe detyrimet e palëve në këtë marrëdhënie juridike.

5.5. Qiramarrësi në leasing.

⁷⁵ Rregullorja “Për licencimin dhe ushtrimin e veprimtarisë nga subjektet financiare jobanka”, miratuar me vendimin nr. 1 datë 17.01.2013 të Këshillit Mbikëqyrës të Bankës së Shqipërisë.

⁷⁶ Neni 6 i Rregullores në fjalë.

⁷⁷ Neni 43/1 i ligjit nr. 9396 datë 12.05.2005: “Veprimtaria e qiradhënies financiare, si dhe të gjitha subjektet që kryejnë këtë veprimtari licencohen dhe mbikëqyren nga Banka e Shqipërisë, në përputhje me dispozitat e këtij ligji, të ligjit “Për bankat në Republikën e Shqipërisë” dhe akteve nënligjore të nxjerra prej saj për këtë qëllim.”.

Neni 4 pika 22 i ligjit nr. 9662 datë 18.12.2006 “Për bankat në RSH” parashikon se “*klient*” është personi, i cili është përdorues i shërbimeve bankare dhe financiare.

Interpretimi sistematik i kësaj dispozite në relacion dhe me parashikimet e nenit 849 të Kodit Civil dhe nenit 1 të ligjit nr. 9396 datë 12.05.2005, përforcon idenë se kontrata e qirasë financiare ka vetëm dy palë, personi që jep sendin në leasing, qiradhënësi dhe personi që merr sendin në leasing, qiramarrësi. Ky i fundit në thelb është përdorues i shërbimit financiar të qirasë financiare dhe si i tillë nga ligji nr. 9662 datë 18.12.2006 emërtohet edhe “*klient*”.

Në lidhje me përcaktimin e qiramarrësit si palë në kontratën e qirasë financiare, vërehet se ligji në fjalë nuk bën përjashtim për llojin e personit që mund të jetë në këtë pozitë, sikurse bën për qiradhënësin, ku lejonte vetëm personat juridike, madje të jenë të aftë të plotësojnë kriteret për t’u licencuar nga Banka e Shqipërisë..

Në pikën 13 të nenit 1 të ligjit të posaçëm për qiranë financiare jepet dhe përkufizimi i kësaj pale kontraktore, duke u përcaktuar se “qiramarrës” është personi fizik ose juridik, që mund të fitojë të drejtën e pronësisë pasi ka mbajtur në përdorim sendin gjatë tërë afatit të kontratës së qirasë dhe pasi ka shlyer të gjitha pagesat e qirasë dhe çmimin përfundimtar të blerjes.

Sikurse vihet re nga formulimi i mësipërm, si karakteristikë dalluese sipas këtij ligji për këtë palë kontraktore, karakteristikë e cila është veçuar për përkufizimin e kësaj pale, nuk është përzgjedhur marrja në posedim për qëllim përdorimi të sendit objekt kontratë, por vetëm një nga të drejtat alternative të qiramarrësit në përfundim të kontratës, e drejta e tij për të fituar pronësinë e sendit në përfundim të periudhës së caktuar në kontratë.

Natyrshtëm në këtë moment lexuesit të ligjit i lind pyetja: referuar këtij përkufizimi për qiramarrësin, kontrata e qirasë financiare a merr më shumë tiparet e një kontrate disponimi?

Trajtimi i kësaj çështjeje paraqet rëndësi përse i përket qëllimit të këtij kapitulli, trajtimit të palëve kontraktore dhe veçorive të tyre në këtë kontratën e qirasë financiare.

Sikurse është trajtuar në kapitujt e mësipërm, pavarësisht faktit nëse palët kanë parashikuar ose jo kalim të pronësisë së sendit në fund të periudhës së përdorimit,

kontrata e qirasë financiare në mënyrë të padyshimtë është një kontratë administrimi me tipare disponimi.

Në varësi të faktit nëse palët kanë parashikuar në këtë kontratë kalim të pronësisë së sendit në fund të periudhës së kontratës, dimensionimi i një kontrate disponimi shfaqet më dukshëm ose jo. Për këtë arsye lloji i personit që shfaqet në kontratën leasing me cilësinë e qiramarrësit nuk ndikon në këtë aspekt.

Qiramarrësi në kontratën e qirasë financiare mund të jetë një person fizik apo juridik. Në lidhje me kushtet që duhet të plotësojë kjo palë, në rastin e personit fizik, është e nevojshme të sqarohet se ashtu sikurse edhe në kontratat e tjera, tipike apo atipike, personi fizik qiramarrës në këtë kontratë mjafton që të plotësojë dy kushte, të ketë zotësi juridike dhe zotësi të plotë për të vepruar, që të mund të lidhë këtë kontratë. Në rastin e fundit bëhet fjalë për lidhjen personalisht të kësaj kontratë, pasi rasti i personit fizik me zotësi për të vepruar të kufizuar apo të munguar, paraqet veçoritë e veta, të cilat kushtëzojnë ose ndalojnë hyrjen në këtë kontratë me cilësinë e palës kontraktore të kategorive të tilla të personave fizikë në fjalë.

Me të drejtë mund të shtrohet pyetja: a kanë të drejtë që të lidhin kontratën e qirasë financiare personat madhore por me zotësi të kufizuar për të vepruar apo ata persona të cilëve me vendim gjyqësor u është hequr kjo zotësi?

Në një vështrim të thjeshtë të problemit duket sikur caktimi i kujdestarit për këta persona e zgjidh situatën, duke menduar se kryerja e veprimeve nga kujdestari si përfaqësues ligjor i këtyre personave barazon situatën me rastin e zakonshëm.

Por në thelb problemi shfaqet më i komplikuar.

Kryerja e veprimeve juridike nga kjo kategori personash përveç aspektit vendimmarrës të kujdestarit, është parë e nevojshme nga ligjvënësi që të kalojë dhe në një “*filtër*” tjetër, sikurse është miratimi i veprimeve të tilla nga gjykata.

Ligji parashikon⁷⁸ se veprimet që kapërcejnë kufijtë e një administrimi të thjeshtë të çdo pasurie të personit që nuk ka zotësi të plotë për të vepruar duhet të kryhen vetëm me autorizim (lejim) të gjykatës së vendbanimit të këtij personi. Ndonëse dispozita në fjalë

⁷⁸ Neni 234 i Kodit të Familjes.

lidhet drejtpërdrejt me të miturit, referimi⁷⁹ në dispozitat e të miturve edhe për personat që me vendim gjyqësor u është hequr ose kufizuar zotësia për të vepruar bën që të zbatohet i njëjti rregull dhe për këta të fundit.

Duke trajtuar konkretisht rastin e hyrjes me cilësinë e qiramarrësit në kontratën e qirasë financiare, është e nevojshme të sqarohet paraprakisht se me anë të kësaj kontrate realizohet plotësimi i interesave të qiramarrësit për sende me karakteristika të veçanta, apo për sende të paluajtshme, kryesisht ndërtime sipas kërkesave të qiramarrësit. Në këtë kontekst, përgjithësisht vlera e përgjithshme e qirasë, pra shuma e përgjithshme që do të paguhet nga qiramarrësi, është në vlera relativisht të ndjeshme, për mundësitë ekonomike të qiradhënësit. Pamundësia për ta investuar tërësisht këtë shumë në mënyrë të menjëhershme shtyn përgjithësisht qiramarrësin që të hyjë në këtë marrëdhënie me këtë lloj kontrate.

Për rrjedhim është e kuptueshme që në kushtet kur kjo vlerë është relativisht e lartë, në mënyrë të detyrueshme duhet të merret miratimi i gjykatës për t'u përdorur këto vlera në kontratën leasing.

Një aspekt me rëndësi për t'u trajtuar kur flitet për qiramarrësin si person fizik është cilësia e tij ose jo si person fizik tregtar.

Në rastin kur qiramarrësi është person fizik jotregtar, pra në kuptimin e këtij instituti që jep Kodi Civil, kontrata e qirasë financiare nuk konsiderohet si një kontratë tregtare⁸⁰.

Ligji nuk jep një përcaktim të shprehur se kur kontrata e qirasë financiare duhet të vlerësohet “tregtare”, por nisur nga interpretimi “*ad contrario*” i nenit 5 të ligjit të posaçëm mbi qiranë financiare, rrjedh përfundimi se kushti i nevojshëm për t'u kualifikuar një kontratë e tillë si kontratë tregtare është së pari qenia e qiramarrësit person fizik i regjistruar në Qendrën Kombëtare të Biznesit si “tregtar” në kuptim të ligjit përkatës.⁸¹

Por ezaurimi vetëm i këtij kushti nuk mjafton për të kualifikuar këtë kontratë si “tregtare” pasi duhet që kontrata e qirasë financiare të jetë e lidhur në funksion të ushtrimit të

⁷⁹ Neni 308 i Kodit të Familjes parashikon: “Dispozitat e kujdestarisë për të miturit zbatohen edhe për kujdestarinë e personave, të cilëve u është hequr ose kufizuar zotësia për të vepruar, perverse kur parashikohet ndryshe në këtë Kod”.

⁸⁰ Neni 5 i ligjit nr. 9396 datë 12.05.2005: “Në rastet kur qiramarrësi në kontratën e qirasë financiare është person fizik, i paregjistruar për zhvillim veprimtarie tregtare, kontrata e qirasë financiare vlerësohet jotregtare dhe u nënshtrohet rregullave të përgjithshme të kontratave.

⁸¹ Ligji “Për tregtarët dhe shoqëritë tregtare” nr. 9901 datë 14.04.2008.

aktivitetit të tregtarit të qiramarrësit dhe jo për plotësimin e nevojave të tij personale apo familjare, që nuk lidhen drejtpërdrejt me veprimtarinë tregtare të qiramarrësit.

5.6. Furnizuesi në leasing.

Më sipër është trajtuar dhe arritur në përfundimin se kontrata e qirasë financiare ka dy palë kontraktore, qiradhënësin dhe qiramarrësin. Por Kodi Civil dhe ligji i posaçëm për qiranë financiare, trajtojnë dhe një subjekt të tretë kur flitet për këtë kontratë.

Në dispozitat mbi qiranë financiare, Kodi Civil vetëm sa e prek⁸² aspektin e këtij subjekti të tretë, duke përdorur emërtimin “furnizues”.

Ndërsa në nenin 631 të tij, ky kod, përdor⁸³ emërtimin “prodhues”, për të njëjtin subjekt, pavarësisht trajtimit më të zgjeruar të rasteve në këtë nen.

Në përkufizimet që parashikon shprehimisht, ligji i posaçëm⁸⁴ përdor emërtimin “furnizues”. Me këtë të fundit ky ligj përcakton se “furnizues” është personi fizik ose juridik që, në bazë të kontratës së furnizimit, i shet qiradhënësit sendin që i jepet me qira qiramarrësit⁸⁵.

Nga përkufizimi i mësipërm, por dhe nga dispozita të tjera të ligjit rezulton se furnizuesi nuk është palë në kontratën e qirasë financiare. Kjo e fundit është parakushti për të ekzistuar kontrata e shitjes apo e furnizimit midis qiradhënësit dhe furnizuesit apo prodhuesit. Ky qëndrim përforcohet dhe nga formulimi i përkufizimit të kontratës së furnizimit që lidhet midis furnizuesit dhe qiradhënësit. Sipas këtij formulimi, *“kontratë furnizimi” është kontrata, që lidh furnizuesi i sendit me qiradhënësin për sendin e përzgjedhur nga qiramarrësi, në përputhje me përcaktimet e qiramarrësit dhe me kushtet e miratuara prej tij, me anë të së cilës qiradhënës i fiton të drejtën e pronësisë mbi atë send”*.

⁸² Neni 849 i Kodit Civil, paragrafi i katërt – “Me marrëveshje mund të parashikohet që qiramarrësi, para se të kërkojë nga qiradhënësi të drejtat e tij, duhet t’i drejtohet atij që i dha sendin (furnizuesit) për të drejtat e tij ose që i janë kaluar atij”.

⁸³ Neni 631 paragrafi i katërt i Kodit Civil: “Pa mënjnauar përgjegjësinë e prodhuesit, quhet si “prodhues” çdo person që importon një produkt me qëllim shitjeje, dhënieje me qira, leasingu, ose një formë tjetër shpërndarjeje, në kuadrin e veprimtarisë së tij tregtare. Në këtë rast, përgjegjësia e tij është e njëjtë me atë të prodhuesit”.

⁸⁴ Ligji nr. 9396 datë 12.05.2005.

⁸⁵ Neni 1 pika 6 e ligjit nr. 9396 datë 12.05.2005.

Duket qartë nga përkufizimi i mësipërm se kontrata e furnizimit e lidhur midis furnizuesit dhe qiradhënësit është një kontratë e mirëfilltë disponimi, pasi ka për qëllim kalimin e pronësisë, nga furnizuesi të qiradhënësi. Vetëm pasi ka kaluar kjo pronësi mbi këtë send, qiradhënësit do t'i lindë më pas e drejta për të kaluar në posedim të qiramarrësit pikërisht atë send për të cilin është lidhur më parë kontrata e furnizimit.

Objekti i njëjtë për të dy kontratat, pra i njëjti send objekt kontratë, është dhe lidhja më e fortë midis kontratës leasing dhe kontratës së furnizimit në fjalë.

Në lidhje me problemin e qënies palë në kontratën leasing të furnizuesit, Kodi Civil pavarësisht trajtimit të ceket të këtij subjekti, nuk paraqet pika të errëta apo kundërshti në trajtimin konceptual të këtij subjekti.

Ndryshe paraqitet ky aspekt kur flitet për ligjin e posaçëm nr. 9396 datë 12.05.2005 “Për qiranë financiare”.

Ndonëse në përkufizimin e termit “furnizues” apo në përkufizimin e “kontratës së furnizimit” jepen definicione si më sipër të këtij subjekti, gjatë trajtimit të ligjit jo rrallë vihen re qëndrime kontradiktore të ligjit mbi vendin e këtij subjekti në kontratën e qirasë financiare.

Së pari, një qëndrim i tillë kontradiktor vihet re në renditjen e palëve të bëra nga vete ligji. Sipas tij, palët në qiranë financiare janë qiradhënësi, qiramarrësi dhe furnizuesi⁸⁶.

Vlen të theksohet fakti se ndonëse ligji rendit si palë subjektet: qiradhënësi, qiramarrësi dhe furnizuesi, nuk përdor shprehjen “në kontratën e qirasë financiare” por përdor shprehjen “në qiranë financiare”. Në vështirimin e parë duket se bëhet fjalë për kontratën e qirasë financiare, por në një vështirim të kujdesshëm dhe të vëmendshëm, në interpretim sistematik të dispozitës, mund të thuhet se bëhet fjalë për tërësinë e veprimeve juridike që lidhen me qiranë financiare. Në funksion të këtij arsytimi vjen dhe përfundimi se pa nevojën e lidhjes së kontratës së qirasë financiare, nuk do të lindte kontrata e furnizimit.

Interpretimi sistematik si më sipër mbështetet dhe nga vetë pikat e tjera të këtij neni. Kështu në piken 5 të nenit 3 të këtij ligji, përcaktohet se furnizuesi është pala që ka në pronësi, prodhon ose ndërton sendin, sipas kërkesës së qiramarrësit dhe më pas ia shet atë qiradhënësit, përkundëjt pagimit të çmimit të shitjes së sendit nga qiradhënësi.

⁸⁶Neni 3 pika 1 e ligjit nr. 9396 datë 12.05.2005.

Në dispozitat vijuese të ligjit të posaçëm vihet re se edhe në rastet kur flitet për të drejtat dhe detyrimet e palëve në kontratën e qirasë financiare, krijohet hijja e dyshimit se furnizuesi është palë kontraktore në kontratën leasing. Kështu p.sh. Në rastin e nenit 22 të ligjit në fjalë, krijohet përshtypja se duke qënë person i detyruar përballë qiramarrësit⁸⁷, furnizuesi merr pozitën e palës në kontratën leasing, madje të palës që përgjigjet solidarisht ndaj qiramarrësit.

Por pavarësisht formulimeve të përdorura në ligj, që mendoj se në disa raste janë të parregullta për sa i përket teknikes legjislative, fryma e përgjithshme e ligjit mban qëndrimin se dy janë palët kontraktore në kontratën e qirasë financiare, qiradhënësi dhe qiramarrësi.

Detyrimet dhe të drejtat që lindin midis këtyre dy palëve, nga formulimi i kontratës si dhe nga përcaktimet në ligj, formojnë dhe përmbajtjen e kësaj kontratë, që do të trajtohet në një kapitull të veçantë.

5.7. Subjektet vendase dhe të huaja në kontratën e qirasë financiare.

Në Kodin Civil nuk trajtohet aspekti i shtetësisë së subjektit që hyn si palë në kontratën e qirasë financiare. Në lidhje me kontratat në përgjithësi, ky kod mban qëndrimin e përgjithshëm mbi subjektet kontraktore me shtetësi të huaj, duke trajtuar rregullin e përgjithshëm se palëve kontraktore (të huaja) si rregull i njihen po ato të drejta që i njihen dhe atyre me shtetësi shqiptare, përveç përjashtimeve të veçanta të parashikuara në ligj.

Ndërsa në ligjin e posaçëm për qiranë financiare, referuar shtetësisë së palëve kontraktore, bëhet dallimi dhe klasifikimi i kontratave të qirasë financiare vendase dhe ndërkombëtare.

Me kontratë të qirasë financiare vendase kuptohet kontrata ku të dy palët kontraktore, si qiradhënësi ashtu dhe qiramarrësi janë me shtetësi shqiptare dhe kane banim të përhershëm në RSH. Në rastin e subjektit qiramarrës person juridik, merr rëndësi vendndodhja e selisë së tij, pra selia dhe qendra e personit juridik të jenë në territorin e

⁸⁷ Neni 22 i ligjit nr. 9396 datë 12.05.2005 parashikon se: “Kur furnizuesi zgjidhet nga qiradhënësi ose kur qiradhënësi ka ndërhyrë në procesin e përzgjedhjes së sendit ose të furnizuesit dhe kur sendi nuk i është dorëzuar qiramarrësit sipas kontratës së qirasë, apo ka shkelje të tjera të rënda të kontratës, qiradhënësi dhe furnizuesi janë përgjegjës si bashkërisht, edhe individualisht kundrejt qiramarrësit”.

RSH. Por për të plotësuar këtë kusht është e nevojshme dhe plotësimi i një kërkesë të tretë, mbajtja në përdorim e sendit objekt kontrate të kryhet në territorin e Republikës së Shqipërisë. Në këtë rast bëhet fjalë për pjesën më të madhe të kohës, pasi nuk mund të flitet për përdorime pjesore të këtyre sendeve jashtë këtij territori.

Ndërsa me kontratë të qirasë financiare ndërkombëtare do të kuptohet kontrata ku mjafton që një nga palët të jetë me shtetësi të huaj dhe nuk ka banim të përhershëm në territorin e vendit.

Ndarja e mësipërme ka rëndësi në lidhje me përcaktimin e të drejtës që do të zbatohet në secilin rast. Në rastin e parë aplikohet e drejta shqiptare që rregullon qiranë financiare, ndërsa në rastin e dytë aplikohet e drejta ndërkombëtare sipas të drejtës ndërkombëtare private që rregullon fushën e qirasë financiare.

Aktualisht në fuqi në vendin tonë është ligji nr. 10428 datë 02.06.2011 “Për të drejtën ndërkombëtare private”. Në këtë ligj përcaktohen dhe rastet e zbatimit të së drejtës konkrete referuar disa llojeve të kontratave. Por ndonëse për disa kontrata me përhapje tepër të vogël ky ligj ka bërë rregullimin e posaçëm, sikurse është rasti i kontratës franshising, për kontratën e qirasë financiare një rregullim i posaçëm mungon.

Në të tilla rrethana zbatohen rastet e parashikuara nga pikat 2,3,4 të nenit 46 të ligjit në fjalë.⁸⁸

Ligji i zbatueshëm, vendas apo i huaj, për kontratat në përgjithësi dhe për kontratën e qirasë financiare në veçanti, rregullon veçanërisht këto fusha:

- a) interpretimin e kontratës së qirasë financiare;
- b) përmbushjen e detyrimeve që rrjedhin nga kontrata leasing;
- c) pasojat e mospërmbushjes së plotë ose të pjesshme të këtyre detyrimeve, përfshirë edhe vlerësimin e dëmit, për sa kohë që këto rrjedhin nga dispozitat ligjore dhe nuk i kapërcejnë kufijtë e përcaktuar nga ligji shqiptar;

⁸⁸ Neni 46 pikat 2,3,4 të ligjit nr. 10428 datë 02.06.2011 parashikon: “2. Kontratat, të cilat nuk janë përmendur shprehimisht në pikën 1 të këtij neni, ose kur elementet e kontratës përfshijnë tiparet e më shumë se një nga llojet e kontratave të parashikuara në pikën 1 të këtij neni, kontrata rregullohet nga ligji i shtetit, ku pala që duhet të përmbushë shërbimin që karakterizon kontratën ka vendbanimin e saj të zakonshëm në çastin e lidhjes së kontratës.

3. Kur është e qartë nga të gjitha rrethanat e çështjes se kontrata është haptazi e lidhur më ngushtë me një shtet të ndryshëm nga ai i përcaktuar në pikën 1 ose 2 të këtij neni, zbatohet ligji i atij shteti.

4. Kur ligji i zbatueshëm nuk mund të përcaktohet sipas pikës 1 ose 2 të këtij neni, kontrata rregullohet nga ligji i shtetit, me të cilin ka lidhje më të ngushtë”.

ç) mënyrat e ndryshme të shuarjes së detyrimeve, si dhe parashkrimin e padisë dhe dekadencën;

d) pasojat e pavlefshmërisë së kontratës së qirasë financiare.

Në lidhje me mënyrën e përmbushjes së detyrimit, si dhe masat që duhet të marrë kreditori në rastet e mospërmbushjes si duhet të detyrimeve, këto aspekte rregullohen nga ligji i shtetit ku përmbushet detyrimi⁸⁹.

Në rastet kur ekziston një marrëveshje dypalëshe midis vendit tonë dhe një shteti të huaj, shtetësinë e të cilit ka pala tjetër kontraktore apo ka qendrën personi juridik që shfaqet si palë, do të zbatohet kjo marrëveshje.

5.8. Falimentimi i qiradhënësit, qiramarrësit dhe i furnizuesit.

Gjatë ecurisë së kontratës leasing mund të paraqiten rrethana të paparashikuara nga palët në kontratë, një prej të cilave mund të jetë dhe falimentimi i njëres prej palëve kontraktore.

Falimentimin e qiradhënësit, qiramarrësit ose furnizuesit ligji i posaçëm e ka parashikuar si rast të zgjidhjes normale të kontratës së qirasë financiare⁹⁰.

Falimentimi në vetvete shfaqet si procedura me anë të të cilës realizohet shlyerja në mënyrë kolektive të detyrimeve të debitorit duke vepruar me likuidimin e të gjitha pasurive të tij dhe shpërndarjes së të ardhurave që realizohen nga ky veprim. Si rast alternativ shihet realizimi i një plani riorganizimi të debitorit nëpërmjet arritjes së një marrëveshjeje të re me kreditorët me qëllim që të ruhet veprimtaria e debitorit.⁹¹

Le t'i shohim me radhë situatat që lidhen me falimentimin e secilës palë.

5.8.a. Falimentimi i qiradhënësit.

Ligji i posaçëm për qiranë financiare sa i përket falimentimit të qiradhënësit i është referuar në mënyrë të shprehur ligjit që rregullon veprimtarinë dhe procedurën e falimentimit, duke e cituar këtë ligj edhe me numrin dhe datën e tij. Duke iu referuar ligjit

⁸⁹ Neni 47 i ligjit nr. 10428 datë 02.06.2011.

⁹⁰ Neni 27 pika “b” e ligjit të posaçëm.

⁹¹ Neni 2 pika 1 e ligjit nr. 8901 datë 23.05.2002 “Për falimentimin”, i ndryshuar.

mbi falimentimin, ligji i posaçëm për qiranë financiare ka parashikuar vetëm disa aspekte të veçanta, sa i përket të drejtave dhe detyrimeve të palëve kontraktore të kontratës leasing.

Në të tilla kushte falimentimi i qiradhënësit do të ndjekë të gjitha rregullat e përcaktuara në ligjin për falimentimin, duke u mos prekur kjo procedurë nga fakti i ekzistencës së kontratës së qirasë financiare.

Ligji i posaçëm për qiranë financiare parashikon⁹² se nëse ka filluar procedura e falimentimit të qiradhënësit, kontrata leasing vijon dhe në rast të ndryshimit të pronarit, kjo kontratë vijon me pronarin e ri.

E drejta e vijimit të kontratës së qirasë financiare edhe pas fillimit të procedurës së falimentimit të qiradhënësit vjen në harmoni me parashikimin e ligjit për falimentimin⁹³, edhe pse në këtë ligj nuk flitet për vijimin e qirasë financiare por për vijimin e kontratës së qirasë në përgjithësi. Por duhet pranuar se në kohën e daljes së ligjit për falimentimin nr. 8901 datë 23.05.2002 sa i takon qirasë financiare ekzistonte si parashikim ligjor vetëm neni 849 i Kodit Civil, në të cilin kontrata leasing përfshihej në një nga rastet e veçanta të kontratës së qirasë.

Duke u konceptuar në thelbi si paaftësi paguese e subjektit, falimentimi në rastin e qiradhënësit, ndonëse lidhet me paaftësinë paguese të tij përballë një ose disa kreditorëve të tjerë, reflekton edhe ndaj qiramarrësit. Kjo për shkak se qiradhënësi, duke mbetur pronari i sendit gjatë gjithë kohës së afatit të qirasë, mbart mbi vete edhe të gjitha detyrimet e barrës fiskale që ligji i ngarkon për këtë pronësi, pa përmendur këtu edhe ngarkesa të tjera financiare që mund të vijnë nga ndonjë marrëveshje kontraktore për të mbuluar shpenzimet e sigurimit të sendit.

Fillimi i procedurës së falimentimit për qiradhënësin shfaq disa të drejta të veçanta për qiramarrësin, sikurse është ajo e fitimit të pronësisë së sendit, edhe në rast se në kontratën leasing palët nuk kanë parashikuar të drejtën e kalimit të pronësisë së sendit në përfundim të kontratës. Të drejtat që i lindin qiramarrësit me hapjen e procedurës së falimentimit apo me falimentimin e qiradhënësit trajtohen më gjerësisht në kapitullin që trajton të drejtat e qiramarrësit përballë qiradhënësit.

⁹² Neni 40 pika 2 e ligjit të posaçëm.

⁹³ Nenet 90 e vijues të ligjit nr. 8901 datë 23.05.2002 “Për falimentimin”.

5.8.b. Falimentimi i qiramarrësit.

Falimentimi i qiramarrësit, sikurse falimentimi i qiradhënësit përbën shkak për zgjidhjen e kontratës së qirasë financiare.

Duke qënë se në kontratën e qirasë financiare qiramarrësi është më i ekspozuar përballë detyrimeve të tij për të kryer pagesa periodike, plotësimi i kushteve për fillimin e procedurës së falimentimit të qiramarrësit është potencialisht më i mundshëm të kërkohej nga qiradhënësi, i cili shfaqet si kreditor në falimentim.

Gjendja e paaftësisë paguese të qiramarrësit përbën shkak të përgjithshëm për hapjen e procedurës së falimentimit, ku ky subjekt vlerësohet i paaftë për të paguar nëse nuk është në gjendje të paguajë çmimin e qirasë në ditën e caktuar⁹⁴. Paaftësia paguese e qiramarrësit nuk ka nevojë të vërtetohet me rrethana të tjera shtesë, pasi ajo prezumohet se ekziston nëse debitori nuk kryen pagesat përkatëse⁹⁵.

Duke mos qënë send në aktivet e qiramarrësit, i cili shfaqet me cilësinë e debitorit në falimentim, sendi objekt i qirasë financiare i kthehet qiradhënësit.

Pagimi i kësteve të qirasë periodike prej qiramarrësit në përputhje me parashikimet e kontratës leasing deri në emërimin e administratorit të falimentimit, përbën një premisë që ky i fundit t'i kërkojë me akt të shkruar qiradhënësit që të vazhdojë kontrata e qirasë financiare. Kërkesa si më sipër duhet të dërgohet në rrugë postare duke u konfirmuar marrja e saj.

Procedura e falimentimit të qiramarrësit fillon me shqyrtimin e kërkesës për hapjen e procedurës së falimentimit, nga gjykata, e cila brenda 30 ditëve nga paraqitja e kërkesës duhet të shqyrtojë këtë kërkesë. Gjatë këtij shqyrtimi gjykata mund të emërojë një specialist që të veprojë si administrator i përkohshëm i debitorit dhe i ngarkon atij këto detyra⁹⁶:

- a) të verifikojë nëse është real shkaku për hapjen e procedurës së falimentimit;
- b) të verifikojë nëse pasuritë e debitorit mbulojnë shpenzimet e procedurës së falimentimit.

⁹⁴ Pika 2 e nenit 13 të ligjit nr. 8901 datë 23.05.2002.

⁹⁵ Pika 2 e nenit 13 të ligjit nr. 8901 datë 23.05.2002.

⁹⁶ Neni 18 pika 1 e ligjit nr. 8901 datë 23.05.2002.

- c) të verifikojë nëse është e nevojshme të merren masa për sigurimin e pasurisë;
- ç) të verifikojë nëse është mundësia për vazhdimësinë e veprimtarisë nga debitori.

Në zbatim të detyrimit të renditur në pikën “ç” të sipërpërmendur, administratori i përkohshëm, në përputhje me parashikimet e nenit 39 pika 32 e ligjit të posaçëm të qirasë financiare, brenda afatit 30 ditor nga emërimi i tij ka të drejtë që t’i paraqesë qiradhënësit kërkesën e tij për vazhdimin e kontratës leasing⁹⁷.

Rëndësi në këtë aspekt merr fakti nëse qiramarrësi i ka paguar me korrektësi deri në momentin e paraqitjes së kërkesës për hapjen e procedurës së falimentimit, të gjitha pagesat periodike të qirasë. Vijimi i kontratës së qirasë do të sillte si pasojë mos humbjen e pagesave të kryera deri në atë fazë, dhënien e ndihmës për të rimëkëmbur aktivitetin e qiramarrësit nëse do të ishte e mundur dhe në veçanti, në rastin e parashikimit të fitimit të pronësisë në fund të kontratës, do të sillte dhe shtimin e aseteve të qiramarrësit si debitor në procedurën e falimentimit.

Mbetet në vlerësimin e qiradhënësit në këtë rast nëse do të pranojë këtë kërkesë apo do të kërkojë kthimin e sendit pranë tij.

5.8.c. Falimentimi i furnizuesit.

Falimentimi i furnizuesit është një aspekt që prek jo vetëm raportet midis këtij të fundit dhe qiradhënësit sa i takon kontratës së furnizimit, por prek edhe kontratën e qirasë financiare.

Pasoja kryesore e falimentimit të furnizuesit përballë kontratës leasing është cenimi i të drejtës së qiramarrësit për të marrë në dorëzim sendin objekt kontrate në kohën, mënyrën dhe cilësinë e parashikuar.

Ligji i posaçëm për qiranë financiare nuk ka parashikuar konkretisht se cili është ndikimi e falimentimit të furnizuesit në kontratën e qirasë financiare, përveç faktit se ky falimentim konsideron të zgjidhur kontratën e qirasë financiare.⁹⁸

Kontrata e furnizimit është një kontratë e llojit të disponimit, me anë të të cilës kalon pronësia e sendit nga furnizuesi të qiradhënësi. Në thelb kontrata e furnizimit e lidhur në

⁹⁷ Neni 39 i ligjit të posaçëm.

⁹⁸ Neni 27 pika “b” e ligjit të posaçëm.

funkcion të kontratës leasing është një kontratë shitjeje, pasi bëhet fjalë për një send të caktuar, ndërtimi apo krijimi i të cilit realizohet sipas preferencave të qiramarrësit, pra i takon një sendi individualisht të përcaktuar.

Për këtë arsye në trajtimin e problemit duhet t'i referohemi dispozitave ligjore të ligjit organik për falimentimin që trajton rastin e falimentimit të debitorit i cili ka marrë përsipër kryerjen e një shërbimi.

Situata e mësipërme paraqitet në tri raste:

Rasti I: Qiradhënësi nuk e ka përmbushur detyrimin e tij të pagesës ndaj furnizuesit, i cili para shpalljes së falimentimit ka plotësuar detyrimet e tij mbi dorëzimin e sendit. Në këtë rast furnizuesi si debitor në falimentim shfaqet me cilësinë e kreditorit ndaj qiradhënësit dhe administratori i falimentimit me fillimin e procedurës së falimentimit do të kryejë veprimet e tij për mbledhjen e kredive sikundër ndaj çdo personi tjetër debitor ndaj furnizuesit. Falimentimi i furnizuesit në këtë rast nuk do të ndikojë në kontratën leasing pasi qëllimi i lidhjes së kontratës së furnizimit, marrja në dorëzim e sendit prej qiramarrësit tashmë është realizuar, pavarësisht se kontrata e furnizimit nuk konsiderohet e përfunduar për shkak të mospërmbushjes së detyrimeve të qiradhënësit ndaj furnizuesit.

Rasti II: Qiradhënësi dhe furnizuesi nuk kanë plotësuar detyrimet e tyre reciproke ndaj njëri-tjetrit dhe kontrata pas lidhjes së saj është në vijim e sipër, pasi nuk janë plotësuar afatet. Në këtë rast detyrimet konform ligjit organik për falimentimin⁹⁹ vlerësohen të pazbatueshme, por administratori i falimentimit të furnizuesit i jepet mundësia që ta zbatojë këtë kontratë duke kërkuar nga pala tjetër, qiradhënësi, përmbushjen e detyrimit nëpërmjet pagimit të vlerës.

Nëse qiradhënësi i kërkon administratorit të falimentimit të furnizuesit që të ushtrojë të drejtën e zbatimit të kontratës¹⁰⁰, ky i fundit duhet të deklarojë, pa vonesë, nëse do të kërkojë zbatimin e kontratës. Nëse administratori nuk bën një deklaram të tillë, ai humbet të drejtën për të kërkuar zbatimin e detyrimit ose përmbushjen e veprimit, sipas kontratës. Në një situatë të tillë qiradhënësit i linden të drejta vetëm në kuadrin e kreditorit të furnizuesit si debitor falimentimi. Po kështu, nëse administratori i

⁹⁹ Neni 86 pika 1 e ligjit nr. 8901 datë 23.05.2002.

¹⁰⁰ Neni 86 pika 2 e ligjit nr. 8901 datë 23.05.2002.

falimentimit të furnizuesit nuk pranon zbatimin e kësaj kontrate, qiradhënësi ka të drejtë të ngrejë pretendim për moszbatim kontrate vetëm si kreditor falimentimi.

Në rastet e sipërpërmendura, mosvijimi i kontratës së furnizimit me pasojë mosdorëzimin e sendit të qiramarrësi, krijon kushtet për zbatimin e nenit 27/b të ligjit të posaçëm mbi kontratën e qirasë financiare, pasi ndodhemi para rastit të zgjidhjes së kontratës për shkak të falimentimit të furnizuesit. Të drejtat që i lindin qiramarrësit në këtë rast trajtohen në kapitullin që shtjellon të drejtat e qiramarrësit.

Rasti III: Qiradhënësi ka plotësuar detyrimet e tij në kontratën e furnizimit, duke kryer të gjitha pagesat përkatëse mbi furnizimin e sendit, por nuk janë plotësuar detyrimet e furnizuesit për këtë kontratë dhe është hapur procedura e falimentimit të tij. Në këtë rast ndodhemi në të njëjtat kushte sikurse në rastin nr. 2 të mësipërm, ku vijueshmëria e kontratës së furnizimit do të varet nga vlerësimi dhe veprimet e administratorit të falimentimit të furnizuesit. Edhe në këtë rast qiradhënësit i lindin të drejtat e tij përballë furnizuesit vetëm si kreditor falimentimi.

5.9. Palët kontraktore në nënqiranë financiare.

Në një linjë të përafërt, por jo të njëjtë, me kontratën e qirasë së thjeshtë, edhe rregullimi ligjor i kontratës së qirasë financiare lejon ekzistencën e nënqirasë.

Në rastin e kontratës së qirasë së thjeshtë, Kodi Civil ka parashikuar se si rregull, qiramarrësi, përveç kur parashikohet ndryshe, ka të drejtë të japë me nënqira sendin që ka marrë me qira¹⁰¹. Ky lejim lidhet vetëm për sendet e paluajtshme, pasi për sendet e luajtshme në kontratën e qirasë së thjeshtë nevojitet marrëveshja paraprake midis palëve. Ndërkohë instituti i kalimit (suksedimi i palëve) të kontratës nga qiramarrësi të një person tjetër, me apo pa pëlqimin e qiradhënësit, sikurse parashikohet në rastin e kontratës së thjeshtë, nuk gjendet i rregulluar në rastin e kontratës së qirasë financiare. Për kontratën e qirasë financiare suksedimi mund të ndodhë vetëm në rastin e qiradhënësit, pasi vetëm

¹⁰¹ Neni 818 i Kodit Civil: “Qiramarrësi, veç marrëveshjes së kundërt, ka të drejtë të japë me nënqira sendin që ka marrë me qira, por nuk mund t’ia kalojë kontratën një tjetri pa pëlqimin e qiradhënësit. Për sende të luajtshme dhënia me nënqira bëhet me pëlqimin e qiradhënësit”.

ky, qoftë dhe pa miratimin e qiramarrësit, mund t'u kaloje personave të **tretë** të drejtat e tij që ka mbi sendin e dhënë me qira financiare.

Ligji i posaçëm për qiranë financiare parashikon nënqiranë financiare. Me këtë institut, kuptohet e drejta e qiramarrësit të kontratës leasing që të japë me të njëjtin lloj të veprimit juridik, pra me kontratë të qirasë financiare, e cila për lehtësi kuptimore quhet kontrata e nënqirasë financiare, të njëjtin send të persona të tretë. Këta të fundit, në kontratën e nënqirasë financiare shfaqen me cilësinë e qiramarrësit të kontratës së dytë, pra të nënqirasë, ndërsa qiramarrësi i parë, në këtë kontratë të dytë shfaqet me cilësinë e qiradhënësit.

Për të realizuar kontratën e qirasë financiare të dytë, pra nënqiranë financiare me një person të tretë, qiramarrësi i parë nevojitet që të marrë me shkrim miratimin e qiradhënësit të sendit¹⁰².

Në funksion të këtij kapitulli, trajtimi i kontratës së nënqirasë financiare kryhet për të evidentuar cilësitë e palëve në këtë kontratë nënqiraje.

Neni 34 i ligjit të posaçëm parashikon se dispozitat e këtij ligji zbatohen për kontratën e nënqirasë në lidhje me qiramarrësin, nënqiramarrësin dhe furnizuesin njëjloj si në rastin e marrëdhënieve ndërmjet qiradhënësit, qiramarrësit dhe furnizuesit.

Është e nevojshme të theksohet se, pavarësisht një parashikimi të tillë, nuk mund të vihet shenja e barazimit midis kontratës së qirasë financiare dhe kontratës së nënqirasë financiare. Natyra e këtyre kontratave është e njëjtë, por fakti që nënqiramarrësi nuk ka të njëjta të drejta në lidhje me përcaktimin e sendit, sikurse qiramarrësi, natyrshëm krijojnë diferencat në pozitën e këtyre dy palëve, në lidhje me objektin e kontratës.

Edhe në kontratën e nënqirasë financiare ekzistojnë dy palë, qiradhënësi, ose i quajtur ndryshe nënqiradhënësi dhe qiramarrësi i kësaj kontratë, ose i quajtur ndryshe nënqiramarrësi i kësaj kontrate. Pozita e furnizuesit në raport me kontratën e nënqirasë zbehet ndjeshëm, pasi në momentin e lidhjes së kontratës së nënqirasë financiare, janë ezauruar në masën më të madhe detyrimet e furnizuesit ndaj qiradhënësit dhe qiramarrësit kryesor.

Në lidhje me raportin midis qiradhënësit të parë dhe nënqiramarrësit, ligji ka ruajtur pozitën e të parit dhe të drejtat e tij edhe në rastin e ekzistencës së nënqirasë financiare.

¹⁰² Neni 34 pika 1 e ligjit nr. 9396 datë 12.05.2005.

Në rastet e konstatimit prej tij të mospërbushjes së detyrimit kontraktor lidhur me pagesat periodike, qoftë nga qiramarrësi ashtu dhe nga nënqiramarrësi, qiradhënësit i njihet e drejta për të rimarrë sendin ndaj nënqiramarrësit drejtpërdrejt, sikurse do të vepronte me qiramarrësin. Ky raport jo pa qëllim është vendosur nga ligjvënësi, pasi pranohet se qiradhënësi nuk duhet të dëmtohet nga plotësim i interesave të ndryshme të qiramarrësit, të cilat në thelb nuk paraqesin interes për qiradhënësin.

Në lidhje me rastin e kontratës së nënqirasë financiare natyrshme shtrohen për zgjidhje këto probleme:

1-A është pozita e nënqiradhënësit e njëjtë me pozitën e qiradhënësit?

2-A konsiderohet veprimtaria e nënqirasë financiare si veprimtari financiar në kuptim të ligjit “Për bankat në RSH”?

3-A duhet të plotësojë të njëjtat kushte (sidomos mbi licencimin) ashtu si qiradhënësi për kryerjen e veprimtarisë financiare të leasingut edhe nënqiradhënësi, ndërkohë që ky i fundit në kontratën e qirasë financiare mund të jetë person fizik ose juridik?

4- Cili është raporti konkret që krijohet midis nënqiradhënësit dhe furnizuesit?

5-A mund të lidhet kontrata e nënqirasë financiare ende pa u dorëzuar sendi nga qiradhënësi te qiramarrësi?

6-A mund të flitet për lloje të kontratës së nënqirasë financiare sikurse flitet për kontratën e qirasë financiare?

Përgjigja e këtyre pyetjeve si dhe aspekte të tjera shtese mbi subjektet në kontratën e qirasë dhe nënqirasë financiare mbeten për t’u trajtuar në këtë kapitull dhe në kapitujt e tjerë të temës gjate plotësimit të saj.

Përsa i përket pyetjes së parë, pozita e nënqiradhënësit është e përafërt po jo e njëjtë me pozitën e qiradhënësit.

Ndonëse neni 34/4 i ligjit të posaçëm¹⁰³ parashikon zbatim të njëjtë të dispozitave të këtij ligji për kontratën e nënqirasë financiare sikurse për kontratën e qirasë financiare, kundrejt marrëdhënieve mes subjekteve në këtë marrëdhënie juridike, në grupin e të drejtave dhe detyrimeve mes tyre është evidente ekzistenca e diferencave.

¹⁰³ Neni 34 pika 4 e ligjit të posaçëm: “Dispozitat e këtij ligji zbatohen për kontratën e nënqirasë në lidhje me qiramarrësin, nënqiramarrësin dhe furnizuesin njëloj si në rastin e marrëdhënieve ndërmjet qiradhënësit, qiramarrësit dhe furnizuesit”.

Kështu, nënqiradhënësi, i cili kundrejt kontratës fillestare është me pozitën e qiramarrësit, mbetet gjithmonë nën “peshën” e përmbushjes së detyrimit parësor të tij ndaj qiradhënësit për pagimin e çmimit të qirasë financiare, si dhe për plotësimin e detyrimeve të tjera të lindura nga kjo kontratë. Për këtë arsye nënqiradhënësi nuk është plotësisht i lirë të veprojë me sendin e dhënë në nënqira sikurse do të ishte qiradhënësi lidhur me këtë send. Lidhur me pyetjen e dytë të mësipërme, që veprimtaria e nënqirasë financiare të konsiderohet si veprimtari financiar është e nevojshme t’i referohemi përcaktimeve të bëra në kuadrin ligjor bankar.

Në ligjin nr. 9662 datë 18.12.2006 “Për bankat në RSH” aspekti i qirasë financiare përmendet në pjesën ku listohen llojet e veprimtarive që kualifikohen si “veprimtari financiar”¹⁰⁴. Por përveç përfshirjes së kësaj kontrate me emërtimin “qiraja financiare” në këtë kategori, ligji në fjalë nuk jep asnjë shpjegim tjetër lidhur me faktin nëse do të përfshihen ose jo në këtë veprimtari edhe kontratat e nënqirasë financiare. Është e pashpjegueshme kjo paqartësi në këtë ligj për faktin se në kohën e miratimit të këtij ligji të rëndësishëm për sektorin bankar, kishte tashmë rreth një vit e gjysmë që kishte hyrë në fuqi ligji i posaçëm për qiranë financiare i vitit 2005.

Duke iu kthyer problemit nëse do të konsiderohet ose jo kontrata e nënqirasë financiare si veprimtari financiar sipas konceptit të ligjit bankar të mësipërm, vlerësoj se duhet të mbahen parasysh këto rrethana në arritjen e përfundimit përkatës mbi këtë aspekt:

1. kontrata e nënqirasë financiare është një mundësi që i jepet qiramarrësit vetëm me pëlqim të qiradhënësit, sipas nenit 34 të ligjit të posaçëm;
2. përveç pëlqimit të qiradhënësit ligji i posaçëm nuk parashikon plotësimin e kushteve të tjera në mënyrë të shprehur;
3. qiramarrësi i kontratës së parë të qirasë financiare mund të jetë çdo person fizik apo juridik, e për rrjedhim nuk paraqitet si kusht që ky subjekt të plotësojë kushtet për të kryer veprimtari financiare dhe as të jetë i licencuar për këtë veprimtari për të hyrë në kontratën e fillestare me cilësinë e qiramarrësit;
4. pavarësisht se kontrata e qirasë financiare paraqitet si një kontratë e karakterit tregtar, ku qiradhënësi i licencuar nga Banka e Shqipërisë e kryen këtë veprimtari në kuadrin e veprimtarisë së vet tregtare, kontrata e nënqirasë financiare nuk paraqitet si një kontratë e

¹⁰⁴ Neni 54 pika 2/c e ligjit nr. 9662 datë 18.12.2006 “Për bankat në RSH”.

mirëfilltë tregtare, duke shfaqur më së shumti tiparet e një kontrate të natyrës civile, të ngjashme për nga natyra civile me qëllimin e një kontrate të qirasë së thjeshtë ku qiradhënës shfaqet çdo person fizik apo juridik, pa patur nevojë të jetë i regjistruar në QKB për këtë veprimtari apo të ketë një licencim të mëparshëm nga Banka e Shqipërisë për këtë veprimtari;

5. kontrata e nënqirasë financiare është e monitoruar nga qiradhënësi fillestar, i cili i ruan të drejtat e tij mbi sendin objekt jo vetëm i kontratës së qirasë financiare por edhe i nënqirasë financiare;

6. kontrata e nënqirasë financiare është opsionale dhe jo e detyrueshme për qiramarrësin, i cili lidhjen e saj e kryen në varësi të raportit të harmonizimit të interesave të tij mbi përdorimin e sendit dhe nxjerrjen e të ardhurave të ky send.

Rrethanat e mësipërme të orientojnë drejt mendimit se kontrata e nënqirasë financiare nuk është një veprimtari e mirëfilltë financiare.

Gjithsesi definicionin mbi këtë aspekt duhet ta japë ligjvënësi, i cili duhet të bëjë edhe përcaktimin përfundimtar mbi përfshirjen ose jo të kontratës së nënqirasë financiare në veprimtari financiare në kuptim të kuadrit ligjor bankar.

Lidhur me pyetjen se çfarë raporti krijohet midis nënqiradhënësit dhe furnizuesit vlen të theksohet se lidhja e kontratës së nënqirasë nuk ndryshon pozitën e furnizuesit në marrëdhënien juridike të krijuar midis këtij të fundit dhe qiradhënësit kryesor e për rrjedhim raporti i krijuar midis furnizuesit dhe qiramarrësit, i cili shfaqet në kontratën e dytë si nënqiradhënës, nuk ka arsye të ndryshoje. Nëse me marrëveshje të qiradhënësit dhe qiramarrësit do të parashikohet edhe mundësia e lidhjes së kontratës së nënqirasë prej këtij të fundit me një person tjetër, plotësimi i kushteve lidhur me sendin objekt i kontratës mund të marrë në konsideratë edhe këtë fakt. Ndaj arrihet në përfundimin se me lidhjen e kontratës së nënqirasë nuk ndryshojnë raportet midis nënqiradhënësit dhe furnizuesit, raporte që gjithsesi janë jashtëkontraktore, ose indirekte.

Sa i përket aspektit nëse mund të lidhet kontrata e nënqirasë financiare ende pa u dorëzuar sendi nga qiradhënësi te qiramarrësi, para së gjithash vlen të kujtohet që kontrata e qirasë financiare lidhet mbi sende individualisht të përcaktuara. Si të tilla këto kontrata hyjnë në kategorinë e kontratave konsensuale dhe jo reale. Duke qënë se

kontrata e nënqirasë financiare gëzon të njëjtat tipare sikurse kontrata e qirasë financiare, edhe kontrata e nënqirasë financiare është një kontratë konsensuale e për rrjedhim mund të lidhet edhe pa u dorëzuar sendi. Si e tillë kontrata e nënqirasë financiare mund të lidhet edhe para se të dorëzohet sendi nga qiradhënësi te qiramarrësi, i cili në kontratën e dytë shfaqet vetë si qiradhënësi. Në një situatë të tillë nënqiramarrësi duhet të jetë i informuar se cilat janë karakteristikat e sendit që pritet që të merret në dorëzim prej qiramarrësit, mbi bazën e të cilave nënqiramarrësi do të pranojë të marrë këtë send në nënqira financiare.

Lidhur me pyetjen që ka të bëjë me llojet e kontratës së nënqirasë financiare është e rëndësishme të theksohet se përgjithësisht llojet e kontratës së qirasë financiare reflektojnë edhe në kontratën e nënqirasë financiare. Por e veçanta në këtë të dytën shfaqet kur flitet për kontratën e drejtpërdrejtë dhe jo të drejtpërdrejtë të qirasë financiare. Në rastin e kontratës së drejtpërdrejtë, sendi është në pronësi të qiradhënësit dhe qiramarrësi harmonizon kërkesat e interesat e veta me sendin që është tashmë në pronësi të të parit.

Në rastin e kontratës së nënqirasë financiare nuk mund të flitet për një të tillë të llojit jo të drejtpërdrejtë. Kjo pasi qiradhënësi kryesor nuk merr parasysh kërkesat e nënqiramarrësit, por ato të qiramarrësit, qoftë edhe kur në kërkesat e këtij të fundit inkludohen edhe interesat të nënqiramarrësit.

Në të tilla rrethana qiradhënësi në kontratën e furnizimit prezanton kërkesat mbi cilësitë përfundimtare të një sendi të caktuar, pavarësisht se në thelb interesat e cilës palë përfshihen aty, ato të qiramarrësit apo të nënqiramarrësit. Përveç kësaj qiramarrësi ka të drejtë që të “konturojë” cilësitë e sendit dhe jo të lidhë kontratën e furnizimit për këtë send, e drejtë që i takon vetëm qiradhënësit.

Për sa më sipër kontrata e nënqirasë financiare është një kontratë që kualifikohet gjithmonë e drejtpërdrejtë.

KAPITULLI VI

PËRMBAJTJA E KONTRATËS SË QIRASË FINANCIARE

6.1. Të drejtat e qiradhënësit në kontratën e qirasë financiare.

6.1.a. Të drejtat e qiradhënësit në kontratën leasing jo të drejtpërdrejtë.

- 6.1.a.i Të drejtat e qiradhënësit gjatë ecuresë normale të kontratës dhe mbarimit normal të saj.
- 6.1.a.ii Të drejtat e qiradhënësit gjatë ecuresë jonormale të kontratës.
- 6.1.b Të drejtat e qiradhënësit në kontratën leasing të drejtpërdrejtë.
- 6.2 Detyrimet e qiradhënësit në kontratën e qirasë financiare.
- 6.2.a Detyrimet e qiradhënësit në kontratën leasing jo të drejtpërdrejtë.
- 6.2.a.i Detyrimet e qiradhënësit gjatë ecuresë normale të kontratës dhe mbarimit normal të saj.
- 6.2.a.ii Detyrimet e qiradhënësit gjatë ecuresë jonormale të kontratës.
- 6.2.b Detyrimet e qiradhënësit në kontratën leasing të drejtpërdrejtë.
- 6.3. Të drejtat e qiramarrësit në kontratën e qirasë financiare.
- 6.3.a. Të drejtat e qiramarrësit në kontratën leasing jo të drejtpërdrejtë.
- 6.3.a.i Të drejtat e qiramarrësit gjatë ecuresë normale të kontratës dhe mbarimit normal të saj.
- 6.3.a.ii Të drejtat e qiramarrësit gjatë ecuresë jonormale të kontratës.
- 6.3.b Të drejtat e qiramarrësit në kontratën leasing të drejtpërdrejtë.
- 6.4 Detyrimet e qiramarrësit në kontratën e qirasë financiare.
- 6.4.a Detyrimet e qiramarrësit në kontratën leasing jo të drejtpërdrejtë.
- 6.4.a.i Detyrimet e qiramarrësit gjatë ecuresë normale të kontratës dhe mbarimit normal të saj.
- 6.4.a.ii Detyrimet e qiramarrësit gjatë ecuresë jonormale të kontratës.
- 6.4.b Detyrimet e qiramarrësit në kontratën leasing të drejtpërdrejtë.
- 6.5. Marrja përsipër e detyrimeve të qiramarrësit nga dorëzanësi.
- 6.5.a. Zëvendësimi i dorëzanësit.
- 6.6. Të drejtat dhe detyrimet e furnizuesit përballë qiradhënësit dhe qiramarrësit në leasing.
- 6.6.a. Të drejtat e qiradhënësit përballë furnizuesit.
- 6.6.b. Të drejtat e qiramarrësit përballë furnizuesit.

Të drejtat dhe detyrimet e qiradhënësit në kontratën e qirasë financiare jo vetëm që “ndërtojnë” këtë pjesë të elementit përmbajtje në këtë marrëdhënie juridike civile, por nga ana tjetër shërbejnë edhe për të “konturuar” figurën e subjektit “qiradhënës” të kësaj kontratë.

Të drejtat dhe detyrimet e qiradhënësit në këtë kontratë shfaqen në raport me palën tjetër të saj, në raport me qiramarrësin në këtë kontratë. Të drejtat dhe detyrimet e qiradhënësit përballë furnizuesit, të trajtuara nga Kodi Civil dhe ligji i posaçëm, nuk i përkasin drejtpërdrejt përmbajtjes së kontratës së qirasë financiare, pavarësisht se lidhen ngushtë me këtë përmbajtje.

Këto të drejta dhe detyrime të qiradhënësit përballë furnizuesit lidhen me veprimin juridik të kontratës së shitjes apo të furnizimit të lidhur midis tyre. Duke qënë se i përkasin një kontratë tjetër të lidhur midis këtyre dy subjekteve, trajtimi i këtyre të drejtave dhe detyrimeve në këtë temë do të bëhet vetëm në funksion të sqarimit të kuadrit të përmbajtjes së kontratës së qirasë financiare.

Duke qënë se të drejtat dhe detyrimet e qiradhënësit përballë qiramarrësit në kontratën e qirasë financiare lidhen me të njëjtin subjekt të kontratës, si në rastin e trajtimit të tyre nga Kodi Civil ashtu dhe në rastin e trajtimit të tyre nga ligji i posaçëm, trajtimi i këtyre dy elementëve të përmbajtjes do të kryhet në këtë temë në mënyrë të përbashkët, duke evidentuar rast pas rasti dhe të veçantat që shfaqen nga trajtimet e këtyre dy ligjeve mbi këtë aspekt.

Fillimisht është e nevojshme të evidentohet se të drejtat dhe detyrimet e palëve kontraktore ndërtohen mbi bazën e parimit të lirisë kontraktore.

Kodi Civil sikurse dhe ligji i posaçëm, nuk bëjnë përcaktimin përfundimtar të detajuar të të drejtave dhe detyrimeve që lindin midis këtyre dy palëve kontraktore, qiradhënësit dhe qiramarrësit në leasing. Përcaktimi përfundimtar i tyre kryhet nga palët në marrëveshjen, pra në kontratën e formuluar së fundmi midis tyre. Por ligji ka përcaktuar drejtimit kryesore mbi të cilat mbështeten të drejtat dhe detyrimet e këtyre palëve, pa hyrë në hollësitë përkatëse. Mjafton që palët në arritjen e marrëveshjes përfundimtare midis tyre të respektojnë përcaktimet ligjore, si dhe të mos dakortësojnë midis tyre raporte që bien ndesh me rregullimin ligjor të kësaj kontratë. Edhe në këtë aspekt, zbatimi i parimit të

lirisë kontraktore mes palëve duhet të vlerësohet në këndvështrimin relativ, në frymën e respektimit të kërkesave të përcaktuara nga ligji.

Kodi Civil nuk bën dallim midis rastit kur qiradhënësi është pronar i sendit dhe drejtpërdrejt ia jep në qira financiare qiramarrësit, me rastin kur ky qiradhënësi nuk është pronar i sendit, por duke respektuar zgjedhjet, shijet dhe përcaktimet e qiramarrësit, e merr këtë send në pronësi të vet nga një subjekt tjetër, konkretisht nga furnizuesi, dhe më pas ia jep në leasing qiramarrësit.

Madje shprehimisht Kodi Civil përcakton që sendi duhet të jetë fituar ose të jetë ndërtuar nga qiradhënësi¹⁰⁵. Ky kod nuk ndalet në mënyrën e fitimit të pronësisë mbi sendin nga qiradhënësi, edhe pse ndërtimi i sendit, si një nga rastet e përmendura shprehimisht, përfshihet në një nga mënyrat e fitimit të pronësisë. Mund të jetë në rastet e fitimit të pronësisë me bashkim e përzjerje apo me rastet e fitimit të pronësisë me përpunim.

Ndërsa ligji i posaçëm nr. 9396 datë 12.05.2005 “Për qiranë financiare” trajton në mënyrë të veçantë rastin e kontratës së qirasë financiare të drejtpërdrejtë dhe asaj jo të drejtpërdrejtë.

Në rastin e parë, në rastin e kontratës së drejtpërdrejtë, qiradhënësi është subjekti që sendin që do të jepet në qira e ka në pronësi të tij, në kohën e bisedimeve me qiramarrësin dhe nëpërmjet kontratës leasing ia jep këtë send këtij të fundit.

Legjislatori ka parashikuar në lidhje me këtë rast se kontrata e qirasë financiare të drejtpërdrejtë është *“e njëjtë, në formë e në përmbajtje, me atë të qirasë financiare”*.¹⁰⁶

Pra duke u ndalur në trajtimin e të drejtave dhe detyrimeve të palëve kontraktore gjatë përcaktimeve të bëra për kontratën jo të drejtpërdrejtë, ligjvënësi ka pranuar se kontrata e drejtpërdrejtë, përsa i përket përmbajtjes, pa përjashtuar dhe formën, është e njëjtë me atë të kontratës jo të drejtpërdrejtë, të cilën në mënyrë jo korrekte e ka emërtuar “qiraja financiare”.

Duke iu referuar termit “qira financiare”, legjislatori ka patur parasysh përcaktimet për “qiranë financiare” të përkufizuar në dispozitat hyrëse të ligjit, konceptin e të cilës e ka përkufizuar si *“marrëdhënia juridike, sipas së cilës qiradhënësi i blen furnizuesit një send të përzgjedhur nga qiramarrësi pranë furnizuesit dhe ia jep atë qiramarrësit për ta*

¹⁰⁵ Paragrafi I dytë i nenit 849 të KC

¹⁰⁶ Neni 41 i ligjit nr. 9396 datë 12.05.2005 “Për qiranë financiare”.

përdorur për një afat të caktuar, kundrejt një çmimi të caktuar në kontratë dhe, me mbarimin e afatit të kontratës, qiramarrësi mund ta blejë sendin, të vazhdojë ta mbajë me qira për një afat tjetër ose t'ia kthejë atë qiradhënësit”¹⁰⁷.

Do të ishte me korrekte që me termin “qiraja financiare” të përfshihej çdo variant i kontratës leasing, si ajo e kategorizuar “e drejtpërdrejtë” ashtu dhe ajo e kategorizuar “jo e drejtpërdrejtë”.

Trajtimi i mësipërm ka të bëjë me faktin që të drejtat e qiradhënësit kundrejt qiramarrësit, në rastin e kontratës së drejtpërdrejtë, në dukje shfaqen më të qarta dhe “më të thjeshta”.

Por vështirësia lidhet me rastet kur raportet midis qiradhënësit dhe qiramarrësit lidhen dhe me veprimet që duhet të kryejë apo nuk duhet të kryejë furnizuesi. Në këtë rast vlera e interpretimit literal por sidomos atij funksional të dispozitave të ligjit të posaçëm merr rëndësi të veçantë.

Gjithsesi, edhe në rastin e kontratës “jo të drejtpërdrejtë”, pra në rastin kur qiradhënësi është i detyruar që të lidhë kontratën me furnizuesin për të siguruar sendin që më pas do ta japë në leasing, qiradhënësi ka thuajse të njëjtat të drejta përballë qiramarrësit. Në vijim do të evidentohen dhe raste të veçanta kur të drejtat e qiradhënësit shfaqen me veçori në rastin e kontratës jo të drejtpërdrejtë.

6.1. Të drejtat e qiradhënësit në kontratën e qirasë financiare.

Të drejtat e qiramarrësit në kontratën e qirasë financiare do të trajtohen të ndara sipas llojit të kontratës, pra në rastin e kontratës financiare jo të drejtpërdrejtë dhe të drejtpërdrejtë. Duke qënë se ligji i bën trajtim të hollësishëm llojit të kontratës “jo të drejtpërdrejtë” dhe më pak asaj “të drejtpërdrejtë”, fillimisht do të trajtohet e para.

6.1.a. Të drejtat e qiradhënësit në kontratën leasing jo të drejtpërdrejtë.

Të drejtat e qiradhënësit në kontratën leasing jo të drejtpërdrejtë shfaqen në mënyrë komplekse. Në vështrimin e parë vihet re se të drejtat e qiradhënësit të përcaktuara në Kodin Civil, nenin 849 të tij, marrin konture të qarta dhe nuk paraqesin ndonjë dallim të

¹⁰⁷ Pika 11 e nenit 2 të ligjit nr. 9396 datë 12.05.2005.

madh nga rastet e qiradhënësit në kontratën e qirasë se thjeshte. Por në një analizë më të detajuar të formulimit të kësaj dispozite të Kodit Civile, sidomos duke e parë dhe në këndvështrimin e rregullimit ligjor të bërë në ligjin e posaçëm, natyra komplekse e të drejtave të qiradhënësit në kontratën leasing jo të drejtpërdrejtë çon në nevojën e një trajtimi analitik të domosdoshëm të tyre, për të kuptuar jo vetëm qëllimin që ligjvënësi ka patur në “ndërtimin” e këtij veprimi juridik, por edhe në përcaktimin qartë të rrethit të këtyre të drejtave.

Rrethi i të drejtave dhe detyrimeve të palëve është i lidhur ngushtë me sjelljen e tyre përgjatë kohëzgjatjes së kontratës. Në varësi të kësaj sjelljeje, ligjvënësi ka parashikuar dhe të drejtat e detyrimit e palëve në raport të ndërsjelltë midis tyre.

Si rregull, sjellja e palëve gjatë “ecjes” së kontratës duhet të jetë korrekte dhe në zbatim të disa parimeve të pranuara jo vetëm nga normat e të drejtës, por dhe nga ato të moralit. Qiradhënësi dhe qiramarrësi duhet të sillen ndaj njëri-tjetrit me korrektesë, me paanësi dhe sipas kërkesave të arsyes¹⁰⁸.

Por jo gjithmonë palët arrijnë të përfundojnë realizimin e detyrimeve në një kontratë sipas kushteve që kanë parashikuar për të. Ndodh shpesh që për një arsye apo për një tjetër, palët kontraktore të mos përmbushin detyrimet që kanë ndaj njëra-tjetrës. Në rastin e kontratës së qirasë financiare, ligjvënësi ka marrë përsipër që të parashikojë këto situata, duke mos e lënë zgjidhjen e tyre vetëm sipas parashikimeve të Kodit Civil, për pasojat e zgjidhjes së kontratave në përgjithësi, pasi ky kod nuk parashikon me gjerë në lidhje me kontratën leasing.

Në këtë kontekst, të drejtat dhe detyrimet e palëve në kontratën e qirasë financiare, të qiramarrësit dhe të qiradhënësit, janë parashikuar shprehimisht në ligjin e posaçëm. Ndonëse përcaktimi i të drejtave të qiradhënësit dhe të qiramarrësit nuk paraqitet vetëm në mënyrë të grupuar, por shfaqet dhe në mënyrë të shpërndarë, ato kategorizohen në dy grupe kryesore:

- 1- në të drejtat dhe detyrimet e palëve në rastin e ecurisë normale të kontratës, pra në rastin e përmbushjes së kësaj kontratë prej tyre në mënyrë të plotë;
- 2- në të drejtat dhe detyrimet e palëve në rastin e ecurisë jonormale të kontratës, pra në rastin e mospërmbushjes së kushteve të kësaj kontratë prej tyre plotësisht.

¹⁰⁸ Neni 422 i Kodit Civil.

Për rrjedhim të drejtat e qiradhënësit në këtë kontratë grupohen edhe këto në dy grupime:

1. Në të drejtat e qiradhënësit gjatë ecuresë normale të kontratës.
2. Në të drejtat e qiradhënësit që lindin për shkak të mospërmbushjes së detyrimeve kontraktore nga pala tjetër, qiramarrësi.

Mbarimi normal i kontratës në thelb është plotësimi i të gjitha detyrimeve kontraktore nga palët, që sjell dhe realizimin e të drejtave subjektive të tyre, të lindura sipas kësaj kontratë, por edhe sipas ligjit.

Është e nevojshme të sqarohet se në formulimin e ligjit të posaçëm konfondohet rasti i zgjidhjes së kontratës me rastin e mbarimit të kontratës. Zgjidhja e kontratës është ndërprerje e sforcuar e marrëdhënies juridike të detyrimit, e krijuar për arsye të marrëveshjes, kontratës, midis qiradhënësit dhe qiramarrësit. Kjo ndërprerje vjen në më të shumtat e rasteve për shkak të mospërmbushjes së një ose disa detyrimeve nga një prej palëve kontraktore, ose nga të dy palët reciprokisht.

Kjo situatë e parregullt juridikisht, e cila fillimisht bie ndesh me nenin 422 të Kodit Civil, kushtëzon lindjen e të drejtave dhe detyrimeve të ashtuquajtura “rezervë”, pra të të drejtave dhe detyrimeve që ligji i ka “rezervuar” në rastin e ndodhjes së situatës jonormale.

Situata të tilla jonormale mund të parashikohen edhe nga palët kontraktore, të cilat në zbatim të parimit të lirisë kontraktore, mund të parashikojnë “sanksione” për palën tjetër në një situatë të tillë.

Ndërsa të drejtat e palëve gjatë ecuresë normale të kontratës janë të drejta që rrjedhin jo vetëm nga kushtet e përgjithshme të kontratës si dhe prej parashikimeve të bëra në ligj për këtë lloj kontratë, por dhe nga parashikimet e veçanta që palët kanë parashikuar në kontratën e veçantë midis tyre.

Në këtë kontekst, grupi i të drejtave të njëres palë në përgjithësi, dhe i qiradhënësit në veçanti, në rastin e ecuresë normale të kontratës, dallon nga grupi i të drejtave të po kësaj pale gjatë ecuresë jonormale të kësaj kontrate, pra gjatë kohës së mospërmbushjes së detyrimeve nga pala tjetër, konkretisht nga qiramarrësi.

Të drejtat e qiradhënësit gjatë ecuresë normale të kontratës synojnë të plotësojnë qëllimin e qiradhënësit në përfshirjen e tij në këtë kontratë, pra të realizimit të fitimit nëpërmjet dhënies me qira financiare të sendit objekt kontratë. Ndërkohë grupi i dytë i këtyre të

drejtave, i cili lind për shkak të ecurisë jonormale të kontratës, pra për shkak të mospërmbushjes së detyrimeve kontraktore nga pala tjetër, qiramarrësi, synon të riparojë dëmet që i janë shkaktuar ose mund të shkaktohen në të ardhmen nga kjo mospërmbushje e palës tjetër.

Ky dallim përbën dhe dallimin thelbësor midis dy grupeve të të drejtave të përmendura më sipër.

Në vijim por trajtojmë në mënyrë të hollësishme të drejtat e qiradhënësit në kontratën leasing, sipas dy grupimeve të mësipërme, duke trajtuar rastin e kontratës leasing jo të drejtpërdrejtë.

6.1.a.i Të drejtat e qiradhënësit gjatë ecurisë normale të kontratës dhe mbarimit normal të saj.

Të drejtat e qiradhënësit gjatë ecurisë normale të kontratës leasing jo të drejtpërdrejtë janë komplekse, rrethanë kjo që kushtëzon trajtimin ndaras të tyre.

1- E drejta e qiradhënësit për të përfutur pagesat periodike të qirasë financiare.

Qiradhënësi në leasing ka të drejtë që të përfutojë pagesat periodike që do të kryhen nga qiramarrësi në favor të tij, pagesa këto për të cilat është rënë dakort në marrëveshjen e tyre, si dhe i përgjigjen çmimit të sendit të dhënë në qira, çmim për të cilin palët kanë rënë dakort midis tyre. Kohëzgjatja e kontratës së qirasë financiare ndikon jo pak në vlerën e kësaj pagese.

Kodi Civil ka përdorur termin “*pagesë me afate periodike*”, ndërkohë që janë pagesat të cilat kryhen periodikisht, ndërsa afatet që caktohen janë përgjithësisht të njëjta, nga njëra pagesë në tjetrën.

Ndonëse është i qartë rasti, pra që bëhet fjalë për pagesa periodike, në afate të cilat përsëriten në mënyrë të njëjtë, është e nevojshme të evidentohet se ky aspekt konsiderohet si një e metë e teknikes legjislative, e cila jo rrallë ndeshet në formulimet e dispozitave në Kodin Civil.

Pasaktësinë në terminologjinë e përdorur në Kodin Civil duket sikur ligjvënësi ka marrë përsipër “ta riparojë” në ligjin e posaçëm. Kështu teksa trajton kuptimin e kontratës së

qirasë financiare, afatit të kësaj kontratë i vendos përballë pagesat periodike, duke shmangur termin e përdorur nga Kodi Civil, termin “afate periodike”.¹⁰⁹

Pagesat periodike trajtohen nga ligji i posaçëm edhe në rastin e shpjegimit të kuptimit të termit “pagesa qiraje”.¹¹⁰

E drejta e qiradhënësit për të përfutur pagesa periodike pra buron jo vetëm nga kuptimi dhe qëllimi i kontratës leasing por edhe nga parashikimet që Kodi Civil si dhe ligji i posaçëm kanë bërë lidhur me këtë aspekt. Në renditjen e të drejtave të qiradhënësit, e drejta e mësipërme renditet e para në këtë grup, kjo jo pa qëllim.

Kontrata e qirasë financiare është një veprim juridik, dhe si i tillë, vullneti i palëve është dhe një nga shtyllat kryesore të ekzistencës, sikurse edhe në veprimet juridike të llojeve të tjera.

Duke patur vullnetin si një nga elementët thelbësorë të tij, veprimi juridik në fjalë orientohet nga nevojat dhe dëshirat e palëve, të cilat bëhen dhe “promotori” që shtyn palët për të hyrë në këtë veprim juridik. Referuar qiradhënësit, i cili në rastin e kontratës leasing nuk mund të jetë një person fizik, fakti i qënies së tij si person juridik privat, bankë apo shoqëri tregtare e licencuar nga Banka e Shqipërisë për kryerjen e këtij aktiviteti, është i lidhur ngushtë me “maksimizimin e fitimit”, si një nga qëllimet ekonomike të veprimtarisë së vetë bankës apo të shoqërisë tregtare të licencuar. Për rrjedhim përfitimi i pagesave periodike lidhet drejtpërdrejt me fitimin që dëshirojnë të realizojnë këto shoqëri tregtare, dhe kjo është dhe arsyeja që kjo e drejtë e qiradhënësit është e drejta më “e dëshiruar” prej tij.

Kjo nuk do të thotë se të drejtat vijuese të qiradhënësit janë më pak të rëndësishme, por gjithsesi, e drejta e sipërpërmendur lidhet më drejtpërdrejt me qëllimin e aktivitetit privat të vetë qiradhënësit.

E drejta e qiradhënësit për të përfutur pagesat periodike sipas parashikimeve të kontratës dhe në respektim të afateve të saj, përfshin dhe të drejtën e qiradhënësit për të përfutur, në rastin e parashikimit nga palët në fillim të kontratës, edhe të pagesës së fundit, realizimi i të cilës kryhet për kalimin e pronësisë së sendit nga qiradhënësi të qiramarrësi.

¹⁰⁹ Neni 1 pika 9 e ligjit të posaçëm.

¹¹⁰ Neni 1 pika 10 e ligjit të posaçëm.

Sikurse është trajtuar më sipër, realizimi i kësaj të drejte është fakultative, e ndërruar nga fakti nëse kjo pagesë është parashikuar në kontratë ose jo. Mund të ndodhë që palët në mbarim të kontratës të parashikojnë një afat të ri të saj. Kjo sjell ripërtëritjen e mundësisë së qiramarrësit për të fituar në pronësi sendin pas kalimit të afatit të dytë, duke kryer pagesën e fundit, atë të ashtuquajtur “pagesa e kalimit të pronësisë së sendit”.

Dhe në këtë rast e drejta e qiradhënësit në periudhën e dytë nuk gjen dallime nga e drejta përkatëse e tij në periudhën e parë.

2- E drejta e qiradhënësit për të marrë në posedim sendin pas mbarimit të afatit të parashikuar në kontratë, në rastet e mbarimit të kontratës së qirasë financiare pa patur kjo kontratë të parashikuar kalimin e pronësisë së sendit te qiramarrësi.

E drejta e mësipërme është e thjeshtë dhe e lehtë për t'u evidentuar. Me mbarimin e kontratës me plotësim të detyrimeve dhe realizim të të drejtave nga palët, është e kuptueshme që sendi i cili jepet me qira, të kthehet të subjekti që e ka dhënë atë, pra të pronari i sendit, qiradhënësi. Në këtë rast kthimi i sendit te qiradhënësi nuk paraqet ndonjë ndryshim me rastin e kthimit të sendit te kontrata e qirasë së thjeshtë, kur kjo e fundit mbaron me përmbushje të saj.

Me mbarimin e afatit të kontratës së qirasë financiare, si në rastin e kontratës leasing të drejtpërdrejtë ashtu dhe të kontratës leasing jo të drejtpërdrejtë, të drejtës së qiradhënësit për të marrë në posedim sendin e dhënë me qira i korrespondon detyrimi i qiramarrësit për t'i dorëzuar këtë send të parit. Kushtet në të cilat duhet që të realizohet kjo e drejtë nëpërmjet përmbushjes së detyrimit nga qiramarrësi, do të trajtohet në vijim në pjesën që do të trajtojë detyrimet e qiramarrësit.

Në këtë pikë mbetet për t'u evidentuar fakti që e drejta e qiradhënësit për të marrë në posedim sendin e tij të dhënë me qira lidhet ngushtë me ruajtjen e cilësive fizike të sendit, sipas amortizimit të tij, të parashikuar në kontratë dhe sipas gjendjes që rrjedh nga përdorimi normal dhe pa dëmtime të këtij sendi gjatë periudhës së parashikuar në kontratë.

3-E drejta e qiradhënësit për të mbikëqyrur sendin gjatë kohës që posedohet nga qiramarrësi.

Qiradhënësi ka të drejtë që të ushtrojë mbikëqyrjen, pra kontrollin e tij mbi mënyrën e mbajtjes dhe të përdorimit të sendit nga qiramarrësi.

E drejta si më sipër e qiradhënësit buron jo vetëm nga fakti që qiradhënësi deri në fund të kontratës mbetet pronar i sendit dhe në asnjë rast nuk i humbasin të drejtat e tij si pronar, por dhe nga parashikimet në mënyrë të shprehur që ligji i posaçëm ka bërë mbi këtë aspekt.

Kodi Civil edhe në këtë rast nuk parashikon shprehimisht të drejtën e mësipërme të qiradhënësit, por e prezanton në mënyrë indirekte atë, nëpërmjet dispozitave të përgjithshme të tij që rregullojnë kontratat dhe institutin e posedimit.

Ndërkohë ligji i posaçëm ka parashikuar shprehimisht të drejtën e qiradhënësit për të ushtruar mbikëqyrjen e tij mbi qiramarrësin, lidhur me kontratën e qirasë financiare. Në këtë ligj nuk është përmendur shprehimisht termi “mbikëqyrje”, por e drejta e kontrollit.

Pavarësisht se në thelb janë e njëjta gjë, vihet re një emërtim i ndryshëm i këtij raporti krahasuar me raportin midis Bankës së Shqipërisë dhe shoqërive tregtare dhe bankave që ushtrojnë këtë veprimtari, ku ligjvënësi nuk nguron që të përdorë emërtimin “mbikëqyrje”.

Qiradhënësi ka të drejtën ligjore që të ushtrojë kontrollin e tij ndaj qiramarrësit në dy drejtime:

Së pari, në mënyrën e përdorimit dhe të mirëmbajtjes së sendit.

Së dyti, në mënyrën e mbajtjes së dokumentacionit financiar që lidhet me kontratën e qirasë financiare, ku ky qiramarrës është palë.

Mbikëqyrja apo kontrolli që qiradhënësi mund të kryejë ndaj qiramarrësit mbi mënyrën e përdorimit të sendit duhet të kuptohet si një e drejtë e kufizuar e të parit ndaj të dytit. Kontrolli apo mbikëqyrja mbi përdorimin e sendit duhet të shtrihet deri në kufijtë ku kjo mbikëqyrje të mos çenojë gëzimin e qetë të sendit nga qiramarrësi.

Në të kundërt, një mbikëqyrje e cila do të kalojë caqet e një gëzimi të qetë të sendit, do të sillte lindjen e të drejtës së qiramarrësit për të kërkuar mos cënimin e tagrit të gëzimit prej qiradhënësit.¹¹¹

¹¹¹ Neni 23 pika 1 e ligjit të posaçëm : Qiradhënësi detyrohet t'i sigurojë qiramarrësit gëzimin e plotë e të qetë të sendit.

Por cila është metoda apo mënyra me anë të të cilës qiradhënësi mund të kontrollojë qiramarrësin mbi mënyrën e përdorimit të sendit? Në këtë rast metoda e inspektimit, e kryer në kushtet e respektimit të të drejtës për gëzim të qetë të sendit nga qiramarrësi, është dhe mënyra më efektive për realizimin e kësaj të drejte të qiradhënësit.

Problemi që duhet të sqarohet në këtë rast është situata që mund të krijohet nëse qiramarrësi, me pretendimin e gëzimit të qetë të sendit, nuk lejon qiradhënësin të kryejë inspektime të arsyeshme për mënyrën e përdorimit të sendit nga qiramarrësi.

Në këtë rast ligji i posaçëm parashikon vetëm të drejtën e qiradhënësit për të kontrolluar mënyrën e përdorimit të sendit nga qiramarrësi, por nuk parashikon modalitetet që kryhen për realizimin e kësaj të drejte.

Në këtë situatë zgjidhja gjendet në dispozitat që rregullojnë pjesën e përgjithshme të kontratave të parashikuara në Kodin Civil. Ky kod parashikon se kontrata detyron palët jo vetëm përsa është parashikuar në atë kontratë, por edhe për të gjitha pasojat që rrjedhin nga zbatimi i ligjit¹¹².

Ligji, konkretisht neni 698 i Kodit Civil¹¹³, parashikon të drejtën e palës tjetër kontraktore që të kërkojë në rrugë gjyqësore përmbushjen nga pala tjetër të një detyrimi të parashikuar në kontratë. Kjo dhe për faktin se kontrata e lidhur rregullisht ka forcën e ligjit për palët.¹¹⁴

E njëjta situatë vihet re edhe në rastin e realizimit të të drejtës së qiradhënësit për kontrollin e mënyrës se si pala tjetër, qiramarrësi, po mirëmban sendin. Në këtë rast, në mënyrë specifike, pala kontrolluese, pra qiradhënësi, pa kaluar cakun e lejit të gëzimit të qetë të sendit nga qiramarrësi, mund të kërkojë në raste të veçanta edhe kryerjen e testeve të posaçme për të monitoruar efikasitetin e mirëmbajtjes së sendit nga qiramarrësi.

Në lidhje me rastin e dytë të të drejtës së mbikëqyrjes së qiradhënësit ndaj qiramarrësit, kontrollit të mënyrës së mbajtjes së dokumentacionit financiar që lidhet me kontratën e qirasë financiare nga qiramarrësi, është e nevojshme të sqarohet që kjo mbikëqyrje

¹¹² Neni 693 i Kodit Civil.

¹¹³ Neni 698 i KC parashikon: “Në kontrata me detyrime të ndërsjella, kur njëra nga palët kontraktuese nuk përmbush detyrimet e veta, pala tjetër kontraktuese, sipas rastit, mund të kërkojë përmbushjen e detyrimit, ose zgjidhjen e kontratës, përveç shpërblimit të dëmit.

¹¹⁴ Neni 690 i Kodit Civil.

konsiston në kontrollin e dokumentave të nevojshëm që provojnë përmbushjen e detyrimeve të qiramarrësit gjatë kohës së mbajtjes së sendit sipas kontratës.

Pavarësisht fakti se ligji në këtë rast ka parashikuar shprehimisht të drejtën e qiradhënësit për të kontrolluar dokumentacionin financiar, në një interpretim funksional të dispozitës në fjalë¹¹⁵, ky dokumentacion nuk duhet parë në një kuptim të ngushtë, vetëm për ato dokumente që bëjnë fjalë për veprime ngushtësisht financiare lidhur me këtë send, por edhe për dokumente të tjera që tregojnë përmbushjen e detyrimeve ligjore të qiradhënësit në një kuptim më të gjerë se veprimet financiare.

Kështu mund të kontrollohen dokumentet që lidhen me përmbushjen e detyrimit të qiramarrësit për sigurimin e sendit nga dëmtimet, vjedhjet apo zhdukjes së sendit, etj., për kryerjen e riparimeve periodike apo të nevojshme të sendit dhe të rasteve të tjera, të cilat ligji ia detyron qiramarrësit për t'i kryer gjatë kohës në të cilën ecën afati i kontratës.

Edhe në këtë rast, mosdhënia e këtyre dokumenteve nga ana e qiramarrësit në adrese të qiradhënësit për t'u parë dhe kontrolluar prej tij, sjell të drejtën e këtij të fundit për të kërkuar në rrugë gjyqësore realizimin e kësaj të drejte në fjalë.

4-E drejta e qiradhënësit për të qënë i lirë nga detyrimet që lidhen me rreziqet e sendit.

Qiradhënësi çlirohet nga të gjitha detyrimet e tij që kanë të bëjnë me rreziqet që lidhen me sendin, përfshirë dëmtimin, humbjen rastësore, vjedhjen ose humbjen e parakohshme të përdorshmërisë së tij. Këto rreziqe i kalojnë qiramarrësit¹¹⁶. Ky është rregulli që vepron në rast të mosparashikimit ndryshe nga palët. Heshtja e palëve mbi këtë aspekt passjell automatikisht veprimin e këtij rregulli të përcaktuar në ligj, por ky i fundit ka parashikuar gjithashtu dhe të drejtën e palëve që të bien dakort me marrëveshje mes tyre dhe situatën ndryshe, pra rastin kur qiradhënësi të ketë detyrimin për të përballuar një apo disa nga risqet e përmendura më sipër.

Por rastet praktike kanë treguar se një marrëveshje e tillë nuk është e preferueshme për qiradhënësin, i cili duke mos patur mundësinë e monitorimit të plotë të mënyrës së përdorimit të sendit nga qiramarrësi, por vetëm nëpërmjet disa inspektimeve, të cilat nuk mund të jenë të shpeshta për shkak të respektimit të gëzimit të qetë të sendit nga

¹¹⁵ Neni 26 i ligjit të posaçëm.

¹¹⁶ Neni 10 i ligjit të posaçëm.

qiramarrësi, nuk është i gatshëm që të pranojë një marrëveshje të ndryshme nga rregulli i treguar në nenin 10 të ligjit në fjalë, të sipërpërmendur.

Gjithashtu qiradhënësit i lind e drejta që të çlirohet nga përgjegjësia ndaj qiramarrësit apo personave të tretë në rastet kur kemi të bëjmë me vdekje, dëme trupore ose dëme jopasurore, që vijnë prej sendit që është objekt i kontratës¹¹⁷.

Qiradhënësi nuk mban përgjegjësi në rastin e mësipërm, as si qiradhënës e as si pronar i sendit.

Ndonëse nuk është pjesë e qëllimit të punimit të temës, vlerësoj se shihet i nevojshme edhe një trajtim i të drejtave dhe detyrimeve të qiradhënësit në situatën e mësipërme, sidomos në rastin kur një person i tretë pëson një nga dëmtimet e sipërpërmendura.

Në situatën eventuale kur ka ndodhur një dëmtim i tillë, edhe nëse do të thirret si palë e paditur në një gjykim të tillë të mundshëm, qiradhënësi ka të drejtë që të kundërdrejtojë prapësimet e veta ndaj pretenduesve të personave të dëmtuar, jo vetëm referuar rregullimit ligjor të mësipërm, të sanksionuar në piken 4 të nenit 14 të ligjit të posaçëm, por edhe në dispozitat që rregullojnë përgjegjësinë që lind nga dëmi jashtëkontraktor, ku lidhja shkakësore midis veprimeve dhe mosveprimeve të shkaktuesit të dëmit dhe pasojës së ardhur duhet të jetë patjetër e pranishme. Përfundimisht bën vetëm rasti i përgjegjësisë pa faj, por raporti midis qiradhënësit dhe qiramarrësit në leasing nuk përfshihet në asnjë nga rastet e përgjegjësisë pa faj, të parashikuar nga nenet 613 e vijues të Kodit Civil.

5-E drejta e qiradhënësit për t'i kaluar të drejtat e tij një personi të tretë.

Qiradhënësi ka të drejtën që brenda afatit të kontratës së qirasë financiare të kalojë të drejtat e tij te një person i tretë, i cili pranon të hyjë në pozitën e qiradhënësit të mëparshëm.

E drejta e mësipërme është e parashikuar nga ligji i posaçëm në një dispozitë të vetme, e cila në mënyrën se si është formuluar paraqet dhe një shfaqje të mëdyshtë mbi nevojën e parashikimit në ligj të ekzistencës së kësaj të drejtë.

E drejta e qiradhënësit për t'i kaluar të drejtat e veta që ka mbi sendin një personi të tretë nuk është e lidhur me ndonjë miratim të qiramarrësit. Kjo është e parashikuar shprehimisht në ligj.¹¹⁸

¹¹⁷ Neni 14 pika 4 e ligjit.

Por kalimi i të drejtave që ka mbi sendin e vet nga qiradhënësi te personi i tretë që do të zëvendësojë të parin, nuk sjell zhveshjen apo lirim të qiradhënësit nga detyrimet e tij që kanë lindur nga kontrata e qirasë financiare.

Kalimi i këtyre të drejtave nuk ndryshon as natyrën e kontratës së qirasë financiare dhe as kushtet e saj.

E rëndësishme në këtë drejtim mbetet të sqarohet se cilat janë të drejtat e mundshme që mund të kalojë qiradhënësi te personi i tretë. Është i qartë fakti që gjatë afatit të kontratës së qirasë financiare qiradhënësi mban dhe ruan të drejtën e pronësisë. Nga tri tagrat e pronësisë mbi sendin, tagrin e posedimit, gëzimit dhe disponimit të sendit, dy të parat qiradhënësi ia ka kaluar me anë të kontratës së qirasë financiare qiramarrësit, i cili i ushtron këto dy tagra mbi sendin gjatë gjithë kohës së parashikuar si afat i kontratës. për rrjedhim qiradhënësit në rrethin e tagrave që ka mbi sendin, i mbetet vetëm tagri i disponimit, pra tagri për të tjetërsuar sendin në pronësi të personave të tjerë.

Është pikërisht tagri i disponimit ai të cilin mund ta tjetërsojë qiradhënësi nga vetja e tij të personat e tjerë, duke mos patur detyrimin për të marrë miratimin e qiradhënësit, i cili mban ndërkohë dy tagrat e para.

Kalimi i tagrit të disponimit të sendit nga qiradhënësi si pronar i tij te një person i tretë, paraqet një trajtë të ngjashme me rastin e kalimit të pronësisë në kontratën e qirasë së thjeshtë, nga qiradhënësi të një person i tretë gjatë kohës së ecjes së kësaj kontrate. Edhe në rastin e fundit qiradhënësit i njihet e drejta për të tjetërsuar sendin.¹¹⁹

Por ndryshe nga sa parashikohet në Kodin Civil mbi kalimin te një person i tretë të tagrit të pronësisë nga qiradhënësi në kontratën e qirasë së thjeshtë, në rastin e kontratës leasing, pavarësisht se parashikohet se qiradhënësi mund të kryejë kalimin e pronësisë te personi i tretë pa pëlqimin e qiramarrësit, qiradhënësi në leasing nuk i shkëput marrëdhëniet me qiramarrësin, ndryshe nga sa ndodh në rastin e kontratës së qirasë së thjeshtë, ku përball qiramarrësit hyn me cilësinë e qiradhënësit pronari i ri i sendit.

Në rastin e kontratës leasing, qiradhënësi është i detyruar që të qëndrojë me këtë cilësi, pra të ketë të gjitha detyrimet e qiradhënësit, edhe pse është zhveshur nga e drejta e pronësisë mbi sendin.

¹¹⁸ Neni 35 paragrafi parë i ligjit të posaçëm.

¹¹⁹ Nenet 822 – 825 të Kodit Civil.

Në këtë moment me të drejtë shtrohen pyetjet:

-Cila është pozita e qiradhënësit pas kalimit të pronësisë së tij mbi sendin te një person i tretë?

-A e ruan ai pozitën e qiradhënësit edhe pas tjetërsimit të sendit?

-Nëse po, a mundet ai që të kryejë kalimin e pronësisë së sendit të dhënë në leasing te qiramarrësi?

-Cila është pozita e personit të tretë që fiton të drejtën e pronësisë mbi sendin në raport me kontratën leasing?

Është evident fakti që situata e mësipërme është e krijuar nga rregullimi që ligji i posaçëm i ka bërë të drejtave të qiradhënësit për kalimin e të drejtave të tij mbi sendin te një person i tretë.¹²⁰

Ndryshe nga rregullimi ligjor i rastit të kalimit të pronësisë mbi sendin te një i tretë në kontratën e qirasë së thjeshtë, ku pronari i ri hyn me të gjitha të drejtat e qiradhënësit në kontratën e qirasë së thjeshtë dhe pronari i mëparshëm i shkëput të drejtat dhe detyrimet e tij ndaj qiramarrësit, në rastin e kontratës leasing formulimi i dispozitës nuk e lejon këtë gjë. Kjo për arsye se vetë ligji ka parashikuar që kalimi i të drejtave nuk e çliron qiradhënësin nga asnjë detyrim i përcaktuar në kontratën e qirasë dhe as nuk e ndryshon natyrën e kontratës së qirasë.

Në pamje të parë duket sikur ndryshimi i pronësisë mbi sendin nuk ndikon në raportet midis qiradhënësit dhe qiramarrësit, por duke analizuar kuptimin e kontratës së qirasë financiare si dhe tërësinë e të drejtave dhe detyrimeve të qiradhënësit në këtë kontratë, del përfundimi që qiradhënësi në kontratën e qirasë financiare nuk mund të ushtroje të drejtat e tij si dhe nuk mund të përmbushë detyrimet e veta si qiradhënësi në rast se nuk ruan pronësinë mbi sendin gjatë gjithë kohës së kësaj kontrate. Në të kundërt, ushtrimi i të drejtave dhe përmbushja e detyrimeve të qiradhënësit do të mundeshin të realizoheshin vetëm nëse në këtë pozicion do të hynte, sikurse në kontratën e qirasë së thjeshtë, pronari i ri i sendit, pra personi i tretë për të cilin bëhet fjalë.

Arsyetimit si me sipër i vjen në ndihmë dhe përcaktimi ligjor i bërë në ligjin e posaçëm¹²¹ sipas të cilit pronësia i mbetet qiradhënësit edhe pse sendi i jepet në posedim dhe gëzim

¹²⁰ Neni 35 pika 2 e ligjit të posaçëm.

qiramarrësit dhe i kalon këtij të fundit vetëm nëse ai vendos të ushtrojë këtë të drejtë, pra të drejtën e blerjes së sendit, sipas kontratës në fjalë.

Nga sa më sipër del përfundimi se rregullimi ligjor i paragrafit të dytë të nenit 35 të ligjit të posaçëm, por rrjedhimisht dhe paragrafi i parë i kësaj dispozite, praktikisht mbetet i pazbatueshëm dhe kjo sjell obligim të ligjvënësit që të kryejë rregullimet ligjore përkatëse në paragrafin e dytë të nenit në fjalë për të bërë të zbatueshëm rregullimin ligjor të paragrafit të parë.

6- E drejta e qiradhënësit për të lejuar dhënien me nënqira të sendit.

Kjo e drejtë buron nga vetë kuptimi i nënqirasë në kontratën leasing. Sikurse në kontratën e qirasë së thjeshtë¹²¹, edhe në kontratën e qirasë financiare qiramarrësi i lejohet që të japë me nënqira sendin objekt kontrate. Por dhënia e sendit në nënqira nga qiramarrësi është e lidhur me ushtrimin e të drejtës së qiradhënësit për të lejuar ose jo dhënien e sendit në nënqira.

Ndryshe nga kontrata e qirasë së thjeshtë ku për sendet e paluajtshme qiramarrësi ka të drejtë që të japë me nënqira sendin edhe pa marrë pëlqimin e qiradhënësit, në kontratën leasing e drejta e mësipërme e qiradhënësit për të lejuar ose jo dhënien me nënqira lidhet me të gjitha llojet e sendeve dhe nuk është e ndërvarur nga ndonjë afat kohor apo plotësimi i ndonjë kushti tjetër. Është qiradhënësi që rast pas rasti, duke vlerësuar përputhjen e plotësimit të interesave të tij me kërkesën për ta dhënë sendin me nënqira, të lejojë ose jo që të kryhet ky veprim. Ushtrimi i kësaj të drejtë nga qiradhënësi kushtëzohet vetëm me formën që duhet të shfaqet. Forma e vetme e parashikuar në ligj është forma shkresore. Ligji nuk ka parashikuar detyrimin për formën shkresore solemne, por dhënia e këtij pëlqimi në këtë formë nuk është e ndaluar.

7. E drejta e qiradhënësit për t'ia rishitur sendin furnizuesit apo një personi të tretë në rast të mospranimit të blerjes së sendit nga qiramarrësi.

¹²¹ Neni 9 pika 1 e ligjit të posaçëm.

¹²² Neni 818 i Kodit Civil: “Qiramarrësi, veç marrëveshjes së kundërt, ka të drejtë të japë me nënqira sendin që ka marrë me qira, por nuk mund t’ia kalojë kontratën një tjetri pa pëlqimin e qiradhënësit. Për sende të luajtshme dhënia me nënqira bëhet me pëlqimin e qiradhënësit”.

Qiradhënësi mbart të drejtën që, në rastin kur qiramarrësi nuk pranon që të blejë sendin në përfundim të kontratës, të vendosë mbi fatin juridik të sendit. Qiramarrësit i njihet e drejta e tij që në përfundim të kontratës, duke paguar një çmim “simbolik”, të përfitojë pronësinë mbi sendin. Ky çmim mund të përcaktohet në fillim të kontratës, ose në çastin kur do të realizohet pagesa e këtij çmimi. Por e drejta e mësipërme e qiramarrësit nuk është e pakufizuar në kohë. Mosushtrimi në kohë i kësaj të drejte nga qiramarrësi lind të drejtën e qiradhënësit që të disponojë sendin, për të cilin gjatë gjithë kohës se kontratës e ka ruajtur pronësinë e tij mbi të.

Rishitja e sendit te furnizuesi nuk është një e drejtë e parashikuar shprehimisht në ligj, por del si rezultat i një arsytimi logjik të situatës në rastin e mospranimit nga qiramarrësi për blerjen e sendit. Është e kuptueshme që qiradhënësi në rishitjen e sendit objekt kontrate niset nga plotësimi i interesave të tij dhe përzgjedhja e furnizuesit si blerës i mundshëm bëhet në raport me ofertat e tjera në treg. Por preferenca për të përzgjedhur furnizuesin si riblerës të sendit, pas mbarimit të kontratës, shmang dhe procedurat potencialisht të gjata për të gjetur blerësin e ri të sendit, procedura të cilat shoqërohen edhe me kosto shtesë lidhur me magazinimin e sendit apo mirëmbajtjen e saj.

Përzgjedhja e furnizuesit si riblerës të sendit nga ana e qiradhënësit favorizohet dhe nga fakti se furnizuesi i një cilësitë teknike të sendit dhe duke zbritur vlerën e amortizimit të sendit, vlerësimi i tij është më pranë çmimit real të sendit, gjë që sjell më pak lodhje dhe humbje kohe të qiradhënësit për të bindur blerësin e ri për cilësitë aktuale teknike të sendit.

Gjithsesi, rishitja e sendit nga qiradhënësi te furnizuesi nuk është mundësia e vetme për qiradhënësin, pasi në kushtet kur qiradhënësi çlirohet nga detyrimet kontraktore që vijnë nga kontrata leasing, gjetja e blerësit të ri lidhet me një veprim juridik të pavarur nga i pari.

Është e nevojshme të sqarohet se në këtë proces, qiramarrësi nuk ruan të drejta përzgjedhjeje sikurse në rastin e rishitjes së sendit në kushtet e zgjidhjes së kontratës leasing para mbarimit të afatit të saj. Këto të drejta të qiramarrësit në procesin e rishitjes si me sipër do të trajtohen më hollësisht në trajtimin e të drejtave të qiradhënësit, të cilat i vijnë atij nga zgjidhja para afatit të kontratës leasing.

8. E drejta e qiradhënësit për të ruajtur pronësinë e sendeve të luajtshme në rast të bashkimit të tyre me sende të tjera.

Në rastin kur qiradhënësi është pronar mbi sende të luajtshme të cilat jepen me qira financiare, në eventualitetin e ngjitjes apo shkrirjes së tyre me sende të tjera, të paluajtshme por edhe të luajtshme, ligji i posaçëm¹²³ për qiranë financiare ka parashikuar se kjo pronësi ruhet, pra nuk preket kjo pronësi nga procesi i ngjitjes apo shkrirjes së sendit të dhënë me qira me sendin tjetër të luajtshëm apo të paluajtshëm.

Sipas përcaktimeve të këtij ligji, kjo pronësi e qiradhënësit ruhet edhe në rast se pronari i sendit tjetër, te i cili sendi i dhënë me qira financiare po i ngjitet apo po shkrihet me të, ka pretendime pronësie¹²⁴.

Është e nevojshme të sqarohet se me ngjitje apo shkrirje të sendit objekt i kontratës leasing me një send tjetër, do të kuptohet bashkimi fizik i sendit të parë me sendin e dytë. Ligjvënësi në dispozitën përkatëse ka përdorur termat “ngjitje” apo “shkrirje”.

Por çfarë përftohet në kuptimin ligjor nga ky proces? Për të sqaruar këtë moment është e nevojshme të analizohet situata e mësipërme në raport me institutin e fitimit të pronësisë me bashkim e përzierje, si në rastin e bashkimit apo përzierjes së dy sendeve të luajtshme, ashtu dhe në rastin e bashkimit apo përzierjes së një sendi të luajtshëm me një send të paluajtshëm.

Në rrethanën e bashkimit të sendit të luajtshëm, që është në pronësi të qiradhënësit dhe bashkimi po kryhet duke u “shkrirë” apo duke u “ngjitur” me një send tjetër të luajtshëm, në rastin e krijimit të një sendi të vetëm, mund të ndodhemi para dy situatave:

- a- rastit të krijimit të një sendi të vetëm i cili nuk mund të ndahet pa i krijuar një dëm thelbësor njëri-tjetrit, apo mund të ndahet vetëm me shpenzime të mëdha dhe me vështirësi;
- b- rastin kur krijohet një send i ri i vetëm, por njëri send që po bashkohet duket qartë që është pjesë aksesore e sendit tjetër.

Në rastin e parë, rregullimet ligjore të Kodit Civil përcaktojnë se pronarët e dy sendeve kthehen në bashkëpronarë midis tyre dhe raporti i bashkëpronësisë që krijohet është në përpjesëtim me vlerën e sendeve përkatëse në momentin e bashkimit¹²⁵.

¹²³ Neni 37 i ligjit të posaçëm.

¹²⁴ Neni 37 i ligjit të posaçëm.

Me krijimin e kësaj rrethane shtrohen me të drejtë pyetjet:

-A do të krijohet bashkëpronësi në këtë rast apo ruajtja e të drejtës së pronësisë së qiradhënësit është pengese ligjore për të krijuar këtë bashkëpronësi?

-A ka të drejtë pronari i sendit tjetër, personi i tretë me sendin e të cilit po shkrihet e bashkohet sendi objekt i kontratës leasing, të kërkojë në gjykatë njohjen e të drejtës së bashkëpronësisë?

-Si do të kuptohet ruajtja e të drejtës së pronësisë së qiradhënësit në kushtet e krijimit të bashkëpronësisë?

Në parim, qiradhënësit i njihet e drejta e tij për të kaluar të drejtën e tij të pronësisë të një personi i tretë¹²⁶ edhe pa miratimin e qiramarrësit. Por ky kalim nuk e çliron qiradhënësin nga detyrimet e tij kundrejt qiramarrësit.

Përgjigja e pyetjeve të mësipërme e ka bazën të hierarkia e burimeve të të drejtës. Është e qartë se në hierarkinë ligjore¹²⁷, rregullimet e Kodit Civil kanë përparësi nga ligjet e tjera organike, kur rregullojnë të njëjtën fushë. Në këtë kontekst, mënyrat e fitimit të pronësisë në situatën e plotësimit të kushteve të parashikuara në Kodin Civil, nuk mund të anashkalohen dhe pronësia e krijuar nëpërmjet njëres nga këto mënyra është e mundur që të konfirmohet nëpërmjet një vendimi njohës gjyqësor.

Për rrjedhim krijimi i bashkëpronësisë në këtë rast do të sillte ndryshim të të drejtave dhe detyrimeve të qiramarrësit në raport me përdorimin e sendit, pasi ky qiramarrës po posedon dhe po gëzon një send të ndryshëm nga ai i kontraktuar në kontratën leasing.

Për më tepër, në rastin kur sendi në pronësi të qiradhënësit pas bashkimit me një send tjetër do të dukej si pjesë aksesore e sendit me të cilin bashkohet, pronar i ri i sendit bëhet tashmë personi i tretë¹²⁸, i cili më parë ka qënë pronari i pjesës kryesore.

¹²⁵ Neni 176 paragrafi i parë i Kodit Civil: “Kur dy ose më shumë sende të luajtshme që u përkasin pronarëve të ndryshëm janë bashkuar ose përzier në një send të vetëm e që nuk mund të ndahen pa u shkaktuar një dëm thelbësor njëri-tjetrit, ose kur ndarja kërkon punë e shpenzime të tepruara, pronarët e secilit send bëhen bashkëpronarë të sendit të ri, në përpjesëtim me vlefën që pjesët e sendit kishin në momentin e bashkimit apo të përzierjes së tyre”.

¹²⁶ Neni 35 paragrafi i parë i ligjit të posaçëm.

¹²⁷ Neni 116 i Kushtetutës.

¹²⁸ Neni 176 paragrafi i dytë i Kodit Civil: “Kur një send i luajtshëm është bashkuar ose përzier me një tjetër në mënyrë të tillë sa duket se është pjesë aksesore e tij, sendi i ri i përket pronarit të pjesës kryesore, i cili detyrohet të paguajë vlefën përkatëse, si dhe kur është rasti të shpërblejë dëmin e shkaktuar”.

Personit të tretë, i cili fiton statusin e bashkëpronarit mbi sendin e ri, sipas paragrafit të parë të nenit 176 të Kodit Civil, i lind e drejta që të kërkojë të ardhurat e nxjerra nga përdorimi i pjesës së tij takuese¹²⁹.

Aq më tepër kjo e drejtë do t'i takonte në rastin kur kthehet pronar i vetëm i sendit kur sendi i qiradhënësit konsiderohet pjesë aksesore e sendit të personit të tretë. Kjo do të sillte një ndërlikim të situatës së të drejtave dhe detyrimeve kontraktore, kryesisht lidhur me qiramarrësin e për rrjedhim, do të sillte situatën e mosgëzimit të qetë dhe të plotë të sendit nga qiramarrësi. Për këtë arsye e drejta e qiradhënësit për të ruajtur pronësinë e tij mbi pjesën takuese nuk do të zbatohej në mënyrë absolute në të gjitha rastet e bashkimit fizik të sendit objekt qiraje, por vetëm në rastet kur nuk do të ndodheshim para fitimit të pronësisë me bashkim dhe përzjerje dhe si rast përjashtimor do të lejohej vetëm rasti kur qiradhënësi fiton të drejtën e pronësisë mbi të gjithë sendin.

Ruajtjen e të drejtës së pronësisë së qiradhënësit mbi sendin e dhënë në leasing në rastin e ngjijtes apo shkrirjes së tij me një send tjetër, ligjvënësi e ka ngushtuar vetëm në rastin kur sendi i dhënë në qira financiare që po bashkohet është send i luajtshëm¹³⁰. Kjo do të thotë se në rast të bashkimit të këtij sendi me një send të paluajtshëm, pronari i këtij të fundit do të bëhet dhe pronar i sendit të luajtshëm që po bashkohet me sendin e paluajtshëm.

Për këtë arsye nuk ka vend që të flitet për ruajtje të të drejtave të pronësisë së qiradhënësit mbi sendin e luajtshëm që ka dhënë në leasing pas bashkimit me një send të paluajtshëm.

Ndonëse ligji i posaçëm ka përcaktuar në nenin 35 pika 3 që me anë të kontratës leasing mund të parashikohet që qiramarrësi të heqë dorë nga mjetet ligjore kundër zëvendësuesit të qiradhënësit, kjo pikë e kësaj dispozite mbetet praktikisht e pazbatueshme. Kjo për faktin se referuar nenit 4¹³¹ të Kodit Civil kjo pjesë e kësaj kontrate do të ishte absolutisht e pavlefshme sipas nenit 92/a të Kodit Civil, pasi do të binte ndesh me një dispozitë urdhëruese të ligjit, pikërisht me nenin 4 të këtij kodi. Dispozitat e mësipërme të Kodit

¹²⁹ Neni 200 pika “a” e Kodit Civil: “Çdo bashkëpronar ka këto të drejta: a) të përfitojë nga të ardhurat e sendit të përbashkët në përpjesëtim me pjesën e tij;”

¹³⁰ Neni 37 i ligjit të posaçëm.

¹³¹ Neni 4 i Kodit Civil: “Personit fizik nuk mund t'i kufizohen të drejtat civile, përveç përjashtimeve të caktuara me ligj. Veprimi juridik që kufizon zotësinë juridike të një personi fizik, është i pavlefshëm”.

Civil nuk lejojnë që me anë të një veprimi juridik të kufizohet zotësia për të vepruar e një personi fizik. Zotësia për të vepruar¹³² e personit përfshin edhe mundësinë e tij që me anë të të drejtës objektive, dispozitave të ligjit, të rivendosë të drejtat subjektive të cënuara. Në këtë kontekst, të parashikosh në një kontratë që pala tjetër të mos zbatojë mjetet ligjore për mbrojtjen e të drejtave subjektive të tij është qartësisht kufizim me kontratë i zotësisë për të vepruar i një personi.

6.1.a.ii Të drejtat e qiradhënësit gjatë ecuresë jonormale të kontratës.

Kontrata si një veprim juridik i dyanshëm mund të zgjidhet me marrëveshje të të dy palëve kontraktore ose mund të zgjidhet në mënyrë të njëanshme nga një prej palëve.

Në rastin e parë, marrëveshja e përbashkët për zgjidhjen e kontratës së qirasë financiare është e kuptueshme që do të përmbajë dhe mënyrën e rregullimit të pasojave që vijnë nga zgjidhja e kontratës së qirasë. Kjo zgjidhje vjen në harmoni dhe me përcaktimet e nenit 690 të Kodit Civil.¹³³

Është e nevojshme të sqarohet se koncepti “zgjidhje e kontratës” nuk duhet të konfundohej me konceptin “mbarim i kontratës”. Në rastin e parë ndodhemi në situatën kur marrëdhënia juridike midis palëve kontraktore ekziston, pra janë ende në fuqi të drejtat dhe detyrimet e palëve, ato nuk janë shuar. Por sjellja e palëve në këtë kontratë nuk vjen në përputhje me parashikimet e saj, gjë që lejon palën tjetër që përkundrajt kësaj sjelljeje të palës që ka përballë, të kërkojë si alternativë të rastit të kërimit gjyqësisht të respektimit të kushteve të kontratës¹³⁴ edhe “pushimin e sforcuar” të të drejtave dhe detyrimeve që reciprokisht kanë ndaj njeri-tjetrit, pra zgjidhjen e kontratës.

Në rastin e dytë, të drejtat dhe detyrimet e palëve nuk ekzistojnë më, pasi ka ndodhur një rrethanë e caktuar, sikurse është përmbushja e detyrimit dhe realizimi i të drejtave korresponduese të tyre, të cilat bëjnë që marrëdhënia juridike midis tyre ka pushuar së ekzistuari. Në këtë rast, kontrata mbetet në kuadrin e një fakti juridik të ndodhur, pasi

¹³² Neni 6 i Kodit Civil.

¹³³ Neni 690 i Kodit Civil: “Kontrata e lidhur rregullisht ka forcën e ligjit për palët. Ajo mund të priset ose të ndryshohet me pëlqimin e ndërsjellë të palëve ose për shkaqe të parashikuara me ligj”.

¹³⁴ Neni 698 i Kodit Civil.

rrethana e fundit, përmbushja e detyrimit të fundit kontraktor, ka sjellë shuarjen e kësaj marrëdhënieje juridike në fjalë.

Trajtimi teorik i mësipërm shihet i nevojshëm në punimin e kësaj teme pasi në lidhje me kontratën e qirasë financiare ligjvënësi ka konfunduar konceptet e mësipërme, duke sjellë dhe paqartësi në trajtimin ligjor të kësaj kontratë.

Në ligjin e posaçëm për qiranë financiare parashikohen disa raste të mbarimit të kontratës, të cilat i ka emërtuar “zgjidhje normale” të kontratës së qirasë. Si të tilla ligji në fjalë ka parashikuar rastet kur¹³⁵:

- a) mbaron afati i caktuar në kontratë;
- b) falimenton qiradhënësi, furnizuesi ose qiramarrësi;
- c) sendi shkatërrohet ose humbet;
- ç) palët vendosin me marrëveshje zgjidhjen e saj.

Teknika legislative e përdorur në përcaktimin e rasteve si më sipër si raste të zgjidhjes së kontratës lë për të dëshiruar. Mbarimi i afatit të caktuar në kontratë është rast i mbarimit të kontratës dhe jo rast i zgjidhjes së saj.

Ndërkohë, pavarësisht faktit se ligji nuk i ka etiketuar rastet e tjera shprehimisht si raste jonormale të zgjidhjes së kontratës, nga kuptimi i përmbajtjes së dispozitave vijuese del se rastet e zgjidhjes së njëanshme të kësaj kontratë nga një prej palëve kualifikohet si zgjidhje jonormale e kësaj kontrate.

Në rastin e dyte, kur zgjidhja e kontratës vjen si pasojë e veprimit të njëanshëm të njëres prej palëve kontraktore, duke qënë se arritja e një marrëveshjeje midis palëve paraqitet e vështirë, ligjvënësi ka parashikuar që ta rregullojë nëpërmjet zgjidhjeve që ofron ligji.

Kodi Civil në një dispozitë të vetme ku ka trajtuar kontratën leasing, nenin 849 të tij, nuk paraqet ndonjë rregullim të kësaj situate.

Legjislatori në ligjin e posaçëm ka parashikuar mënyrën e rregullimit të raporteve midis qiradhënësit dhe qiramarrësit në rastin kur zgjidhja vjen nga një prej palëve, duke i mëshuar të drejtave të qiradhënësit në një rast të tillë. Kjo për faktin se pas dorëzimit të sendit, në situatën kur qiradhënësi nuk është i ngarkuar me detyrimin për sigurimin e sendit apo me mirëmbajtjen e tij, qiradhënësi kthehet në një kreditor thuajse “të pastër” përballë qiramarrësit. Ky i fundit në këtë situatë mbetet thuajse i ngarkuar vetëm me

¹³⁵ Neni 27 i ligjit të posaçëm.

detyrime, duke mos përfshirë këtu të drejtën e qiramarrësit për një gëzim të qetë të sendit nga ana e tij, e cila mbetet një e drejtë permanente e kësaj pale gjatë gjithë kohës së kontratës.

1- E drejta e qiradhënësit për të zgjidhur kontratën e qirasë financiare para afatit të parashikuar në kontratë.

E drejta e mësipërme konsiderohet si e drejta më thelbësore e grupit të të drejtave të qiradhënësit në rastin kur kontrata e qirasë financiare shoqërohet me mospërbushje të detyrimeve nga ana e qiramarrësit.

Kjo e drejtë në vetvete nuk realizon përbushjen e ndonjë interesi të qiradhënësit, apo të kënaqë interesat e tij, pasi sikurse është trajtuar me sipër, qiradhënësi hyn me vullnet në këtë kontratë me qëllim realizimin e fitimit për shoqërinë tregtare që shfaqet me cilësinë e qiradhënësit, qoftë bankë, institucion financiar apo person juridik privat i licencuar që kryen vetëm këtë veprimtari.

E drejta e zgjidhjes së kontratës leasing para afatit të caktuar në kontratë passjell lindjen e disa të drejtave të tjera të qiradhënësit, të cilat paraqesin interes ekonomik për të, si dhe ruajnë këtë të fundit nga dëmtimet me karakter pasuror dhe jo pasuror në këtë aspekt.

E drejta e qiradhënësit për zgjidhjen e kontratës së qirasë financiare në rast të mospërbushjes së detyrimit nga qiramarrësi, nuk është parashikuar shprehimisht nga Kodi Civil në formulimin e dispozitës së vetme që trajton kontratën leasing¹³⁶.

Nga ky kod e drejta e zgjidhjes së kontratës para afatit është e parashikuar në një dispozitë të përgjithshme, që zbatohet për të gjitha kontratat në përgjithësi.

Sipas rregullimit ligjor që ky kod i bën këtij aspekti, në kontrata me detyrime të ndërsjella, kur njëra nga palët kontraktuese nuk përbush detyrimet e veta, pala tjetër kontraktuese, sipas rastit, mund të kërkojë përbushjen e detyrimit, ose zgjidhjen e kontratës, përveç shpërblimit të dëmit¹³⁷.

Ndonëse Kodi Civil ka parashikuar ushtrimin në mënyrë alternative nga ana e qiradhënësit të të drejtës së tij për të kërkuar në rrugë gjyqësore dhe nëpërmjet forcës shtrënguese të shtetit ose të përbushjes së detyrimit ose zgjidhjen e kontratës dhe krahas

¹³⁶ Neni 849 i Kodit Civil.

¹³⁷ Neni 698 i Kodit Civil.

saj shpërblimin e demit, duke iu referuar specifikave që paraqet kontrata e qirasë financiare si një kontratë me përmbushje periodike të detyrimeve nga ana e qiramarrësit, ligjvënësi në ligjin e posaçëm që rregullon këtë kontratë ka parapëlqyer që të rregullojë si alternative të vetme të drejtën e qiradhënësit për zgjidhjen e kontratës si dhe të pasojave që vijnë prej saj. Kjo për faktin se në asnjë nga dispozitat e veçanta të këtij ligji nuk parashikohet në mënyrë të shprehur e drejta e qiradhënësit që nëpërmjet forcës shtrënguese të shtetit, gjykatës dhe strukturave ekzekutive, të kërkojë përmbushjen e detyrimeve kontraktore, pra në rastin konkret pagimin e kësteve të qirasë. Por e drejta për të zgjidhur kontratën e qirasë nga ana e qiradhënësit duhet të paraprihet nga plotësimi i kushteve të përcaktuara në ligj.

Kushtet të cilat duhet të plotësohen për t'i dhënë të drejtë qiradhënësit për të zgjidhur në mënyrë të njëanshme kontratën janë këto:

a. Mosshlyerja e pagesës së parë të kontratës brenda afatit të caktuar në kontratë.

Moskryerja nga ana e qiramarrësit të pagesës së parë i jep të drejtën qiradhënësit që të zgjidhë kontratën. Duke qënë një e drejtë dhe jo një detyrim, mbetet në vullnetin e qiradhënësit për të ushtruar praktikisht këtë të drejtë ose jo.

Në pamje të parë duket sikur ligjvënësi është treguar “i ashpër” me qiramarrësin, duke i dhënë një të drejtë të tillë qiradhënësit për zgjidhje të kontratës së qirasë financiare, që në mospagimin e parë të qirasë.

Nëse do të bëhej një krahasim me kontratën e shitjes me rezervë të pronës, mospagimi i një kësti, kur ky nuk e kalon 1/3 e çmimit, nuk përbën shkak për zgjidhjen e kontratës¹³⁸.

Ndërkohë në kontratën leasing praktikisht këstet e pagesave periodike janë më shumë se tre.

Por në një analizë të hollësishme rreth qëllimit të ligjvënësit për vendosjen e këtij rregullimi, del se në kushtet kur përmbushja e detyrimeve nga ana e qiradhënësit gjatë gjithë kohës së kontratës do të përqendrohet kryesisht të pagesat periodike që qiramarrësi duhet të kryejë, moskryerja e pagesës së parë paraqitet tepër domethënëse dhe hedh dritë mbi dy aspekte:

¹³⁸ Neni 748 i Kodit Civil: “Mospagimi vetëm i një kësti, që nuk kalon një të tetën e çmimit, nuk sjell zgjidhjen e kontratës, dhe blerësi ruan të drejtën e afatit lidhur me këstet e mëvonshme, pavarësisht nga ndonjë marrëveshje e kundërt”.

a-pamundësi financiare të qiramarrësit për të përmbushur këtë detyrim, ose;
b-mungesë të interesit ose të korrektesës së tij për të plotësuar kushtet e kontratës të dakortësuara më parë me qiradhënësin.

Duke qënë se kontratat e qirasë financiare kanë një afat relativisht të gjatë, i cili varion nga minimumi një vit për sendet e luajtshme dhe minimumi tre vjet për sendet e paluajtshme¹³⁹ dhe në maksimum sipas marrëveshjes së palëve, fillimi i ekzekutimit të detyrimeve nga ana e qiramarrësit me mospërmbushje nuk mund të krijojë siguri të qiradhënësi për vijimin e përmbushjes së detyrimeve sipas kushteve të kontratës.

Parashikimi i të drejtës së qiradhënësit për të zgjidhur kontratën leasing që në rastin e mospërmbushjes së pagesës së parë nga qiramarrësi, është kryer edhe për një qëllim tjetër, i cili lidhet me parandalimin e rritjes së situatës së rënduar të qiramarrësit në pagesat pasardhëse, në kushtet kur ky qiramarrës nuk gjendet në pozita financiare të përshtatshme për të vijuar kontratën.

Kjo dhe për faktin se, nëse situata mospaguese ndodh në periudhat pasardhëse, përsëri qiradhënësi ka të drejtë që të zgjidhë kontratën dhe të rimarrë sendin e të mbajë pagesat e kryera më parë.

Moskryerja e pagesës së parë nga qiramarrësi brenda afatit të parashikuar në kontratë është parashikuar si shkak për zgjidhjen e kontratës nga qiradhënësi pa qënë e nevojshme ekzistenca e kushteve apo rrethanave të tjera.

b. Mosshlyerja e një apo disa pagesave pas kryerjes së pagesës së parë të kontratës, brenda afatit të caktuar në kontratë.

Pas kryerjes së pagesës së parë qiradhënësi është i detyruar që, konform parashikimeve të kontratës, të vijojë me shlyerjen sipas afateve të pagesave të tjera të kontratës.

Në rast se qiramarrësi nuk shlyen qoftë dhe një nga pagesat që vijnë pas pagesës së parë, edhe kur e ka paguar konform kontratës pagesën e parë, qiradhënësi i lind e drejta që të zgjidhë kontratën e qirasë financiare.

Por në këtë rast lindja e të drejtës së mësipërme për qiradhënësin është e lidhur dhe me plotësimin e disa kushteve.

¹³⁹ Nenet 6 dhe 7 të ligjit të posaçëm.

Kështu qiradhënësi, në rastin kur konstatohet mospagimi i pagesës së radhës, pas pagesës së parë, duhet të njoftojë me shkrim qiramarrësin për mos kryerjen e kësaj pageze, duke e njoftuar për plotësimin e saj si dhe pagimin e kamatëvonesave sipas parashikimeve në kontratë. Që nga ky moment qiramarrësit i lind e drejta për një afat të ri 20 ditor për kryerjen e pagesës së pakryer, nga momenti i njoftimit me shkrim që qiradhënësi i bëri për moskryerjen e pagesës.

Në këtë rast brenda afatit 20 ditor të mësipërm, qiramarrësi duhet të paguajë përveç shumës së pagesës sipas parashikimit, edhe kamatëvonesën përkatëse, sipas parashikimit të kësaj kamatëvonesë në kontratë.

Nëse pas kalimit të këtij afati 20 ditor qiramarrësi nuk kryen pagesën në fjalë si dhe kamatëvonesën përkatëse, qiradhënësi ka të drejtë që të zgjidhë kontratën e qirasë financiare e pas kësaj, të vijohet me rregullimin e pasojave që vijnë nga zgjidhja e kësaj kontrate.

Vendimi i qiradhënësit për zgjidhjen e njëanshme të kontratës me vërtetimin e rrethanës së mësipërme i njoftohet qiramarrësit me shkrim. Vetëm pas këtij njoftimi fillon periudha e rregullimit të pasojave të zgjidhjes së kontratës leasing.

Është e nevojshme të sqarohet se afati 20-ditor i caktuar në favor të qiramarrësit për të paguar pagesën e pa kryer pas skadimit të afatit të caktuar në kontratë, fillon jo nga dita e nesërme e afatit të caktuar në kontratë për kryerjen e pagesës, por nga dita e nesërme e mbërritjes së njoftimit të qiradhënësit te qiramarrësi, për kryerjen e pagesës së papaguar dhe të kamatëvonesave. Kjo për faktin se formulimi i pikës 2 dhe pikës 3 të nenit 28 të ligjit të posaçëm paraqiten kontradiktorë lidhur me momentin e fillimit të këtij afati 20 ditor.

Duke iu referuar faktit se rastet e përfshira në piken 3 të nenit 28 të këtij ligji përfshijnë dhe rastin e parashikuar në piken 2 të tij, si dhe bazuar në parimin se kushtet e kontratës në rastin e paqartësive duhet të merren në kuptimin më pak të rënduar për të detyruarin¹⁴⁰, arrihet në përfundimin se, si në rastin e pikës 2 dhe në rastin e pikës 3 të dispozitës në fjalë¹⁴¹, koha e nisjes së afatit 20 ditor të sipërpërmendur fillon nga dita e nesërme e mbërritjes së njoftimit të qiradhënësit te qiramarrësi.

¹⁴⁰ Nenet 689 i Kodit Civil.

¹⁴¹ Nenet 28 të ligjit të posaçëm.

c. Mospërbushja e një prej kushteve të kontratës.

Përveç rasteve të treguara më lart, (në pikat “a” dhe “b”), si shkak i lindjes së të drejtës së qiradhënësit për të zgjidhur kontratën leasing në mënyrë të njëanshme është dhe rasti i mospërbushjes së ndonjërës prej kushteve të kontratës nga ana e qiramarrësit.

Kushti i kontratës nuk është i specifikuar në këtë rast, ai mund të jetë çfarëdo, mjafton që të kualifikohet si një nga kushtet e kontratës.

Ndryshe nga rasti i sipërtreguar (rasti në pikën “b”), i cili ka të bëjë me moskryerjen e një prej pagesave nga qiramarrësi, në rastin në fjalë shkelja e detyrimit kontraktor lidhet me çfarëdo veprimi apo mosveprimi nga ana e qiradhënësit. Si i tillë mund të jetë p.sh. moskryerja e sigurimit të sendit nga ana e qiramarrësit, moskryerja e shërbimeve të mirëmbajtjes së sendit kur sipas kontratës janë plotësuar kushtet për kryerjen e tyre, etj.

Në këtë rast qiradhënësi duhet të njoftojë me shkrim qiramarrësin për plotësimin e këtij detyrimi kontraktor, i cili nuk është kryer nga qiramarrësi.

Nga momenti i mbërritjes së njoftimit të mësipërm të qiradhënësit te qiramarrësi, fillon një afat 20 ditor, brenda të cilit qiramarrësi duhet të kryejë veprimin e kërkuar si plotësim i kushtit të kontratës.

Nëse brenda këtij afatit 20 ditor qiramarrësi nuk përmbush detyrimin për të cilin është njoftuar nga qiradhënësi, atëherë këtij të fundit i lind e drejta nga dita e nesërme e mbarimit të këtij afati 20 ditor që të zgjidhë kontratën leasing.

Edhe në këtë rast procedura e zgjidhjes së kontratës kalon nëpërmjet kryerjes së një njoftimi me shkrim nga ana e qiradhënësit në adresë të qiramarrësit për zgjidhjen e kësaj kontratë.

Në trajtimin e këtij rasti del i nevojshëm sqarimi i termit “kushte të kontratës”. Në këtë aspekt është e rëndësishme që të sqarohet se përveç kushteve të parashikuara shprehimisht në kontratë, a do të përfshihen dhe kushtet e tjera, të cilat edhe pse nuk janë parashikuar shprehimisht në kontratë, për shkak të parashikimeve të bëra nga ligji konsiderohen pjesë e kushteve të kontratës?

Kodi Civil parashikon se palët në një kontratë janë të lidhur jo vetëm përsa i përket asaj që kanë parashikuar shprehimisht në kontratën e tyre, por edhe për kushtet e tjera që ligji

ka parashikuar për këtë lloj kontrate¹⁴² dhe nuk janë pasqyruar në kushtet e shprehura të kontratës.

Për rrjedhim arrihet në konkluzion se, me kushte të kontratës do të kuptohen jo vetëm kushtet për të cilat palët kanë rënë dakort dhe janë përmendur shprehimisht në kontratë, por edhe kushtet të cilat edhe pse nuk janë përmendur shprehimisht në kontratë, duke qënë se janë parashikuar nga ligji dhe janë të detyrueshme për t'u zbatuar nga palët, kualifikohen në të tilla.

Lidhur me rëndësinë konkrete që duhet të ketë kushti kontraktor ose ligjor për të qënë i aftë të prodhojë lindje të të drejtës së sipërpërmendur të qiradhënësit, është me vlerë të përmendet se ligji i posaçëm nuk ka parashikuar ndonjë kriter specifik në këtë drejtim. Për këtë arsye pranohet se çdo kusht i përmendur ën kontratë ose në ligj, i cili nuk përmbushet nga qiramarrësi brenda afatit 20 ditor të përmendur më sipër, mund të passjellë lindje të të drejtës së qiradhënësit që të fillojë procedurën e mësipërme.

d. Mospërmbushja e detyrimit të qiramarrësit nga ana e dorëzanësit.

Sikurse do të shihet në kapitujt e tjerë të kësaj teme, në kontratën e qirasë financiare, mund të bëjë pjesë si kontratë aksesore, edhe kontrata e dorëzanisë. Kjo e fundit është një nga mjetet e sigurimit të përmbushjes së detyrimit. Më gjerësisht trajtimi i kësaj kontratë dhe raportet e dorëzanësit me qiradhënësin dhe qiramarrësin trajtohen në pjesën përkatëse të kësaj teme.

Në këtë moment trajtimi i kontratës së dorëzanisë dhe veçanërisht roli i dorëzanësit, trajtohet për efekt të lindjes së të drejtës së qiradhënësit për të zgjidhur kontratën e qirasë financiare, për shkaqe që lidhen pikërisht me dorëzanësin.

Kontrata e dorëzanisë lidhet për të garantuar përmbushjen e detyrimit të qiramarrësit. Në rastin kur ky i fundit nuk përmbush detyrimin kontraktor në kohën dhe mënyrën e parashikuar në kontratë, qiradhënësi ka të drejtë që t'i drejtohet dorëzanësit për t'u përmbushur ky detyrim nga ana e tij.

Por mund të ndodhë që edhe dorëzanësi të jetë në paaftësi pagueuse, apo në një rast më të thellë, të jetë në falimentim apo i falimentuar.

¹⁴² Neni 693 i Kodit Civil: “Kontrata detyron palët jo vetëm përse është parashikuar në atë, por edhe për të gjitha pasojat që rrjedhin nga zbatimi i ligjit”.

Në një situatë të tillë qiradhënësi duhet t'i drejtohet me shkrim qiramarrësit që të zëvendësojë dorëzanësin e parë me një dorëzanës tjetër. Në këtë rast, nga mbërritja e njoftimit me shkrim e qiradhënësit në adresë të qiramarrësit, fillon një afat 30 – ditor, brenda të cilit qiramarrësi ka të drejtë që të kryejë zëvendësimin e dorëzanësit të parë me një dorëzanës tjetër.

Dorëzanësi i ri nevojitet të pranohet nga qiradhënësi, përndryshe zëvendësimi konsiderohet i pavlefshëm dhe qiramarrësit do t'i duhet që të përzgjedhë përsëri një dorëzanës të ri.

Pas kalimit të afatit 30-ditor të sipërpërmendur, në kushtet kur nuk është kryer zëvendësimi i dorëzanësit, qiradhënësit i lind e drejta që të zgjidhë kontratën e qirasë.

Edhe në këtë rast procedura e zgjidhjes së kontratës së qirasë duhet të kalojë nëpërmjet një njoftimi me shkrim që qiradhënësi kryen në adresë të qiramarrësit, me anë të të cilit njofton këtë të fundit se ka zgjidhur në mënyrë të njëanshme kontratën leasing.

Por duhet të sqarohet se ashtu si në rastin e zgjidhjes së kontratës për mosplotësim të ndonjëres prej kushteve të kontratës, (pika “c” e sipërtrajtuar), edhe në rastin e zgjidhjes së kontratës për moszëvendësim të dorëzanësit, qiradhënësi ka detyrimin që në njoftimin me shkrim që i bëhet qiramarrësit për zgjidhjen e kontratës, ta njoftojë atë mbi mundësinë e këtij të fundit që brenda 7 ditëve kalendarike nga marrja e këtij njoftimi, të kryejë pagesën e qirasë apo të përmbushë detyrimin tjetër të paplotësuar, q në këtë rast ka të bëjë me zëvendësimin e dorëzanësit. Gjithashtu qiradhënësi ka detyrimin që ta njoftojë se, pas kalimit të këtij afati 7-ditor, do të fillojë procedura e rimarrjes së sendit.

dh. E drejta e qiradhënësit për të zgjidhur në mënyrë të njëanshme kontratën në rast se qiramarrësi e jep sendin me nënqira pa marrë më parë pëlqimin me shkrim nga qiradhënësi.

E drejta e mësipërme buron nga fakti se dhënia me nënqira e sendit nga qiramarrësi të një person i tretë duhet të kalojë nëpërmjet dhënies së pëlqimit me shkrim nga qiradhënësi për këtë veprim.

Ligji nuk ka bërë dallim midis sendeve të luajtshme dhe të paluajtshme, sikurse ka trajtuar në mënyrë të diferencuar nënqiranë të kontrata e qirasë së thjeshtë.

Te kjo e fundit, qiramarrësi mund të japë me nënqira sendin e paluajtshëm të një person i tretë. Kusht për të realizuar këtë nënqira është vetëm mungesa e ndonjë marrëveshjeje ndaluese që mund të kenë lidhur qiradhënësi dhe qiramarrësi ndërmjet tyre. Ndërsa për sendet e luajtshme, dhënia e tyre me nënqira të kontrata e qirasë së thjeshtë duhet të kryhet vetëm në rast se qiradhënësi jep pëlqimin e tij¹⁴³.

Ndërkohë të kontrata e qirasë financiare kërkohet jo vetëm pëlqimi i qiradhënësit për të dhënë qiramarrësi me nënqira sendin, por duhet që ky pëlqim të jetë dhe në formën shkresore. Forma shkresore në këtë rast është parashikuar për të rritur nivelin e kontrollit të qiradhënësit ndaj qiramarrësit në dhënien me nënqira të sendit. Sikurse është trajtuar më lart, forma shkresore solemne nuk kërkohet detyrimisht, por është e kuptueshme, nëse ky pëlqim do të jetë brenda kontratës së qirasë dhe kjo e fundit parapëlqehet nga palët që të kryhet me akt noterial, edhe kjo dakortësi në fjalë mes palëve do të kryhet në këtë formë.

Të drejtat e qiradhënësit që lindin nga zgjidhja e njëanshme e kontratës leasing prej tij.

Me zgjidhjen në mënyrë të njëanshme të kontratës së qirasë financiare nga ana e qiradhënësit, këtij të fundit i lindin disa të drejta, të njohura nga ligji.

Këto të drejta janë:

1. E drejta e qiradhënësit për ta rimarrë sendin.

Kjo e drejtë është dhe e drejta më e rëndësishme e qiradhënësit.

Rimarrja e sendit siguron në një nivel të caktuar ndërprerjen e dëmtimeve të tjera që i vijnë qiradhënësit nga mosplotësimi i kushteve të kontratës prej qiramarrësit dhe zgjidhjes së kontratës.

Rimarrja e sendit nga qiradhënësi njihet si e drejtë e tij në çdo rast të zgjidhjes së kontratës para afatit. Qiradhënësi në këtë situatë ka të drejtë që t'i kërkojë qiramarrësit që të dorëzojë vullnetarisht sendin objekt kontrate. Koha e nevojshme e plotësimit vullnetar të detyrimit të qiramarrësit për të dorëzuar sendin nuk është parashikuar shprehimisht nga ligji i posaçëm apo nga dispozita e veçantë e Kodit Civil mbi kontratën leasing. Në këtë

¹⁴³ Neni 818 i Kodit Civil.

rast referimi bëhet në dispozitat e përgjithshme të Kodit Civil, sipas të cilit debitorit, në rastin konkret qiramarrësit, i lihet një afat 15 ditor për të përmbushur detyrimin¹⁴⁴.

Pas kalimit të këtij afati qiradhënësit i lind e drejta që të ndjekë hapat e mëpasëm proceduralë, në varësi të faktit nëse palët kanë parashikuar në kontratë procedurën e rimarrjes jashtëgjyqësisht të sendit apo jo.

E rëndësishme është të sqarohet nëse është e domosdoshme që të parashikohet në kontratë procedura e rimarrjes së sendit nga qiradhënësi në rast të zgjidhjes së kontratës. Procedurat e rimarrjes së sendit nga qiradhënësi, krahas përcaktimit të rasteve të zgjidhjes së kontratës, janë parashikuar nga ligji si kushte bazë të kontratës leasing¹⁴⁵.

Me të drejtë shtrohen për zgjidhje pyetjet:

1-Nëse palët ometojnë dhe nuk parashikojnë procedurën e rimarrjes së sendit, sipas pikës “dh” të nenit 12 të ligjit të posaçëm, a përbën ky rast një arsye për konstatimin e pavlefshmërisë absolute të kësaj kontratë?

2-A kualifikohet pika “dh” e nenit 12 të ligjit në fjalë si një dispozitë urdhëruese e ligjit, mosrespektimi i të cilës të çon në pavlefshmërinë absolute të veprimit juridik, sipas nenit 92 të Kodit Civil?

Në interpretim funksional të nenit 12 të ligjit të posaçëm si dhe në interpretimin sistematik të tij me dispozitat e tjera të këtij ligji, mosparashikimi në kontratën e qirasë financiare të procedurës së rimarrjes së sendit nuk sjell pavlefshmëri të kontratës leasing. Fryma e ligjit lidhet me përcaktimin si një të drejtë të palëve parashikimin e procedurës së rimarrjes jashtëgjyqësore të sendit dhe jo një detyrim për ta. Mbetet në dëshirën dhe vullnetin e tyre që të parashikojnë ose jo këtë procedurë, ndërkohë që mund të lejojnë në heshtje që nëpërmjet mosparashikimit të kësaj procedure në kontratë, të kryhet rimarrja e sendit në rrugën gjyqësore, e cila nuk është e ndaluar.

Rasti i parë - procedura gjyqësore e marrjes së sendit.

Në rastin kur palët në kontratë nuk kanë parashikuar procedurën e marrjes jashtëgjyqësisht të sendit, qiradhënësi ka të drejtë t'i drejtohet gjykatës me padi, duke kërkuar midis të tjerave dorëzimin e sendit nga qiramarrësi.

¹⁴⁴ Neni 463 i Kodit Civil.

¹⁴⁵ Neni 12 pika “dh” e ligjit të posaçëm.

Në këtë rast sikurse dhe në kontratat e qirasë së thjeshtë, qiradhënësi i referohet kërkesave të Kodit Civil¹⁴⁶, për realizimin e kësaj të drejte të tij.

Në këtë situatë titull ekzekutiv është vendimi gjyqësor i gjykatës, i cili ekzekutohet nga përmbaruesi gjyqësor nëpërmjet procedurës përkatëse të parashikuar në Kodin e Procedurës Civile për ekzekutimin mbi sendet, sipas rastit të luajtshme apo të paluajtshme.

Situata e mësipërme ngjan me situatën e zgjidhjes para afatit të kontratave të tjera dhe nuk paraqet vështirësi në aspektin kuptimor në sqarimin e fazave gjyqësore apo përmbarimore në të cilat duhet të ecë.

Në varësi të faktit nëse dëmtimi i mëtejshëm i sendit nga vonesa e rimarrjes është evident ose jo, mund të kërkohet edhe masa e sigurimit të padisë, sipas kërkesave të neneve 202 apo edhe 204 të Kodit të Procedurës Civile¹⁴⁷.

Rasti i dytë - procedura jashtëgjyqësore e rimarrjes së sendit.

Ky rast lidhet me një parashikim të posaçëm që ligjvënësi ka bërë, në funksion të mbrojtjes sa më efektive të të drejtave të qiradhënësit, në kushtet e mosplotësimit të detyrimeve kontraktore nga qiramarrësi. Duke qënë se rasti i parë, rimarrja në rrugë gjyqësore e sendit kërkon kalimin e një afati më të gjatë dhe normalisht dhe veprime procedurale më të shumta, përfshirë këtu dhe shpenzime shtesë për kryerjen e procedurave gjyqësore, ligjvënësi ka vendosur që të normojë një rrugë më të thjeshtë dhe më të shpejtë për të realizuar të drejtën e qiradhënësit për rimarrjen e sendit. Kjo mënyrë është emërtuar në ligj¹⁴⁸ si mënyra e marrjes jashtëgjyqësore e sendit. Pavarësisht se kjo mënyrë ka marrë këtë emërtim, veprimet e gjykatës nuk përjashtohen tërësisht.

Për të realizuar të drejtën e rimarrjes së sendit me anë të kësaj procedure është e nevojshme që fillimisht palët në kontratën leasing të parashikojnë brenda kësaj kontrate, si një pjesë më vete, por gjithmonë brenda kontratës, procedurën për rimarrjen e sendit nga qiradhënësi pa kaluar në procedura gjyqësore. Këtë pjesë të kontratës ligjvënësi e ka

¹⁴⁶ Neni 698 i Kodit Civil.

¹⁴⁷ Neni 202 paragrafi i parë i KPC: “Me kërkesën e paditësit, gjykata brenda 5 ditëve lejon marrjen e masave për sigurimin e padisë, kur ka arsye të dyshohet se ekzekutimi i vendimit për të drejtat e paditësit do të bëhet i pamundur ose i vështirë”.

Neni 204 paragrafi i parë i KPC: “Sigurimi i padisë mund të kërkohet edhe përpara ngritjes së padisë në gjykatën e vendit ku ka banimin paditësi ose ku ndodhet pasuria me të cilën do të sigurohet padia”.

¹⁴⁸ Neni 31 i ligjit të posaçëm.

emërtuar në tri mënyra të ndryshme, si “akti i rimarrjes”, si “shtojcë” e kontratës dhe me pas si “pjesë përbërëse të kontratës”.¹⁴⁹

Pavarësisht se kjo pjesë e marrëveshjes midis qiradhënësit dhe qiramarrësit është emërtuar në tri mënyra të ndryshme, është e kuptueshme se qëllimi i ligjvënësit ka qënë për të dhënë nëpërmjet këtyre tri emërtimeve një tablo kuptimore më të qartë, me qëllim shmangien e paqartësive sidomos lidhur me faktin që a duhet të jetë akt i veçantë apo duhet të jetë pjesë integrale e kontratës leasing.

Por ndryshe nga rasti i parë i sipërtrajtuar, ku kontrata leasing lejohet përsa i përket formës të jetë vetëm me shkrim, pra vetëm një akt formal dhe jo solemn, në rastin e dytë ligjvënësi, vendosjen e parashikimit të kësaj procedure, e ka lidhur me veshjen e të gjithë kontratës me formën solemne të saj, pra bërjen e saj me akt noterial. Ky është parashikuar dhe si kusht vlefshmërie për këtë kontratë, përsa i përket procedurës së rimarrjes jashtëgjyqësisht të sendit.

Në këtë aspekt çmohet e rëndësishme që të sqarohet se çfarë vlere ka kontrata e qirasë financiare që ka parashikuar procedurën jashtëgjyqësore të rimarrjes së sendit, në rast se është kryer në formën shkresore, por jo me akt noterial.

Teoria e pavlefshmërisë së veprimit juridik na ndihmon në këtë aspekt t'i japim zgjidhje dhe kësaj pyetjeje. Në rastin e mësipërm, ndodhemi para rastit të pavlefshmërisë absolute të pjesshme të veprimit juridik, ku pjesa e pavlefshme e veprimit juridik është pikërisht pjesa që parashikon procedurën e rimarrjes jashtëgjyqësisht të sendit. Problemi ndërlikohet në aspektin interpretativ për shkak se ligji ka parashikuar se në rastin kur palët bien dakort për përcaktimin e procedurës jashtëgjyqësore për rimarrjen e sendit, atëherë kontrata e qirasë financiare duhet të bëhet me akt noterial¹⁵⁰.

Në situatën e mësipërme me të drejtë shtrohet pyetja- a mbetet e vlefshme pjesa tjetër e kontratës se qirasë financiare në rast të moskryerjes së saj me akt noterial?

Kjo pyetje merr përgjigje pozitive, pasi pjesa tjetër e kontratës së qirasë financiare është kryer me formën e kërkuar nga ligji, pra me formën shkresore. Për më tepër, kjo pjesë e kontratës do të ishte qartësisht e vlefshme nëse do të ishte parashikuar nga palët pa pjesën

¹⁴⁹ Neni 31 paragrafi i parë i ligjit të posaçëm.

¹⁵⁰ Po aty.

e procedurës jashtëgjyqësore të rimarrjes së sendit dhe ishte e kryer me formën e kërkuar nga ligji, me forme shkresore josolemne, pra pa akt noterial¹⁵¹.

Në këtë situatë qiradhënësi do të kishte të drejtë që t'i drejtohej gjykatës me padi, duke ndjekur procedurat gjyqësore të rimarrjes së sendit.

Le të kthehemi në analizën e procedurës jashtëgjyqësore të rimarrjes së sendit.

Në rastin kur kontrata e qirasë financiare është kryer me akt noterial dhe përmban parashikimin e palëve për të kryer procedurën jashtëgjyqësore të rimarrjes së sendit nga qiradhënësi, në kushtet e mosdorëzimit vullnetar të sendit nga qiramarrësi në favor të qiradhënësit, ky i fundit ka të drejtë që të paraqesë një kërkesë në gjykate duke kërkuar konform nenit 510 të Kodit të Procedurës Civile lëshimin e urdhrin të ekzekutimit për titullin ekzekutiv. Ky i fundit në këtë rast është pikërisht kontrata e qirasë financiare, por vetëm përse i përket pjesës së rimarrjes së sendit.

Në vitin 2005, me hyrjen në fuqi të ligjit nr. 9396 datë 12.05.2005 “Për qiranë financiare”, ligjvënësi kishte parashikuar në mënyrë të shprehur se kontrata e qirasë financiare ishte titull ekzekutiv dhe vihet në ekzekutim nga përmbaruesi gjyqësor pas lëshimit të urdhrin të ekzekutimit nga gjykata, e cila e lëshon këtë urdhër ekzekutimi brenda 5 ditëve nga paraqitja e kërkesës¹⁵².

Ky parashikim solli një situatë të paqartë, jo vetëm përse i përket zbatimit të ligjit lidhur me kontratën e qirasë financiare, por dhe në përgjithësi lidhur me rrethin e veprimeve juridike të lidhura nga palët private, të cilat për nga rëndësia ngriheshin në një nivel të ri, në nivelin e titullit ekzekutiv.

Formulimi fillestar i ligjit bënte që urdhri i ekzekutimit të lëshohej nga gjykata për të gjithë kontratën leasing, pasi vetë ligji me parashikimin e tij e kërkonte një urdhërim të tillë të gjykatës. Kjo sillte situatën që për çdo mospërbushje të detyrimit nga secila palë, pala tjetër t'i drejtohej gjykatës dhe të kërkonte ekzekutimin e kontratës nëpërmjet veprimeve të përmbaruesit gjyqësor.

Situata e mësipërme haptazi binte ndesh me frymën e ligjit në përgjithësi dhe sidomos me qëllimin e nenit 510 të Kodit të Procedurës Civile dhe të dispozitave të veçanta ligjore, që aktet e veçanta i parashikonin si tituj ekzekutiv. Deri në atë kohë e vetmja kontratë e

¹⁵¹ Neni 11 i ligjit të posaçëm.

¹⁵² Neni 32 paragrafi i parë i ligjit të posaçëm para ndryshimit të vitit 2008.

lidhur midis palëve private që parashikohej si titull ekzekutiv ishte kontrata për dhënien e kredisë bankare nga bankat apo institucionet financiare të barazuara me të.

Ngritja e një kontratë të llojit të administrimit të përzierë, sikurse është kontrata e qirasë financiare, në nivelin e titullit ekzekutiv vinte në kushte të pabarabarta këtë kontratë me kontratat e tjera të ngjashme me të, apo dhe me kontratat e llojit të disponimit. Kështu kontrata e shitjes së një autoveture të re nuk përbënte dhe nuk përbën titull ekzekutiv, ndërkohë që po kjo autoveturë, nëse për të do të lidhej kontrata e qirasë financiare, sipas parashikimit fillestar të ligjit, do të përbënte titull ekzekutiv për të gjithë kontratën.

Situatën ligjore të mësipërme ligjvënësi e riparoj nëpërmjet parashikimit të ndryshimeve në ligjin e posaçëm në fjalë me ligjin nr. 9823 datë 29.10.2007.

Pas këtyre ndryshimeve, kontrata e qirasë financiare u përcaktua si titull ekzekutiv vetëm përse i përket pjesës që ka të bëjë me rimarrjen e sendit. Kuptohet që u ruajt kushti që kjo kontratë për shkak të parashikimit të procedurës jashtëgjyqësore të rimarrjes së sendit, duhet të vazhdonte të kryhej me akt noterial. Prej këtij ndryshimi të mësipërm ligjor, vazhdon të mbetet i njëjtë përcaktimi ligjor i këtij aspekti.

Ligji ka parashikuar se kërkesa për lëshimin e urdhrit të ekzekutimit dhe lëshimi i këtij urdhri bëhet nga gjykata “përgjegjëse”. Para ndryshimeve të vitit 2007, lidhur me gjykatën ishte parashikuar përcaktimi “gjykata kompetente”.

Por çfarë do të kuptohet me gjykatën “përgjegjëse”? Formulimi i mëparshëm lidhur me emërtimin e gjykatës ka qënë më korrekt, pasi ishte emërtuar “gjykata kompetente”. Kodi i Procedurës Civile nuk njeh nocionin e gjykatës “përgjegjëse”, por të gjykatës “kompetente”, duke trajtuar kompetencën lëndore apo atë tokësore. Gjithsesi, pavarësisht këtij emërtimi, është evidente që kur flitet për gjykatën “përgjegjëse” bëhet fjalë për gjykatën kompetente.

Gjykata kompetente në të cilën do të paraqitet kërkesa për lëshimin e urdhrit të ekzekutimit është gjykata e shkallës së parë të vendit ku detyrimi i caktuar në titullin ekzekutiv do të përmbushet¹⁵³.

Pas nxjerrjes së urdhrit të ekzekutimit nga gjykata, përmbaruesi gjyqësor vijon me veprimet e përcaktuara në ligj, lidhur me rimarrjen fizike të sendit dhe dorëzimin e tij qiradhënësit.

¹⁵³ Neni 511 pika “ç” e Kodit të Procedurës Civile.

Kështu përmbaruesi gjyqësor fillimisht njofton brenda 5 ditëve nga nxjerrja e urdhrit të ekzekutimit debitorin, i cili në këtë rast përkon me qiramarrësin, që brenda një afati prej 10 ditësh nga marrja e njoftimit, të dorëzojë vullnetarisht sendin te qiradhënësi¹⁵⁴. Në rast të mosdorëzimit të sendit prej qiramarrësit, përmbaruesi gjyqësor kryen sekuestrimin e sendit dhe ia dorëzon këtë send qiradhënësit.

Përmbaruesi gjyqësor ka të drejtë që në raste të veçanta të mos aplikojë afatin 10 ditor të përmendur më sipër, për ekzekutimin vullnetar nga qiramarrësi, nëse konstaton se me kalimin e afatit 10 ditor rrezikohet ekzekutimi lidhur me dorëzimin e sendit, duke vendosur menjëherë sekuestron mbi sendin¹⁵⁵. Mbetet në diskrecionin e përmbaruesit që të vendosë lidhur me sa më sipër, pasi ai është personi përgjegjës të cilit i është besuar nga ligji dorëzimi i sendit te qiradhënësi.

Edhe në këtë rast, përmbaruesi gjyqësor pas vendosjes së sekuestros kryen dorëzimin e sendit të qiradhënësi. Por mund të ndodhë që kërkimet e përmbaruesit të mos përfundojnë me gjetjen e sendit dhe vendosjen e sekuestros mbi të.

Në këtë situatë përmbaruesi gjyqësor duhet të mbajë procesverbalin përkatës mbi pamundësinë e vendosjes së sekuestros dhe brenda 10 ditëve kalendarike nga dita e fillimit të veprimeve të tij për vendosjen e sekuestros mbi sendin, duhet të njoftojë me shkrim qiradhënësin për këtë situatë.

Ligji i posaçëm nuk ka parashikuar se çfarë veprimesh të mëtejshme kryhen për rimarrjen e sendit në situatën e mësipërme, por në referim të dispozitave të tjera të këtij ligji si dhe dispozitave të Kodit Civil, qiradhënësit i lind e drejta që të kërkojë shpërblimin e dëmit nga qiramarrësi.

Vlen të theksohet se në këtë situatë dispozitat ligjore të Kodit të Procedurës Civile që rregullojnë veprimtarinë e përmbaruesit mbi dorëzimin e një sendi të caktuar, nenet 601 e vijues të tij, janë dhe dispozitat e vetme që mund të interpretohen dhe zbatohen për veprimet e mëtejshme të përmbaruesit në rastet e mosgjetjes së sendit që duhet të rimerret.

Rimarrja e sendit prej nënqiramarrësit.

¹⁵⁴ Neni 517 i KPC.

¹⁵⁵ Neni 519 i KPC.

Sikurse është trajtuar edhe në pjesë të tjera të kësaj teme, në kontratën e qirasë financiare qiramarrësi ka të drejtë që përkundrejt dhënies së pëlqimit me shkrim nga qiradhënësi, të japë me nënqira sendin e marrë prej tij në leasing një personi të tretë, të quajtur nënqiramarrës.

Qiradhënësi kryesor në këtë rast i ruan të gjitha të drejtat e tij në raport me qiramarrësin, por të drejtat e tij shtrihen edhe ndaj nënqiramarrësit.

Në lidhje me rimarrjen e sendit, kjo e drejtë i njihet qiradhënësit edhe në rastin e nënqirasë, kur qiramarrësi ose nënqiramarrësi nuk kryejnë pagesa për të cilat detyrohen. Në këto kushte qiradhënësi ka të drejtë që në të njëjtën mënyrë sikurse ndaj qiramarrësit, të rimarrë sendin edhe ndaj nënqiramarrësit, drejtpërdrejt prej tij.

Procedurat që zbatohen në këtë rast janë të njëjta me procedurat që zbatohen në rastin e rimarrjes së sendit nga qiramarrësi.

E rëndësishme mbetet të sqarohet fakti nëse do të aplikohet procedura e rimarrjes jashtëgjyqësore të sendit nga qiradhënësi ndaj nënqiramarrësit, kur kontrata ka parashikuar procedurën jashtëgjyqësore me akt noterial vetëm ndaj qiramarrësit?

Përgjigja e kësaj pyetjeje gjendet në teorinë përgjithshme të të drejtës së detyrimeve. Duke qënë se nënqiramarrësi nuk ka nënshkruar asnjë marrëveshje me qiradhënësin, nuk ka asnjë detyrim që të respektojë një procedurë të veçantë për të cilën nuk ka shprehur vullnetin e tij. Sikurse pjesët e tjera të kontratës së qirasë financiare, edhe pjesa që bën fjalë për procedurën e rimarrjes jashtëgjyqësore të sendit është pjesë e marrëdhënies juridike të detyrimit, e cila duhet të ketë elementët e saj, subjektet dhe përmbajtjen.

Qiradhënësi dhe nënqiramarrësi drejtpërdrejtë nuk kanë hyrë në marrëdhënie juridike midis tyre, pra nuk kanë dakortësuar ndërmjet tyre as procedurën e rimarrjes së sendit në rast të mospërmbushjes së detyrimeve kontraktore.

Marrëdhënia juridike mes tyre është një marrëdhënie e cila rregullohet nga ligji, neni 34 i ligjit të posaçëm, për shkak të ekzistencës së dy kontratave të veçanta, ajo e qirasë financiare dhe e nënqirasë financiare.

Dispozita në fjalë parashikon të drejtën e qiradhënësit që ta rimarrë sendin drejtpërdrejt prej nënqiramarrësit, sipas procedurave të njëjta, që zbatohen kur qiradhënësi e rimerr sendin prej qiramarrësit¹⁵⁶.

Në interpretim të këtij rregullimi ligjor, që të rimerret me procedurë jashtëgjyqësore sendi prej nënqiramarrësit në favor të qiradhënësit kryesor është e nevojshme që të dyja kontratat, si ajo e qirasë dhe ajo e nënqirasë të jenë lidhur me akt noterial si dhe të kenë parashikuar shprehimisht këtë procedurë. Në rast të mungesës qoftë dhe të njërit nga këto dy kushte, qiradhënësi kryesor ruan të drejtën që të rimarrë drejtpërdrejt sendin nga nënqiramarrësi, por këtë gjë mund ta realizojë vetëm nëpërmjet procedurës gjyqësore, sikurse do të bënte edhe me qiramarrësin në një situatë të tillë.

2. E drejta e qiradhënësit për të mbajtur pagesat periodike të kryera nga qiramarrësi.

Ligji i posaçëm nuk përcakton në mënyrë të shprehur se çfarë bëhet në këtë rast me pagesat që ka kryer deri në atë moment qiramarrësi, por nga mënyra se si është ndërtuar dispozita¹⁵⁷, si dhe nga interpretimi funksional dhe sistematik i dispozitave të tjera të këtij ligji dhe i nenit 849 të Kodit Civil, del kuptimi se pagesat e kryera nga qiramarrësi janë pagesa si kundërshpërblim për përdorimin e sendit dhe, në kushtet kur qiramarrësi deri në atë moment e ka përdorur rregullisht sendin, qiramarrësit nuk i lind asnjë e drejtë që të kërkojë kthimin e pagesave të kryera më parë prej tij.

Vihet re qëllimi i ligjvënësit për t'i kualifikuar këto pagesa jo si pjesë e çmimit të sendit apo të vlerës së tij por si kundërshpërblim i përfitimit që realizon qiramarrësi nga përdorimi i sendit objekt kontrate.

Edhe në përkufizimin e qëllimit të dhënies se sendit, ligjvënësi ka përcaktuar se sendi i jepet qiramarrësit për ta mbajtur dhe përdorur për një afat të caktuar¹⁵⁸.

Prej këndej buron e drejta e qiradhënësit që të gjitha pagesat e kryera nga qiramarrësi, në eventualitetin e zgjidhjes se kontratës për faj të këtij të fundit, t'i mbeten qiradhënësit, pagesa këto që i ka marrë në dorëzim në periudhat e mëparshme.

¹⁵⁶ Pika e nenit 34 të ligjit të posaçëm.

¹⁵⁷ Neni 9 pika 2 e ligjit të posaçëm.

¹⁵⁸ Neni 9 pika 1 e ligjit të posaçëm.

Kodi Civil mbi këtë aspekt nuk bën ndonjë rregullim të shprehur, por përcaktimi i pozitës së palëve të kësaj kontrate në këtë kod, për aq sa përcaktohet, hedh dritë edhe mbi këtë të drejtë të qiradhënësit.

Kjo gjë përforcohet edhe nga fakti që në Kodin Civil kontrata e qirasë financiare parashikohet si një nga rastet e veçanta të kontratës së qirasë.

Ndërkohë është ligji i posaçëm që bën përcaktime më të detajuara mbi këtë aspekt, sikurse u trajtua me sipër.

Pyetja që lind në këtë drejtim është: - Përderisa qiramarrësit i lind e drejta e pronësisë mbi sendit pas pagimit të një çmimi të paracaktuar në fund të kontratës, përderisa pagesat periodike i referohen vlerës së sendit si dhe kohëzgjatjes së përdorimit të sendit, përse pagesat periodike të kryera nga qiramarrësi të mos konsiderohen si pagesa që krijojnë hap pas hapi të drejta bashkëpronësie proporcionale të qiramarrësit me qiradhënësin mbi sendin që jepet në leasing?

Përgjigja e kësaj pyetjeje gjendet dhe në kapitullin përkatës të temës që do trajtojë dallimet midis kontratës së qirasë financiare dhe kontratës së shitjes me rezervë të pronës, por në këtë pjesë të punimit vlerësohet të trajtohen dhe disa aspekte shtesë.

Kontrata e qirasë financiare si rregull shfaqet si kontratë e llojit të administrimit, pra si një kontratë ku njëra palë i kalon palës tjetër tagrin e gëzimit dhe të posedimit të sendit, pa i kaluar tagrin e disponimit. Kalimi i tagrit të disponimit, pra kalimi i pronësisë mbi sendin, kryhet vetëm nëse palët kontraktore bien dakort më parë midis tyre për kryerjen e këtij veprimi në përfundim të kontratës. Situata e dytë, pra rasti kur kontrata leasing shoqërohet edhe me kalim të pronësisë së sendit në fund të saj, është rast i veçantë i kontratës leasing. Nëse ky do të ishte rregulli për të gjitha kontratat e qirasë financiare, atëherë nuk do të ndodheshim para kontratës së qirasë të llojit të veçantë, sikurse është leasing, por para rastit të një kontratë të mirëfilltë disponimi të ndërthurur me elementë administrimi.

Për më tepër pagesat periodike që kryhen nga qiramarrësi nuk llogariten si pjesë e çmimit të sendit, por si pagesa që jepen si kundërshpërblim për përdorimin e sendit. Është e vërtetë që këto pagesa i përafrohen dhe mund t'i referohen kësteve të çmimit të sendit duke përfshirë dhe norma interesi apo kuota të caktuara amortizimi, por në fund të fundit nuk vlerësohen si pjese e çmimit të këtij sendi.

Kjo është përcaktuar qartë dhe në mënyrë të shprehur nga ligji i posaçëm, i cili parashikon se pagesat e qirasë nuk trajtohen si këste blerjeje dhe shlyerja e tyre nuk krijon të drejta pronësie të qiramarrësit mbi sendin¹⁵⁹.

Ky parashikim i qartë i bërë nga ligji mbyll çdo mëdyshje apo paqartësi mbi këtë aspekt.

3- E drejta e qiradhënësit për të kërkuar nga qiramarrësi shlyerjen e menjëhershme të të gjithë shumës së papaguar të qirasë.

E drejta e sipërpërmendur që i njihet qiradhënësit gjën rregullimin ligjor në ligjin e posaçëm¹⁶⁰. Sikurse për të drejtat e tjera të qiradhënësit, edhe për këtë të drejtë Kodi Civil në dispozitën e vetme të tij që bën fjalë për kontratën e qirasë financiare, nenin 849 të tij, nuk përmend asnjë parashikim. Kjo dispozitë vihet re se është kujdesur me shumë për të trajtuar të drejtat e qiramarrësit sesa të drejtat e qiradhënësit.

Që në fillim të trajtimit të kësaj të drejte të parashikuar në ligj është e nevojshme të sqarohet kuptimi i shprehjes “e gjithë shuma e papaguar e qirasë”.

Interpretimi vetëm literal i kësaj shprehjeje do të sillte paqartësi dhe dyzim të qëndrimeve, pasi një nga kuptimet gramatikore të kësaj shprehjeje është dhe shuma e pagesave periodike të kaluara që nuk janë paguar, të cilave u ka kaluar afati i pagesës.

Por po të vihet re me vëmendje formulimi i pikës 2 dhe pikës 3 të nenit 30 të ligjit të posaçëm, del qartë kuptimi i shprehjes së sipërpërmendur, si shumë e të gjitha pagesave të qirasë që nuk janë paguar, qofshin këto pagesa të shkuara të papaguara se u ka kaluar afati, ashtu dhe pagesat e qirasë të parashikuara për t’u paguar në periudhat e ardhshme, po që nuk janë paguar pasi nuk u kishte ardhur afati kohor për t’u kryer këto pagesa, pra deri në atë kohë nuk ishin bërë të kërkueshme. Kjo dhe për faktin se legjislatori nuk kishte pengesë që të përdorte shprehjen “pagesat e pakryera deri në atë moment” prej qiramarrësit.

Teknika legjislative e përdorur në pikën 1/b të nenit 30 të ligjit të posaçëm nuk është plotësisht korrekte për arsyen e paqartësisë së përmendur më sipër, ndaj shihet e nevojshme ndërhyrja e legjislatorit në këtë pjesë të ligjit.

¹⁵⁹ Neni 9 pika 2 e ligjit të posaçëm.

¹⁶⁰ Neni 30 pika “b” e ligjit të posaçëm.

Zgjidhja e kontratës në mënyrë të njëanshme nga një prej palëve sjell dhe lindjen e të drejtës së mësipërme për palën qiradhënëse. Realizimi i të drejtës së qiradhënësit për të kërkuar shlyerjen e menjëhershme të të gjithë shumës së papaguar të kontratës së qirasë në thelb shënon dhe realizimin e qëllimit të fitimit, për të cilën qiradhënësi ka hyrë në kontratën leasing.

Ajo që mbetet më pas është vetëm fakti nëse në kontratë është parashikuar ose jo kalimi i pronësisë së sendit të qiramarrësi nëpërmjet realizimit të pagesës së fundit të një shume për të cilën palët duhet të jenë dakortësuar në kontratën e lidhur mes tyre.

Pra realizimi i të drejtës së mësipërme, në kushtet e realizimit dhe të rimarrjes së sendit, praktikisht paraqet realizimin plotësisht të synimeve ekonomike të qiradhënësit.

Por në momentin që qiradhënësi merr të gjitha pagesat e qirasë, të kërkueshme ose jo sipas afatit, si dhe në kushtet kur e drejta e rimarrjes së sendit i njihet ende qiradhënësit, krijohet përshtypja se lind një shpërpjestim i dukshëm midis të drejtave dhe detyrimeve të qiradhënësit dhe qiramarrësit, pasi vlera e sendit të dhënë në qira po i begatohet qiradhënësit në dy forma, në formën e totalit të pagesave të qirasë dhe në formën fizike të sendit që po kthehet.

Problemi bëhet më i mprehtë në rastin kur kontrata leasing ka parashikuar kalimin e pronësisë së sendit në përfundim të kontratës. Në rastin eventual kur qiramarrësit i merret e gjithë shuma e papaguar e qirasë, pagesa e ashtuquajtur “kësti i fundit” që kryen kalimin e pronësisë, e cila në fakt nuk përfshihet në konceptin “shuma e qirasë”, mbetet një detyrim tepër i vogël përballë shlyerjes së gati gjithë vlerës së sendit, e shfaqur në formën e pagesave të qirasë. Duke qënë se qiradhënësit i lind e drejta e rimarrjes së sendit, të drejtë të cilën ai mund ta realizojë në një afat të shkurtër nëpërmjet procedurës së rimarrjes jashtëgjyqësore të sendit, përmbushja dhe e të drejtës së pagimit të të gjithë shumës së papaguar të qirasë e vendos qiramarrësin realisht në pozitën e kreditorit, pasi është në pritje që qiradhënësi të kryejë shitjen e sendit dhe mandej t’i kthejë qiramarrësit vlerën e sendit që tejkalon vlerën e papaguar të të gjithë qirasë, të cilën vullnetarisht apo nëpërmjet përmbaruesit qiramarrësi tashmë ia ka dhënë qiradhënësit.

Krijimi i një pozite të tillë të disfavorshme të qiramarrësit, i cili fillimisht shfaqet si debitor ndaj qiradhënësit dhe më pas si kreditor i tij, mendoj se nuk ka gjetur rregullimin e duhur ligjor. Ky argument përforcohet dhe nga fakti se ligjvënësi nuk ka parashikuar se

çfarë bëhet për të realizuar qiramarrësi të drejtat e tij, në pritje të kthimit të shumës që do të dalë si tepricë nga shitja e sendit, si do të mënjanohet mungesa e interesit të qiradhënësit për të shitur sendin në një afat të arsyeshëm, në kushtet kur ky i fundit e ka realizuar dhe përfituar shumën e të gjithë qirasë. Gjithsesi ky aspekt do të trajtohet me gjerësisht në kapitullin që do të trajtoje të drejtat e qiramarrësit.

Le të kthehemi të trajtimi i të drejtës së qiradhënësit për të kërkuar shlyerjen e menjëhershme të të gjithë shumës së papaguar të qirasë. Mënyra për të kërkuar një gjë të tillë dallon nga mënyra e rimarrjes së sendit. Kjo e fundit është e “veshur” me mundësinë për t’u realizuar në një kohë të shpejtë nëpërmjet procedurës jashtëgjyqësore të rimarrjes së sendit. Por e drejta e qiradhënësit për të përfituar në mënyrë të menjëhershme të gjithë shumën e papaguar të qirasë nuk gjen ndonjë rregullim të veçantë në ligj. Edhe nëse kontrata e qirasë financiare është bërë me akt noterial, kjo rrethanë nuk ndikon në realizimin e ndonjë procedure të veçantë. Në rrugën e realizimit të kësaj të drejte, qiradhënësi është i detyruar që t’i drejtohet me padi gjykatës duke kërkuar konform nenit 698 të Kodit Civil¹⁶¹ si dhe pikës 1/b të nenit 30 të ligjit të posaçëm, detyrimin e qiramarrësit të paditur që të paguajë tërësisht shumën e të gjithë qirasë së papaguar, në fjalë.

Me të drejtë shtrohet për zgjidhje dhe problemi: në kushtet kur ligjvënësi i ka siguruar një mbrojtje të posaçme të drejtës së qiradhënësit për të rimarrë sendin, përse ka parashikuar të drejtën për të kërkuar pagimin e të gjitha shumave të papaguara të qirasë, të kërkueshme ose jo deri në momentin e lindjes së kësaj të drejte ?

Në përgjigje të kësaj pyetjeje është e rëndësishme të sqarohet se rimarrja e sendit ka në fund të fundit qëllimin për të garantuar interesat ekonomike të qiradhënësit. Ky i fundit nuk është i interesuar për sendin dhe për cilësitë e tij, pasi ky send është ndërtuar, prodhuar e furnizuar për të kënaqur interesat e qiramarrësit dhe sipas “shijes” së tij. Rimarrja e sendit nga qiradhënësi kryhet me qëllimin e rishitjes së tij dhe nga kjo rishitje synohet të dalin të ardhurat që do të kompensojnë humbjet e qiradhënësit nga zgjidhja e kontratës leasing.

¹⁶¹ Neni 698 i Kodit Civil parashikon: “Në kontrata me detyrime të ndërsjella, kur njëra nga palët kontraktuese nuk përmbush detyrimet e veta, pala tjetër kontraktuese, sipas rastit, mund të kërkojë përmbushjen e detyrimit, ose zgjidhjen e kontratës, përveç shpërblimit të dëmit”.

Por rishitja e sendit është një veprim juridik i cili i nënshtrohet rregullave të tregut, pra raportit të kërkesës dhe ofertës në treg, gjë që sjell riskun e një çmimi jo të favorshëm të këtij sendi në një çast të dhënë, në një treg të dhënë, çmim i cili mund të mos mbulojë shumën e përgjithshme të humbjeve të qiradhënësit. Pikërisht për të garantuar mbulimin e të gjitha humbjeve të qiradhënësit, ligjvënësi ka parashikuar që të rikthehet te qiradhënësi e gjithë shuma e pagesave të qirasë, të rimerret sendi për qellim rishitjeje, dhe pasi të përllogariten dhe dëmet e tjera dhe shpenzimet e tjera që do të kryhen nga qiradhënësi për këtë proces, të bëhet bilanci përfundimtar. Ky bilanc nëse figuron pozitiv, passjell detyrimin e qiradhënësit dhe njëkohësisht të drejtën e qiramarrësit, për të kthyer te ky i fundit tepricën e shumës që ka dalë nga shitja e sendit, pas zbritjes së totalit të humbjeve të qiradhënësit.

4- E drejta e qiradhënësit për t'u zhdëmtuar nga qiramarrësi për dëmet e pësuar.

E drejta për zhdëmtimin e qiradhënësit në rastin e zgjidhjes së kontratës leasing para afatit është një e drejtë e cila është parashikuar drejtpërdrejt nga ligji i posaçëm¹⁶². Kjo e drejtë vjen në harmoni me të drejtën e parashikuar në Kodin Civil¹⁶³ për palën kreditore në një kontratë me detyrime të ndërsjellta, ku kësaj palë i njihet e drejta që, krahas alternativës për të kërkuar zgjidhjen e kontratës apo përmbushjen e detyrimit kontraktor, të kërkojë edhe shpërblimin e dëmit.

Në rastin e të drejtës së mësipërme bëhet fjalë për dëme që nuk janë drejtpërdrejt rastet e pikës “a” dhe “b” të nenit 30 të ligjit të posaçëm.

Pra rasti i rimarrjes së sendit apo i pagimit të plotë dhe të menjëhershëm të pagesave të pakryera përjashtohen nga kategoria e dëmeve që parashikohen në pikën 1/c të nenit në fjalë.

Por gjatë procesit për të realizuar dy të drejtat e parashikuar në pikat 1/a e 1/b të dispozitës, rimarrjen e sendit dhe pagimin e të gjitha kësteve të qirasë, qiradhënësit mund t'i shkaktohen dëme të ndryshme.

Dëmet në këtë rast mund të jenë pasurore ose jopasurore. Në rastin e fundit mund të përmendim dëmin jopasuror që mund t'i vijë qiradhënësit nga cenimi i personalitetit të

¹⁶² Neni 30 pika 1/c e ligjit të posaçëm.

¹⁶³ Neni 698 i Kodit Civil.

shoqërisë tregtare që shfaqet në rolin e qiradhënësit në leasing. Ndërsa si dëm pasuror mund të përmendim rastin e mungesës së likuiditeteve në para për të kryer pagesa të ndryshme, të cilat qiradhënësi kishte planifikuar se do t'i kishte nga plotësimi i detyrimeve kontraktore prej qiramarrësit, kompensimin e të cilave qiradhënësi, i cili është gjithmonë një person juridik, është i detyruar që ta plotësojë nëpërmjet një huamarrjeje apo një kredie bankare, etj.

Këto të fundit përmbajnë edhe humbjet e tyre për qiradhënësin dhe pikërisht këto humbje të kësaj natyre trajtohen dhe si dëme për të cilat bën fjalë e drejta e parashikuar në piken 1/c të ligjit të posaçëm.

5- E drejta e qiradhënësit për të marrë të gjitha shpenzimet shtesë për shkak të mospagimit të detyrimeve nga qiramarrësi.

Së pari duhet sqaruar se e drejta e mësipërme dallohet nga e drejta e qiradhënësit për t'u zhdëmtuar, sipas trajtimit të mësipërm.

Është e kuptueshme që çdo shpenzim i paplanifikuar dhe që kryhet si rrjedhojë e nevojës për zgjidhjen e situatës së krijuar nga sjellja jokorrekte kontraktore e palës tjetër, në thelb përbën një dëmtim të interesave pasurore të subjektit, pasi shoqërohet me kryerjen e pagesave të ndryshme.

Por në rastin në trajtim, shpenzimet shtesë dallohen nga dëmtimi pasuror në kuptimin e përgjithshëm, që pëson qiradhënësi.

Shpenzimet shtesë përfshijnë tri përbërës, të cilët janë evidentuar veçmas nga ligjvënësi, duke i përcaktuar në mënyrë të dallueshme nga shpenzimet e tjera në përgjithësi të paplanifikuara në fillim të kontratës, të cilat kategorizohen si dëmtime.

Këta përbërës janë:

a-Shpenzimet e kryera nga qiradhënësi për përballimin e procedurave gjyqësore për rimarrjen e sendit.

Në këto shpenzime përfshihen shpenzimet për hapjen e procesit gjyqësor në rast të rimarrjes gjyqësore të sendit, shpenzimet për procedurat në gjykatë për lëshimin e urdhrat të ekzekutimit, si dhe shpenzimet që duhet të përballohen për veprimet përmbare.

Shpenzimet gjyqësore përfshijnë nevojën për përfaqësimin me avokat dhe redaktimin e kërkesave procedurale iniciues të procesit, pagesat e taksave gjyqësore të detyrueshme

për fillimin e procesit gjyqësor, shpenzimet për njoftimet dhe shpenzimet e tjera të nevojshme të procesit gjyqësor, shpenzimet për ekspertimet e mundshme,¹⁶⁴ etj.

Edhe shpenzimet përmbartimore janë të pashmangshme dhe kanë një vlerë jo pak të vogël, referuar tarifave ligjore në fuqi.

b-Shpenzimet për rimarketimin e sendit.

Këto shpenzime lidhen kryesisht me publikimin e njoftimeve të nevojshme për paraqitjen e ofertës në treg për gjetjen e blerësve të mundshëm për shitjen e sendit që rimerret nga qiramarrësi. Shpenzimet e publiciteteve tregtare kanë një vlerë relativisht të lartë në tregun aktual të reklamave, të cilat duke qënë se nuk kanë qënë parashikuar në kontratën leasing, detyrojnë qiradhënësin që nga të ardhurat e tij të përballojë fillimisht kryerjen e këtyre shpenzimeve.

c-Shpenzimet për shitjen e sendit.

Shpenzimet për shitjen e sendit janë shpenzime të cilat variojnë në varësi të llojit dhe madhësisë së sendit. Në rastin e sendeve të paluajtshme këto shpenzime përfshijnë shpenzimet për veprimet noteriale dhe regjistrimin e sendit, shpenzimet lidhur me barrën fiskale të këtyre veprimeve, si dhe shpenzimet shtesë lidhur me përshtatjen për shitje të sendit.

Në rastin e shitjes së sendeve të luajtshme, kur kemi të bëjmë me sende që regjistrohen në regjistrat publike, sikurse janë automjetet, shpenzimet përbëhen nga tarifat e paracaktuara në aktet nënligjore, barrës fiskale, etj. Këtyre shpenzimeve mund t'u shtohen dhe shpenzime të mundshme për transportin e sendit deri në destinacion të blerësi, sipas përcaktimeve në kontratën e rishitjes. Edhe në rastin e sendeve të luajtshme mund të jenë prezente shpenzime për përshtatjen e sendit sipas kërkesave të blerësve.

6- E drejta e qiradhënësit për t'ia rishitur sendin furnizuesit ose një personi të tretë në rast të zgjidhjes së kontratës para afatit.

Në situatën e zgjidhjes së kontratës para afatit për shkak të mosplotësimit të detyrimeve nga qiramarrësi, qiradhënësi ka të drejtë që të shesë sendin.

¹⁶⁴ Nenet 105 e vijues të Kodit të Procedurës Civile.

Duke qënë se sendi me lidhjen e kontratës ka kaluar në pamundësinë për t'u shitur të qiramarrësi, shitja e sendit në rastin në fjalë emërtohet ndryshe edhe “rishitje” e sendit, pavarësisht faktit se sendi nuk u arrit që t'i shitej qiramarrësit.

Në rastin e shitjes së sendit pas rimarrjes së sendit prej qiramarrësit në kushtet e mospërmbushjes prej tij të detyrimeve, qiradhënësi ka të drejtë që t'ia rishesë këtë send furnizuesit, por pa përjashtuar shitjen e këtij sendi te persona të tretë. Edhe në këtë rast, rishitja e sendit te furnizuesi kalon nëpërmjet të njëjtave situata plotësimi, harmonizimi dhe ndërthurjeje interesash midis qiradhënësit dhe furnizuesit.

Në rastin kur qiradhënësi shet sendin në përfundim të kontratës së qirasë në situatën kur qiramarrësi ka plotësuar të gjitha detyrimet e tij, por nuk dëshiron që të blejë sendin, rast i cili është shtjelluar më sipër, qiradhënësi nuk ka asnjë kufizim për përzgjedhjen e blerësit, përcaktimin e çmimit apo ndjekjen e ndonjë procedure të veçantë në të cilën duhet të ecë procesi i shitjes së këtij sendi.

Ndërsa në rastin kur qiradhënësi kërkon që të shesë sendin pas rimarrjes së tij kur qiramarrësi nuk ka plotësuar detyrimet dhe kjo ka qënë shkaku i zgjidhjes së kontratës, qiradhënësi në shitjen e këtij sendi duhet të respektojë disa përcaktime ligjore, të cilat janë vendosur për të mbrojtur interesat e qiramarrësit nga shitjet me çmim të pafavorshëm.

Qiradhënësi kur kërkon që të shesë sendin e rimarrë në këtë rast, fillimisht duhet që me shkresë të njoftojë qiramarrësin për qëllimin e tij për shitjen e këtij sendi. Pas mbërritjes së këtij njoftimi me shkrim te qiramarrësi, këtij të fundit i lihet një afat prej të paktën 15 ditësh që të gjejë një blerës.

Gjetja e blerësit nga qiramarrësi kushtëzohet nga ligji nëpërmjet plotësimit të kushtit që çmimi që do të ofrojë ky blerës të jetë jo më i ulët se shuma e përgjithshme e detyrimeve që ka qiramarrësi ndaj qiradhënësit.

Gjetja e blerësit nga qiramarrësi është parashikuar nga ligji¹⁶⁵ me qëllim që qiramarrësi, nëpërmjet një çmimi blerjeje të ashtuquajtur “të favorshëm” për të, të arrijë të mbulojë detyrimet e papaguara prej tij, të cilat përveç pagesave të qirasë, duhet të përfshijnë dhe të gjithë vlerën e dëmit që i është shkaktuar qiradhënësit si dhe shpenzimet e kryera prej tij, të cilat janë analizuar më sipër.

¹⁶⁵ Neni 30 pika 3 e ligjit të posaçëm.

Vendosja e një kushti të tillë për blerësin që mund të përzgjidhet nga qiramarrësi, mendoj se është një kusht i vështirë për t'u realizuar.

Kjo pasi e gjithë shuma e qirasë së papaguar nga qiramarrësi, në eventualitetin e krijimit të kësaj situate në fillesat e pagesave periodike të qirasë, mund t'i afrohet vlerës së sendit, por shuma e përgjithshme e detyrimeve, në të cilën bëjnë pjesë të gjitha dëmet e pësuar dhe shpenzimet e kryera nga qiradhënësi, mund të kalojnë vlerën e sendit. Në të tilla rrethana, gjetja e një blerësi që të mund të blejë një send me një çmim mbi vlerën reale të tij është tepër i vështirë.

Kjo situatë rëndohet edhe nga veprimi i amortizimit fizik dhe moral të sendit, të cilët janë faktorë objektivë që veprojnë negativisht mbi çmimin e sendit në mënyrë të vazhdueshme, duke tentuar në mënyrë permanente që të ulin çmimin e tregut.

Për më tepër rregullimi ligjor si më sipër, vetvetiu sjell një pozitë të disfavorshme për qiramarrësin. Kjo për arsye se qiradhënësi, në kushtet kur qiramarrësi praktikisht nuk do të ishte në gjendje që të gjente blerësin që plotësonte kushtet e ligjit, nuk do të kishte interesimin maksimal për gjetjen e blerësit me çmimin sa më të lartë, me bindjen se diferencën e parealizuar nga shitja e sendit, përsëri do të kishte mundësi ta realizonte nëpërmjet përmbaruesit nga pjesa tjetër e pasurisë së qiramarrësit, nga sekuestrimet dhe shitja e sendeve të tjera të tij.

Më e përshtatshme do të ishte që ligjvënësi në rregullimin ligjor të situatës së mësipërme, të kishte parashikuar që nga kandidaturat për blerës të gjetura nga qiramarrësi apo nga qiradhënësi, të përzgjidhej përfundimisht ai që ofronte çmimin me të lartë për sendin. Mundësia për një “garë” të hapur mes qiradhënësit dhe qiramarrësit për gjetjen e një blerësi me çmim sa më të lartë, do të sillte dhe një rezultat më pozitiv për përmbushjen e interesave të tyre, të cilat në këtë rast përputhen dhe konvergojnë te çmimi sa më i lartë i shitjes së sendit.

7-E drejta e qiradhënësit për të kërkuar zhdëmtimin nga qiramarrësi në rast të moslidhjes së kontratës për shkaqe të pavarura nga qiradhënësi.

E drejta e mësipërme lidhet me situatën kur qiradhënësi ka nisur bisedimet për lidhjen e kontratës me qiramarrësin, është përcaktuar sendi me të gjitha karakteristikat e tij dhe

është dërguar nga qiradhënësi “njoftimi” me shkrim në adresë të furnizuesit për blerjen e sendit që do të jepet me qira financiare, sipas nenit 13 të ligjit të posaçëm.

Sipas dispozitës së mësipërme¹⁶⁶ qiradhënësi duhet të dërgojë njoftimin, i cili në thelb është propozim për lidhjen e kontratës së furnizimit, në adresë të furnizuesit.

Ky njoftim mund të dërgohet prej qiradhënësit ose përpara lidhjes së kontratës së furnizimit ose në çastin e lidhjes se saj.

Në rastin kur njoftimi me shkrim, apo propozimi me shkrim nga qiradhënësi drejtuar furnizuesit dërgohet para lidhjes së kontratës së qirasë financiare, një tërheqje e mundshme e qiramarrësit nga lidhja e kontratës leasing do ta vendoste qiradhënësin në situatën kur, nga njëra anë ndodhej para një kontrate furnizimi tashmë të lidhur me furnizuesin, referuar dispozitave të Kodit Civil mbi propozimin dhe pranimin¹⁶⁷, dhe nga ana tjetër do të ndodhej para dështimit të lidhjes së kontratës leasing me qiramarrësin, pa faj të qiradhënësit.

Dëmi që pëson qiradhënësi në këtë rast përbëhet nga vlera e të gjitha detyrimeve kontraktore të këtij subjekti në kontratën e furnizimit.

Pikërisht dëmin si më sipër është i detyruar qiramarrësi që ta zhdëmtojë, pasi është pikërisht ky i fundit personi përgjegjës për ardhjen e këtij dëmi për qiradhënësin.

Zgjidhja me e arsyeshme në këtë rast do të ishte njoftimi me shkrim nga ana e qiradhënësit drejtuar furnizuesit sipas nenit 13 të ligjit të posaçëm me përcaktimin e mosqënies i lidhur të qiradhënësit propozues me propozimin, sipas përjashtimit nga rregulli të parashikuar nga neni 665 i Kodit Civil.

Në eventualitetin e lidhjes së kontratës së furnizimit mes qiradhënësit dhe furnizuesit, në kushtet e moslidhjes së kontratës leasing për shkak të ndryshimeve të vullnetit të qiramarrësit, e drejta e qiradhënësit për t’u zhdëmtuar nga qiramarrësi buron edhe nga përmbajtja e nenit 30 pika “c”, në interpretim sistematik me dispozitat e Kodit Civil që rregullojnë shkaktimin e dëmit.

8- E drejta e qiradhënësit për të marrë në dorëzim sendin pas falimentimit të qiramarrësit.

¹⁶⁶ Neni 13 pika 2 e ligjit të posaçëm.

¹⁶⁷ Nenet 664 e vijues të Kodit Civil.

Kontrata e qirasë financiare është një kontratë që shfaqet në dy forma, si një kontratë tregtare dhe si një kontratë jotregtare.

Qiradhënësi është gjithmonë person juridik dhe aktiviteti i tij tregtar është gjithmonë i regjistruar. Ndarja si më sipër e kontratave leasing në tregtare dhe jotregtare varet nga cilësia e qiramarrësit. Në rastin kur qiramarrësi është person juridik fitimprurës apo tregtar i regjistruar në QKB si person fizik tregtar, kontrata leasing konsiderohet “tregtare”. Në rastin kur qiramarrësi nuk ka cilësitë e mësipërme, pra është një person juridik jofitimprurës apo person fizik jotregtar, pra i paregjistruar si tregtar, kontrata leasing në këtë rast konsiderohet “jotregtare”.

Ligji¹⁶⁸ ka parashikuar në mënyrë të shprehur rastin e kontratës “jotregtare”, duke dhënë dhe përcaktimin e këtij rasti, por nga interpretimi “*ad contrario*” i kësaj dispozite, del dhe përfundimi se cilat raste do të kategorizohen si kontrata “tregtare”.

Kur flitet për të drejta të qiradhënësit në rastin e falimentimit të qiramarrësit, mbahet parasysh më tepër rasti i kontratës “tregtare”, pasi në këtë rast ka rëndësi më tepër të flitet për procedurën e falimentimit të detyruar apo vullnetar të qiramarrësit, që mund të jetë person juridik tregtar apo person fizik tregtar, i regjistruar në organin shtetëror përkatës.

Qiradhënësit i njihet e drejta që, në rast të falimentimit të qiramarrësit, të rimarrë sendin objekt të kontratës leasing. Kjo për faktin se duke qënë se ky send nuk ka kaluar në pronësi të qiramarrësit, nuk mund të përfshihet në asetet mbi të cilat kreditorët të kenë të drejtat e tyre për realizimin e kredive të tyre. Administratori i falimentimit nuk mundet në këtë rast që ta përllogarisë si send i cili do t'i nënshtrohet procedurës së falimentimit atë që përbën objekt të kontratës leasing.

Në rastin e falimentimit të qiramarrësit, administratorit të falimentimit i jepet e drejta që në rast se qiramarrësi gjatë kohës së ecursisë së kontratës leasing i ka paguar deri në atë çast në mënyrë të rregullt pagesat e qirasë, t'i kërkojë qiradhënësit të vazhdojë kontrata e qirasë financiare.

Administratori i falimentimit nuk ka të drejtë që t'i kërkojë qiradhënësit një gjë të tillë derisa gjykata të ketë vendosur shpalljen e falimentimit të qiramarrësit. Administratori në fjalë ka afat 30 ditë për të paraqitur një kërkesë të tillë në adresë të qiradhënësit¹⁶⁹. Për të

¹⁶⁸ Neni 5 i ligjit të posaçëm.

¹⁶⁹ Neni 39 pika 2 e ligjit të posaçëm.

dokumentuar në mënyrë sa më të plotë këtë kërkesë, ligji ka parashikuar që administratori i falimentimit t'i drejtojë kërkesën e mësipërme qiradhënësit nëpërmjet një letre të dërguar me postë rekomande.

Qiradhënësi ka të drejtë që të rimarrë sendin edhe në rastin kur qiramarrësi është person juridik dhe procedura e falimentimit nuk sjell shkrirje të këtij personi juridik¹⁷⁰.

6.1.b Të drejtat e qiradhënësit në kontratën leasing të drejtpërdrejtë.

Të drejtat e qiradhënësit në kushtet e kontratës së qirasë financiare të drejtpërdrejtë nuk ndryshojnë nga të drejtat e tij në rastin e kontratës jo të drejtpërdrejtë, të përshkuara më sipër. Kjo për arsye se të drejtat e qiradhënësit në këtë kontratë janë analizuar në raport me qiramarrësin, pasi në fund të fundit këto dy subjekte janë palë në këtë kontratë.

Të drejtat dhe detyrimet e qiradhënësit kundrejt furnizuesit në thelb janë pjesë e përmbajtjes së kontratës së shitjes apo furnizimit të lidhura midis tij dhe furnizuesit. Duke qënë se kontrata e furnizimit lidhet për shkak të arritjes së marrëveshjes fillestare midis qiradhënësit dhe qiramarrësit, kontrata e furnizimit do të trajtohet në këtë temë në pjesët në vijim.

Në kontratën e drejtpërdrejtë specifika konsiston në faktin që sendi që dëshirohet të merret në qira financiare nga qiramarrësi, është tashmë në pronësi të qiradhënësit në çastin e fillimit të bisedimeve midis këtij të fundit dhe qiramarrësit. Qiradhënësi mund ta ketë sendin në pronësi duke e fituar pronësinë mbi të më parë për një qëllim çfarëdo, ose me një qëllim të posaçëm, pikërisht për ta patur gati për t'ia dhënë me qira financiare një personi të tretë. Kjo është në varësi të planeve dhe projekteve apo koniukturave ekonomike të qiradhënësit. Element i rëndësishëm në këtë situatë është ekspozimi i këtyre sendeve si të gatshme për të qënë objekt i kontratës leasing, të cilën qiradhënësi dëshiron ta lidhë me personin e tretë që do të ofrohet për të lidhur këtë kontratë. Pas këtij ekspozimi, qiramarrësi i ardhshëm ka thujtjse të gjithë informacionin e nevojshëm për sendin, duke e patur atë tashmë të gatshëm për ta përdorur menjëherë pas lidhjes së kontratës.

¹⁷⁰ Neni 39 pika 3 e ligjit të posaçëm.

Sikurse u përshkrua me sipër, të drejtat e qiradhënësit në këtë situatë nuk ndryshojnë nga të drejtat e analizuara në rastin e kontratës jo të drejtpërdrejtë. I vetmi ndryshim qëndron në të drejtën e qiradhënësit për t'ia rishitur sendin furnizuesit, në rastin e rimarrjes së sendit, pasi ky furnizues nuk ekziston, duke mbetur si blerës i mundshëm çdo person i tretë.

6.2 Detyrimet e qiradhënësit në kontratën e qirasë financiare.

Detyrimet e qiradhënësit si pjesë e elementit përmbajtje në marrëdhënien juridike të lindur midis tij dhe qiramarrësit në kontratën leasing, janë në relacion të ndërruar me të drejtat e qiramarrësit.

Detyrimet e qiradhënësit përballë qiramarrësit, ndryshe nga të drejtat e qiradhënësit, në rastin e kontratës leasing jo të drejtpërdrejtë paraqesin disa dallime e veçori krahasuar me rastin e kontratës së drejtpërdrejtë. Kjo për faktin se në kontratën jo të drejtpërdrejtë disa detyrime që lidhen direkt me sendin dhe dorëzimin e tij, i kanë kaluar furnizuesit. Ky është një moment tjetër që tregon lidhjen e ngushtë midis kontratës leasing dhe kontratës së furnizimit, ku e dyta shfaqet me tipare të një kontrate aksesore përballë të parës, ndonëse nuk është një kontratë e tillë.

Në vijim po trajtojmë detyrimet e qiradhënësit, në të dy rastet e sipërpërmendura, duke paraqitur në këtë mënyrë dhe dallimet përkatëse.

6.2.a Detyrimet e qiradhënësit në kontratën leasing jo të drejtpërdrejtë.

Detyrimet e qiradhënësit në kontratën leasing jo të drejtpërdrejtë përballë qiramarrësit janë evidentuar si në Kodin Civil, nenin 849 të tij ashtu dhe në ligjin e posaçëm nr. 9396 datë 12.05.2005 “Për qiranë financiare”, i ndryshuar. Por shpesh herë këto detyrime shfaqen në mënyrë të paqartë, kjo dhe për shkak të mungesës së një parashikimi të qartë në mënyrë të shprehur në ligj, por edhe si rezultat i teknikes legislative të përdorur.

Sikurse të drejtat e qiradhënësit të analizuara më sipër, edhe detyrimet e tij përballë qiramarrësit do të trajtohen në dy situata, në rastin e ecures normale të kontratës leasing

dhe në rastin e ecuresë jonormale të kësaj kontrate, e cila sjell si pasojë dhe zgjidhjen e saj.

6.2.a.i Detyrimet e qiradhënësit gjatë ecuresë normale të kontratës dhe mbarimit normal të saj.

Detyrimet të qiradhënësit gjatë ecuresë normale të kontratës si dhe në rastin e mbarimit normal të saj qëndrojnë përballë të drejtave të qiramarrësit në një situatë të tillë, por e ndërthurur edhe me detyrimet ndaj furnizuesit, duke qënë se kontrata jo e drejtpërdrejtë është e lidhur ngushtë me kontratën e furnizimit. Në vijim po trajtohen detyrimet në fjalë:

1-Detyrimi i qiradhënësit për të njoftuar me shkrim furnizuesin për blerjen e sendit prej tij.

Detyrimi i mësipërm në listën e detyrimeve të qiradhënësit kualifikohet ndër të parat, të paktën në këndvështrimin kohor.

Lidhja e kontratës leasing midis qiradhënësit dhe qiramarrësit, në rastin e kontratës jo të drejtpërdrejtë, pas negociatave fillestare dhe përcaktimit të karakteristikave të sendit i cili do të jepet me qira, vijon me përzgjedhjen e sendit dhe të furnizuesit nga ana e qiramarrësit. Përzgjedhja e furnizuesit është një e drejtë dhe jo një detyrim i këtij të fundit, pasi përzgjedhja e furnizuesit mund të bëhet edhe me orientimin apo ndikimin e qiradhënësit dhe pranohet prej qiramarrësit.

Pasi qiramarrësi ka përcaktuar sendin nëpërmjet përzgjedhjes së karakteristikave të tij, si dhe është arritur dakortësia për zgjedhjen e furnizuesit, qiradhënësi ka detyrimin që këtij të fundit t'i drejtojë me shkrim njoftimin se kërkon të blejë sendin sipas karakteristikave të caktuara nga qiramarrësi, me qellim që t'ia japë në qira financiare këtë send këtij të fundit.

Njoftimi me shkrim në këtë rast duhet të përfshijë jo vetëm karakteristikat e sendit, por edhe qëllimin për të cilin do të blihet nga qiradhënësi te furnizuesi.

Qiradhënësi duhet ta njoftojë me shkrim furnizuesin për kontratën e qirasë financiare që tashme ka lidhur me qiramarrësin, apo që pritet së afërmi të lidhet me të. Ky njoftim me

shkrim i qiradhënësit, përse i përket çastit të kryerjes së tij, mund të bëhet në dy momente: para lidhjes së kontratës së qirasë financiare ose menjëherë pas lidhjes së saj.

Në rastin e parë qiradhënësi është i detyruar që të njoftojë me shkrim për elementet që do të përmbajë kontrata e pritshme e qirasë financiare, duke u ndalur sidomos në cilësitë e sendit, preferencat e paraqitura prej qiramarrësit, afatin, mënyrën dhe kushtet e furnizimit.

Ky njoftim me shkrim, pavarësisht faktit se në ligjin e posaçëm është etiketuar thjesht “njoftim”, në thelb është një propozim i qiradhënësit për të lidhur një kontratë shitjeje apo furnizimi me furnizuesin. Si i tillë, ky propozim jo vetëm që duhet të plotësojë kushtet e vlefshmërisë së propozimit, të parashikuara në Kodin Civil¹⁷¹, por passjell dhe detyrime të furnizuesit për t’iu përgjigjur sipas kërkesave të ligjit qiradhënësit propozues. Në të kundërt krijohet situata e pranimi të propozimit dhe konsiderimit si “e lidhur” e kontratës së furnizimit e propozuar nga qiradhënësi.

Propozimi në fjalë sjell njëkohësisht dhe detyrime të qiradhënësit për të qëndruar “i lidhur” me propozimin e bërë prej tij. Qënia “i lidhur” me propozimin e qiradhënësit kundrejt këtij propozimi përcaktohet si rregull në Kodin Civil dhe mungesa e qënies “i lidhur” parashikohet nga ligji si përjashtim nga rregulli dhe duhet të shoqërohet me përjashtim të shprehur në propozimin që dërgohet.¹⁷²

Gjithsesi, edhe në këtë rast qëndrimi miratues i qiramarrësit në lidhjen e kontratës së furnizimit që po propozohet merr rëndësi të pashmangshme.

2- Detyrimi i qiradhënësit për të dorëzuar sendin sipas përcaktimeve të kontratës.

Detyrimi i mësipërm është një nga detyrimet kryesore të qiradhënësit. Gjithashtu ky detyrim në radhën e veprimeve të qiradhënësit sipas kontratës leasing, shfaqet ndër të parët në grupin e detyrimeve të tij.

Detyrimi i qiradhënësit për të dorëzuar sendin tregohet shprehimisht në Kodin Civil¹⁷³, në të cilin parashikohet se, në rast të mosdorëzimit të sendit nga qiradhënësi sipas parashikimeve në kontratë, ky i fundit përgjigjet para qiramarrësit sipas dispozitave të

¹⁷¹ Nenet 664 e vijues të Kodit Civil.

¹⁷² Neni 665 i Kodit Civil.

¹⁷³ Neni 849 paragrafi i tretë i Kodit Civil.

përgjithshme mbi mosdorëzimin e sendit, mbi vonesën në dorëzimin e sendit apo për të metat e sendit.

Pyetja që shtrohet në këtë rast është se cilat janë dispozitat konkrete që rregullojnë këtë situatë. Në ligjin e posaçëm gjejmë parashikimin e të drejtës së qiramarrësit për të zgjidhur kontratën dhe për të kërkuar zhdëmtimin e tij për këtë arsye, në rast të mosdorëzimit të sendit në kohë, sipas parashikimit në kontratë¹⁷⁴.

Ndërsa në Kodin Civil rregullimi gjendet në nenit 698 të këtij kodi, sipas të cilës, qiramarrësi, si palë kontraktore në një kontratë me detyrime të ndërsjellta, në kushtet kur pala tjetër nuk përmbush detyrimin sipas kontratës, pra dorëzimin e sendit sipas përcaktimeve të bëra në këtë kontratë, ka të drejtë që t'i drejtohet gjykatës duke kërkuar detyrimin e qiradhënësit që të dorëzojë sendin me të gjitha karakteristikat e parashikuara në kontratë si dhe në mënyrën e caktuar për këtë dorëzim. Si alternative mund të kërkojë zgjidhjen e kësaj kontrate.

Më gjerësisht aspekti i të drejtave të qiramarrësit në këtë situatë do të trajtohet në kapitullin e të drejtave të qiramarrësit.

Dorëzimit të sendit nga qiradhënësi te qiramarrësi ligji i posaçëm i ka trajtuar një vend të rëndësishëm. Por shpesh herë termi “dorëzim” është konfunduar me termin “furnizim”, duke krijuar përshtypjen se personi që do të dorëzojë sendin te qiramarrësi në rastin në fjalë do të jetë furnizuesi. Por nga interpretimi funksional i dispozitës gjendet dhe kuptimi i vërtetë i rregullimit ligjor, në rastet kur në dispozite gjendet përdorimi i fjalës “furnizim”¹⁷⁵.

Është e nevojshme të theksohet se duke qënë se kontrata e qiranë financiare është një kontratë konsensuale, pra lidhja e saj konsiderohet e kryer në çastin e përputhjes së vullneteve të palëve, mosdorëzimi i sendit përbën një mosplotësim të detyrimeve kontraktore dhe nuk është kusht për të quajtur ose jo të lidhur kontratën.

Pas lidhjes së kontratës, në rastin e kontratës jo të drejtpërdrejtë, në situatën kur “konturimi” i sendit sipas preferencave të qiramarrësit është tashmë i përcaktuar, qiradhënësi duhet të bëjë të gjitha përpjekjet që kontrata e furnizimit me furnizuesin të

¹⁷⁴ Neni 29 pika 1 e ligjit të posaçëm.

¹⁷⁵ Po aty.

përfundojë brenda afatit, për të mundësuar me pas dorëzimin e këtij sendi sipas afatit kontraktor te qiramarrësi.

Dorëzimi i sendit në kontratën e qirasë financiare paraqet disa veçori krahasuar me dorëzimin e sendit në kontratën e qirasë së thjeshtë, apo dhe në rastet e kontratave të tjera të cilat parashikojnë si detyrime kontraktore dhe dorëzimin e sendit nga njëra palë.

Këto veçori paraqiten fillimisht me përcaktimin e rrethit të personave që mund të shfaqen me cilësinë e dorëzuesit të sendit.

Dorëzimi i sendit kalon nëpërmjet rregullit si dhe rastit të përjashtimit nga rregulli, lidhur me faktin se cili është dorëzuesi i sendit.

Rregulli i treguar në ligj mbi përcaktimin e personit që duhet të jetë dorëzuesi i sendit duket sikur parashikohet në nenin 15 të ligjit të posaçëm¹⁷⁶. Sipas parashikimit ligjor, në rastin kur në kontratën leasing nuk është e parashikuar shprehimisht që dorëzimi i sendit kryhet nga qiradhënësi te qiramarrësi, dorëzimi i sendit, tërësisht apo pjesërisht së bashku me shtesat, mund të kryhet nga furnizuesi. Pra heshtja e kontratës për këtë aspekt sjell lindjen e të drejtës së furnizuesit për të bërë dorëzimin. Por problemi bëhet i mprehtë në rastin kur në kontratë heshtet mbi dorëzimin e sendit dhe furnizuesi nuk kryen dorëzimin e sendit. Pyetja që shtrohet në këtë moment është se cili është subjekti që mbart detyrimin për të kryer dorëzimin e sendit në këtë rast?

Është e kuptueshme që lindja e të drejtës së furnizuesit për të bërë dorëzimin e sendit në rast të mosparashikimit të këtij aspekti në kontratë nuk do të thotë dhe lindje njëkohësisht e detyrimit për të. Në një rast të tillë, detyrimi për dorëzimin e sendit i mbetet qiradhënësit, pasi dorëzimi i sendit është pjesë e kontratës së qirasë financiare dhe palë në këtë kontratë është qiradhënësi dhe qiramarrësi, ndërsa furnizuesi nuk bën pjesë në asnjë nga palët e kësaj kontratë, pavarësisht vendit të posaçëm të tij në këtë proces.

Detyrimi i dorëzimit të sendit nga qiradhënësi në një rast të tillë buron dhe nga përcaktimet e ligjit të posaçëm¹⁷⁷, në pjesën e përkufizimeve, sipas të cilave, të drejtës së qiramarrësit për të kërkuar nga qiradhënësi të blejë sendin e përzgjedhur prej tij i korrespondon detyrimi i këtij të fundit që t'ia japë sendin qiramarrësit.

¹⁷⁶ Ligji nr. 9396 datë 12.05.2005 “Për qiranë financiare”.

¹⁷⁷ Neni 3 pika e ligjit të posaçëm

Dorëzimi i sendit, si në rastin e dorëzimit të tij nga furnizuesi te qiramarrësi, ashtu dhe në rastin e dorëzimit të ky i fundit prej qiradhënësit, duhet të plotësojë këto kushte:

a-Sendi duhet të plotësojë të gjitha karakteristikat teknike apo karakteristikat e tjera sipas përshkrimit të këtij sendi në kontratë. Ligji parashikon që sendi duhet të jetë në gjendje “të mirë”¹⁷⁸, por me këtë gjendje duhet të kuptohet plotësimi i të gjitha karakteristikave të sendit sipas përshkrimit në kontratën leasing. Përcaktimi i sendit në kontratën leasing është një nga kushtet bazë të kontratës¹⁷⁹, mungesa e të cilit vë në dyshim dhe vetë ekzistencën e kësaj kontrate.

Pikërisht dorëzimi i sendit duhet t’i referohet këtyre përcaktimeve, për të arritur në konkluzionin nëse sendi konstatohet me të meta apo jo.

b-Sendi duhet të dorëzohet në kohën e treguar në kontratën e furnizimit apo atë të qirasë financiare.

Kontrata e furnizimit është një kontratë e lidhur midis qiradhënësit dhe furnizuesit, por ligjvënësi ka parashikuar të drejtën e qiramarrësit që të japë ose jo miratimin e tij lidhur me kontratën e furnizimit.¹⁸⁰ Dhënia e këtij miratimi nga qiramarrësi sjell dhe dijeninë e plotë të tij për afatet e dorëzimit të sendit ndaj tij në të ardhmen.

Koha e dorëzimit duhet të jetë në mënyrë të pashmangshme pjesë e kontratës edhe në rastin kur parashikohet shprehimisht që dorëzimi të qiramarrësi do të kryhet drejtpërdrejt prej qiradhënësit. Mungesa e këtij përcaktimi sjell mungesën e një nga kushteve kryesore të kontratës.

c-Sendi duhet të dorëzohet në yendin e treguar në kontratën e furnizimit apo atë të qirasë financiare.

Kontrata e furnizimit e lidhur midis qiradhënësit dhe furnizuesit sikurse u trajtua më sipër, kërkon dhe miratimin e saj nga qiramarrësi, lidhur me dy aspekte: 1- afatin e

¹⁷⁸ Neni 15 pika 2 e ligjit të posaçëm.

¹⁷⁹ Neni 12 pika “a” e ligjit të posaçëm.

¹⁸⁰ Neni 14 i ligjit të posaçëm.

furnizimit dhe 2-kushtet e furnizimit¹⁸¹. Në këto të fundit përfshihet midis të tjerave dhe vendi ku do të përfundojë furnizimi, pra vendi i dorëzimit të sendit.

Në eventualitetin e parashikimit në mënyrë të shprehur në kontratë se dorëzimi do të kryhet drejtpërdrejt prej qiradhënësit¹⁸², parashikimi i vendit të dorëzimit të sendit duhet të bëjë pjesë në parashikimet e kësaj kontrate.

d-Sendi duhet të dorëzohet në mënyrën e treguar në kontratën e furnizimit apo atë të qirasë financiare.

Sikurse dhe vendi i furnizimit, edhe mënyra e dorëzimit të sendit përfshihet në “kushtet e furnizimit” të sendit. Edhe për këtë aspekt kontrata e furnizimit duhet të marrë miratimin e qiramarrësit.

Mënyra e dorëzimit të sendit si në rastin e kryerjes së dorëzimit prej furnizuesit ashtu dhe në rastin e kryerjes së dorëzimit prej qiradhënësit, mund të parashikojë dorëzimin pjesë-pjesë ose tërësisht të sendit, apo shtesat e tij, si dhe modalitete të tjera të veçanta lidhur me këtë dorëzim, sikurse mund të jenë ato që lidhen me transportin, ruajtjen e gjendjes teknike të sendit gjatë transportit dhe dorëzimit të sendit, etj.

Vlen të theksohet se kushtet e mësipërme lidhur me dorëzimin e sendit duhet të plotësohen në mënyrë të njëjtë si në rastin e dorëzimit të tij te qiramarrësi nga furnizuesi ashtu dhe nga qiradhënësi. Ndonëse kushtet e mësipërme janë parashikuar në ligj në rastin e dorëzimit të kryer nga furnizuesi, në interpretim funksional të dispozitës përkatëse¹⁸³, këto kushte vlejnë edhe në rastin e dorëzimit të sendit nga qiradhënësi të qiramarrësi drejtpërdrejt.

Kjo gjë vihet re jo vetëm nga karakteri i përgjithshëm që shfaq pika 2 e nenit 15 të ligjit në fjalë, por sidomos nga formulimi i pikës 3 të nenit 16 të këtij ligji.

Dorëzimi i sendit në kontratën leasing ndahet në dy kategori:

a-dorëzimi faktik i sendit;

b-dorëzimi i prezumuar i sendit.

¹⁸¹ Neni 14 pika 1 e ligjit të posaçëm.

¹⁸² Neni 15 pika 1 e ligjit të posaçëm.

¹⁸³ Neni 15 i ligjit të posaçëm.

a-Dorëzimi faktik i sendit.

Dorëzimi faktik i sendit konsiston në ndryshimin e posedimit, pushtetit fizik mbi sendin nga qiradhënësi ose furnizuesi te qiramarrësi.

Dorëzimi faktik ndonëse nuk është parashikuar në mënyrë të shprehur si në Kodin Civil, ashtu dhe në ligjin e posaçëm, është rrjedhojë e drejtpërdrejtë e dispozitave në përgjithësi që rregullojnë dorëzimin e sendit te qiramarrësi.

Detyrimi i qiradhënësit, i cili po analizohet në këtë pjesë të këtij kapitulli, konsiston në përmbushjen e detyrimit të tij për të dorëzuar sipas parashikimeve të kontratës sendin te qiramarrësi. Me përmbushjen e këtyre kushteve, ndryshimi i posedimit të sendit, duke kaluar ky i fundit nën posedimin e qiramarrësit, sjell dhe realizimin e dorëzimit faktik të sendit.

Problemi që mendohet se ka nevojë për një trajtim më të zgjeruar në këtë drejtim është aspekti i vlerësimit të përputhshmërisë së sendit që po dorëzohet me karakteristikat që janë parashikuar në kontratë për këtë send.

Këtë përputhshmëri ligji ia ka lënë në dorë qiramarrësit që ta vlerësojë. Është ky i fundit që pas procesit të krahasimit të karakteristikave të përshkruara në kontratë me ato që fizikisht i ka sendi që po i prezantohet nga qiradhënësi ose furnizuesi, të çmojë nëse përputhen këto karakteristika ose jo. Rasti paraqitet më i thjeshtë në situatën kur çmuarja e qiramarrësit përkon me qëndrimet e qiradhënësit mbi këtë përputhshmëri të karakteristikave, por paraqitet i problematik në rastin kur qiramarrësi dhe qiradhënësi kanë qëndrime të ndryshme mbi këtë përputhshmëri të tyre.

Mbetet të sqarohet se si do të zgjidhet ky moment, kush do ta kryejë vlerësimin përfundimtar në këtë rast? Zgjidhja në këtë rast të çon në procesin gjyqësor. Kjo për faktin se duke qënë se të dy palët pretendojnë se kanë plotësuar kushtet e kontratës, por është pala tjetër ajo që nuk po i përmbush, do t'u duhet që ecurinë e mëtejshme të kontratës ose zgjidhjen e saj ta kërkojnë nëpërmjet vendimit gjyqësor.

Sigurisht që në një situatë të tillë të zgjidhjes së mosmarrëveshjes në rrugë gjyqësore, qëndrimi i ekspertëve të fushës për të krahasuar karakteristikat e përshkruara apo të prezumuara me ato të gjendjes faktike, mbetet parësor në zgjidhjen e rastit.

b-Dorëzimi i prezumuar i sendit.

Ligji i posaçëm ka marrë të mirëqenë derisa nuk është vërtetuar e kundërta, pra ka prezumuar se qiramarrësi e ka marrë në dorëzim sendin në rastet kur vërtetohen këto kushte:

a-Kur qiramarrësi ka bërë një deklaratë me shkrim lidhur me marrjen në dorëzim të sendit. Në këtë deklaratë qiramarrësi deklaron se dorëzimi i sendit është në përputhje me kushtet e kontratës, ose si rast alternativ, deklaron se dorëzimi i sendit nuk është në përputhje me kushtet e kontratës, por megjithëkëtë ai e pranon sendin¹⁸⁴.

b-Kur qiramarrësi nuk bën një deklaratë të tillë si më sipër, por me veprimet e tij, të cilat kategorizohen “konkludente” në lidhje me sendin e dorëzuar, i ka dhënë të kuptojë qiradhënësit një nga dy qëndrimet e tij të përcaktuara në piken “a” të mësipërme.

c-Kur qiramarrësi pas zbulimit prej tij të mospërputhjes së karakteristikave të sendit me karakteristikat e parashikuara në kontratë, nuk e ka njoftuar qiradhënësin brenda afatit të parashikuar në këtë kontratë. Ligji vetë nuk ka parashikuar ndonjë afat për këtë rast, duke lënë në dorë të palëve që të vendosin një afat të tillë.

Rasti paraqitet i thjeshtë në situatën kur palët kanë parashikuar një afat të tillë në kontratë, por i detyrueshëm për t’u trajtuar në situatën kur palët nuk kanë parashikuar një afat të tillë në kontratë.

Mosparashikimi i afatit të mësipërm shtrën pyetjen: mungesa e këtij afati a i heq të drejtën qiramarrësit për të njoftuar dhe kundërshtuar mospërputhjen e karakteristikave të sendit të qiradhënësi?

Nëse përgjigja do të ishte pozitive, atëherë do të ndodheshim në situatën kur qiramarrësit i mohohej e drejta për të kundërshtuar mospërputhjen e karakteristikave dhe kjo do të sillte një humbje të një të drejte themelore të qiramarrësit, sikurse është e drejta e tij për të përzgjedhur sendin dhe cilësitë e tij e për ta gëzuar sendin me ato cilësi që dëshiron.

Në kuptim të nenit 682 të Kodit Civil¹⁸⁵, në kuadrin e përgjithshëm të parashikimeve ligjore për kontratën e qirasë financiare, duhet të pranojmë që qiramarrësit, edhe në rast të mungesës së parashikimit në kontratë të një afati për të paraqitur kundërshtimet e tij drejtuar qiradhënësit mbi mungesën e përputhjes së sendit me përshkrimin e kontratës, i

¹⁸⁴ Neni 18 pika 1/a e ligjit të posaçëm.

¹⁸⁵ Neni 682 i Kodit Civil parashikon: “Kushtet e kontratës interpretohen njëri nëpërmjet tjetrit, duke i dhënë secilit kuptimin që del nga tërësia e aktit. Kontrata duhet të interpretohet në mirëbesim nga palët”.

lind ligjërisht një e drejtë e tillë, pasi situata ligjore por edhe ajo kontraktore duhet të interpretohet se i lejohej një afat për këtë qëllim.

Kohëzgjatja e këtij afati duhet të jetë e arsyeshme, duke përfshirë një afat kohor të nevojshëm për vlerësimin e përputhshmërisë së cilësive të sendit me ato të kontratës, si dhe afatin e nevojshëm për të mbërritur njoftimi të qiradhënësi për këtë kundërshtim.

Një tregues që mund të ndikojë në përcaktimin e këtij afati është dhe momenti i fillimit të pagesës së parë të këstit të qirasë, i përcaktuar sipas kontratës, i cili mund të vlerësohet rast pas rasti si limit kohor për paraqitjen e kundërshtimeve nga qiramarrësi.

Në rast të zgjidhjes së mosmarrëveshjes mbi këtë aspekt në rrugë gjyqësore, mbetet në diskrecionin e gjykatës interpretimi dhe vlerësimi i këtij afati si dhe i periudhës që duhet të përfshihet në të. Koncepti i afatit të arsyeshëm është pranuar dhe nga ligjvënësi në rastin kur e ka vendosur këtë afat në situatën e ndreqjes së të metave të sendit pas kundërshtimit të qiramarrësit në çastin e dorëzimit të sendit.

3-Detyrimi i qiradhënësit për të siguruar posedimin dhe gëzimin e plotë dhe të qetë të sendit prej qiramarrësit.

Detyrimi i mësipërm i qiradhënësit është një nga detyrimet kryesore të tij, e cila qëndron përballë të drejtës së qiramarrësit për të përdorur sendin e marrë në qira financiare në përputhje me qëllimin e tij, për të plotësuar nevojat e veta.

Në thelb me kontratën e qirasë financiare nga tri tagrat kryesore të pronësisë, qiradhënësi i kalon qiramarrësit dy prej tyre, tagrin e posedimit dhe të gëzimit, duke mbajtur vetë tagrin e disponimit. Por duke qënë një kontratë e llojit të administrimit, tagrat e këtij grupimi, pikërisht posedimi dhe gëzimi, nuk mund të përcillen te qiramarrësi pa një “mbrojtje” gjatë kohës që ushtrohen nga qiramarrësi. Para së gjithash këto tagra që merr qiramarrësi duhet të jenë të mbrojtura nga vetë ai që i dha më parë ato, nga qiradhënësi. Kjo është arsyeja që ligjvënësi, si në interpretim të nenit 849 të Kodit Civil ashtu dhe nga tërësia e dispozitave të ligjit të posaçëm, ka përcjellë detyrimin e qiradhënësit për t’i siguruar qiramarrësit një ushtrim të qetë dhe të plotë të këtyre tagrave.

Detyrimi i mësipërm i qiradhënësit për të siguruar gëzimin e plotë dhe të qetë të sendit shfaqet në dy drejtime:

a-sigurimi i posedimit dhe gëzimit të plotë dhe të qetë të sendit nga pretendimet dhe veprimet e vetë qiradhënësit;

b-sigurimi i posedimit dhe gëzimit të plotë dhe të qetë të sendit nga pretendimet dhe veprimet e personave të tretë.

Në rastin e parë, me kalimin e tagrave të karakterit të administrimit, pra tagrit të posedimit dhe të gëzimit kundrejt qiramarrësit, kalim ky që konkretisht shfaqet nëpërmjet dorëzimit të sendit te qiramarrësi, qiradhënësi nuk ka të drejtë që të ngrejë pretendime lidhur me faktin që posedimi dhe gëzimi si tagra po ushtrohen prej qiramarrësit si dhe ndaj mënyrës së ushtrimit të këtyre tagrave. Ndaj mënyrës së ushtrimit të këtyre tagrave qiradhënësi ka të drejtë që të ngrejë pretendime vetëm nëse sendi përdoret nga qiramarrësi tej destinacionit ekonomik apo në një mënyrë të tillë që nuk garanton jetëgjatësinë normale të këtij sendi, apo sjell një amortizim të tij duke tejkaluar nivelet e zakonshme.

Në rastin e dytë, qiradhënësi ka detyrimin që të garantojë një gëzim dhe posedim të qetë dhe të plotë të sendit nga cënimet, pretendimet dhe veprimet e personave të tretë¹⁸⁶.

Detyrimi i qiradhënësit për të siguruar një posedim dhe gëzim të qetë dhe të plotë të qiramarrësit ndaj sendit të dhënë në leasing, shfaqet në këto drejtime:

- a- detyrimi për të garantuar qiramarrësin ndaj pretendimeve të të tretëve të cilët kundërshtojnë ushtrimin e tagrave të posedimit dhe të gëzimit të sendit prej qiramarrësit. Në këtë rast kundërshtimi i tyre mund të konsistojë në faktin se këta persona të tretë nuk janë dakort që qiramarrësi të ushtrojë këto tagra për arsye se këto tagra duhet të ushtrohen nga person i tretë që po kryen kundërshtimin, apo për arsye se një tjetër person i tretë ka të drejtë që të ushtrojë këto tagra;
- b- detyrimi për të garantuar qiramarrësin ndaj veprimeve të të tretëve të cilët çenojnë ushtrimin e tagrave prej tij. Ky cenim mund të konsistojë në krijimin e një “klime” të pafavorshme të qiramarrësit lidhur me përdorimin e sendit dhe nxjerrjen prej tij të frutave civile të lidhura me destinacionin ekonomik të sendit. Cenimi mund të jetë fizik apo nëpërmjet veprimeve konkrete të këtyre personave të tretë, por mund të jetë dhe juridik, nëpërmjet krijimit të një situate juridike të papërshtatshme për të ushtruar qiramarrësi tagrat e tij lirshëm. Këtu mund të futen

¹⁸⁶ Neni 23 pika 1 e ligjit të posaçëm.

paraqitja e kërkesave të padrejta në organet gjyqësore ose jashtëgjyqësore mbi pretendimet e personit të tretë. Në këtë rast përveç padive për mbrojtjen e posedimit¹⁸⁷, të ngritur nga vetë qiramarrësi, edhe qiradhënësi mund të ndërhyjë jo vetëm në këto gjykime duke u bashkuar me qiramarrësin, por edhe të iniciojë sipas rastit procedurat mbi mbrojtjen e të drejtave mbi sendin me cilësinë e pronarit.

Por që të veprojë detyrimi i qiradhënësit për të garantuar një gëzim të qetë dhe të plotë të tagrave që i ka kaluar qiramarrësit mbi sendin objekt kontrate, është e nevojshme që të plotësohet një kusht. Kushti është që qiramarrësi në kohën e marrjes në dorëzim të sendit të mos ketë patur dijeni mbi ekzistencën e pretendimeve të të tretëve mbi sendin objekt kontrate. Pranimi i sendit nga qiramarrësi duhet të jetë plotësisht i zhveshur nga dijenia mbi ekzistencën e këtyre pretendimeve. Në rast të ekzistencës së kësaj dijenie, qiradhënësi nuk ngarkohet me detyrimet e mësipërme lidhur me garantimin e posedimit dhe gëzimit të qetë dhe të plotë të sendit prej qiramarrësit.

Një nga problemet që shtrohet për zgjidhje në këtë situatë është e lidhur me pyetjen: A kanë të drejtë qiradhënësi dhe qiramarrësi që të lidhin marrëveshje midis tyre, në këtë kontratë apo në mënyrë të veçantë e të shkëputur prej saj, me anë të të cilës të bien dakort që të përjashtohet qiradhënësi nga një detyrim i tillë për të garantuar qiramarrësin për ushtrimin e plotë dhe të qetë të tagrave në fjalë?

Ligji në mënyrë të shprehur i referohet vetëm situatës së një marrëveshjeje të tillë brenda tekstit të kontratës, por nga interpretimi funksional i kësaj dispozite¹⁸⁸, arrihet në përfundimin se edhe në rastin e ekzistencës së kësaj marrëveshjeje jo në tekstin e kontratës por në një akt të veçantë mes tyre, do të ndodheshim në të njëjtën situatë ligjore.

Ligjvënësi i ka dhënë përgjigje negative kësaj pyetjeje duke ndaluar shprehimisht një marrëveshje të tillë¹⁸⁹, në kushtet e ekzistencës së defekteve ligjore të sendit. Me defekte

¹⁸⁷ Nenet 310 – 315 të Kodit Civil.

¹⁸⁸ Neni 23 i ligjit të posaçëm.

¹⁸⁹ Neni 23 pika 1 fjalë e tretë e ligjit të posaçëm parashikon: “Është i pavlefshëm çdo kusht i kontratës së qirasë, i cili shmang ose kufizon përgjegjësinë e qiradhënësit për defektet ligjore të sendit”

ligjore¹⁹⁰ të sendit ligjvënësi ka përcaktuar pengesat e krijuara, që pengojnë ose çënojnë gëzimin e qetë e të plotë të sendit nga qiramarrësi gjatë tërë afatit të qirasë financiare.

Është e nevojshme të theksohet në këtë moment se emërtimi si “defekte ligjore” të kësaj situate është një mangësi e natyrës se teknikës legjislative, pasi, për të bërë dallimin nga rasti i defekteve teknike, ligjvënësi nuk kishte përse të përdorte emërtimin “ligjore”, por mund të përdorte një emërtim tjetër që do t’i përshtatej më mirë natyrës çënuese të veprimeve ndaj qiramarrësit, natyrë çënuese kjo e cila nuk ka asgjë të përbashkët me kualifikimin “ligjore”, pasi është çështje fakti.

Në përgjithësi në teorinë e së drejtës, koncepti i defekteve ligjore përdoret për të treguar defekte, pasaktësi apo gabime të ligjit dhe jo veprimtari të parregullt të ndonjë subjekti kontraktor apo pale të tretë që pengon ushtrimin e tagrave të një personi. Pengesat që krijohen për të penguar apo çënuar gëzimin e qetë e të plotë të sendit krijohen nga njeriu dhe jo nga ligji. Ky i fundit mund të krijojë kufizime në ushtrimin e tagrave dhe gjithsesi ky kufizim i ngritur në nivelin e rregullit është i ligjshëm. Për këto arsye vlerësohet tepër e nevojshme që kjo pjesë e ligjit lidhur me këtë emërtim të këtyre pengesave që i krijohen qiramarrësit të ndryshonte sa më parë. Më gjerë kjo nevojë do të trajtohet në kapitullin e rekomandimeve në këtë temë.

Gjithsesi përderisa ligji i ka dhënë një emërtim të tillë këtyre veprimeve çënuese ndaj gëzimit të plotë dhe të qetë të sendit prej qiramarrësit, edhe në këtë trajtim duhet t’i përmbahemi përcaktimeve literale të ligjit.

Duke iu kthyer pengesave të krijuara që pengojnë qiramarrësin në ushtrimin e qetë dhe të plotë të tagrave të tij, është e nevojshme të sqarohet se ligjvënësi lidhur me personat që krijojnë këto pengesa nuk ka bërë ndonjë kufizim apo përjashtim, duke lenë të hapur rrethin e personave që mund të krijojnë këto pengesa. Në të tilla kushte, në këtë rreth mund të përfshihen si qiradhënësi ashtu dhe çdo person i tretë që nuk është palë në kontratën leasing.

Është e kuptueshme që në rastin kur bëhet fjalë për pavlefshmëri të marrëveshjes midis qiramarrësit dhe qiradhënësit për të përjashtuar këtë të fundit nga përgjegjësia për të garantuar gëzimin e plotë dhe të qetë të qiramarrësit, pengesat për të cilën u fol në paragrafin e mësipërm, bëhet fjalë pengesa që krijohen vetëm nga personat e tretë.

¹⁹⁰ Neni 1 pika 4 e ligjit të posaçëm.

Pavlefshmëria e një marrëveshjeje të tillë hyn në rastet e pavlefshmërisë absolute, pasi bie në kundërshtim me një dispozitë urdhëruese të ligjit, pra bie në kundërshtim me urdhërimin e përcaktuar në fjalinë e tretë të pikës 1 të nenit 23 të ligjit të posaçëm.

Qiradhënësi në rrethanat kur qiramarrësi nuk ushtron në mënyrë të qetë dhe të plotë tagrat e tij për shkak të veprimeve të te tretëve, është e nevojshme që të vihet menjëherë në dijeni të kësaj situate. Për këtë ligji ka ngarkuar qiramarrësin që të kryejë njoftimin e qiradhënësit, kjo për faktin se nuk është detyrë e qiradhënësit por dhe as mundësi konkrete e tij, që të vihet në dijeni të kësaj situate të paligjshme.

I ngarkuar me një detyrim ligjor të tillë, qiramarrësi duhet që brenda një afati të arsyeshëm të njoftojë qiradhënësin se po pengohet në ushtrimin e plotë dhe të qetë të tagrave të tij prej të tretëve. Në mungesë të një afati të përcaktuar, kuptimi i afatit të arsyeshëm lidhet me një periudhë kohore të tillë, që sipas rrethanave konkrete të çështjes, i lejon mundësinë qiramarrësit që të kryejë një njoftim të qartë dhe të sigurt ndaj qiradhënësit mbi faktin e ndodhur. Ky afat nuk mund të jetë i njëjtë për të gjitha rastet, por vlerësohet rast pas rastit për t'u kualifikuar “i arsyeshëm”, referuar kriterëve të mësipërme.

Në mungesë të një njoftimi të tillë qiradhënësi shkarkohet nga detyrimi i tij i sipërpërmendur.

Nëpërmjet njoftimit ndaj qiradhënësit për pengimin në ushtrimin e qetë dhe të plotë të tagrave nga veprimet e të tretëve, qiramarrësi krahas këtij njoftimi i kërkon qiradhënësit edhe çlirimin e sendit të tij nga pretendimet e të tretëve. E drejta e qiramarrësit për të paraqitur ndaj qiradhënësit një kërkesë të tillë shoqërohet edhe me të drejtën e qiramarrësit për të kërkuar që rivendosja e të drejtave të tij të kryhet brenda një afati të arsyeshëm.

Edhe në këtë rast ligji nuk ka përdorur afate të mirëpërcaktuara, por ka përdorur emërtimin “brenda një afati të arsyeshëm”, duke lënë të hapur mundësinë që rast pas rasti, ky afat të përcaktohet nga kushtet dhe rrethanat konkrete të situatës.

Është i qartë fakti që në eventualitetin e një veprimi intensiv të personave të tretë lidhur me pretendimet e tyre për sendin objekt i kontratës leasing, madhësia e këtij afati të arsyeshëm shtohet dukshëm.

Në rast mosmarrëveshjeje këto situata dhe rrethana konkrete do të shërbejnë si pika referimi për gjykatën për të përcaktuar “afatin e arsyeshëm” që i vendoset qiradhënësit për të rivendosur qiramarrësin në posedimin dhe gëzimin e plotë dhe të qetë të sendit.

Në lidhje me afatin njëmuor të parashikuar në ligj si afat për qiradhënësin sipas nenit 29 të ligjit të posaçëm, shihet me vend që të trajtohet ky aspekt në raport me përmbushjen e detyrimit të qiradhënësit për të garantuar gëzimin e qetë dhe të plotë të qiramarrësit mbi sendin objekt kontratë.

Dispozita e nenit 29 të ligjit të posaçëm parashikon të drejtën e qiramarrësit për të zgjidhur kontratën duke vendosur dy kushte, një prej të cilave është mospërmbushja e detyrimit brenda 1 muaji nga dita e njoftimit me shkrim nga qiramarrësi në adrese të qiradhënësit. Nga mënyra se si është formuluar dispozita e nenit 29 të ligjit në fjalë, vihet re se afati 1-mujor ka të bëjë me rastin kur njoftimi i qiramarrësit lidhet me të metat e sendit të cilat duhet të ndiqen prej qiradhënësit dhe jo me rastin kur qiramarrësi cenohet prej të tretëve dhe qiradhënësi duhet të veprojë për të garantuar të drejtat e qiramarrësit. Në rastin e fundit është e kuptueshme që afati njëmuor do të ishte i pamjaftueshëm për qiradhënësin për të përfunduar veprimet garantuese të të drejtave të qiramarrësit për gëzimin e qetë dhe të plotë të sendit. Kjo edhe për faktin se veprimet e qiradhënësit mund të konsistojnë në kryerjen e procedurave ligjore përkatëse, në ndonjë rast edhe procedura gjyqësore, të cilat është e pamundur praktikisht që të përfundojnë brenda një afati njëmuor.

Në këto kushte zgjidhja e kësaj shtate do të ishte pikërisht referimi në “afatin e arsyeshëm” që i vendoset qiradhënësit për të rivendosur qiramarrësin në posedimin dhe gëzimin e plotë dhe të qetë të sendit.

4-Detyrimi i qiradhënësit që të mos zgjidhë apo të mos ndryshojë kontratën e furnizimit pa pëlqimin e qiramarrësit.

Ky detyrim i qiradhënësit buron jo vetëm nga parashikimet e nenit 21 pika 2 e ligjit të posaçëm, por dhe nga tërësia e dispozitave që rregullojnë kontratën e qirasë financiare jo të drejtpërdrejtë.

Kontrata e furnizimit e lidhur mes qiradhënësit dhe furnizuesit është një kontratë e lidhur në varësi dhe në funksion të kontratës së qirasë financiare, pa të cilën nuk do të shfaqej

nevoja për ta lidhur këtë kontratë. Qëllimi i kontratës së furnizimit është pikërisht krijimi i sendit, i cili do të jepet në leasing. Qiramarrësi ka rolin e pazëvendësueshëm në përcaktimin e cilësive që duhet të plotësojë ky send, e për rrjedhim kontrata e furnizimit determinohet për nga objekti i saj nga përzgjedhja e cilësive të sendit nga qiramarrësi.

Në një situatë të tillë, edhe pse nuk është palë në kontratën e furnizimit, pasi ajo lidhet mes qiradhënësit dhe furnizuesit, pozicioni i qiramarrësit nuk është i papërfillshëm. Janë nevojat dhe kërkesat e qiramarrësit ato që në fund të fundit do të përmbushen nëpërmjet posedimit dhe gëzimit të sendit prej tij. Në një sfond të tillë raportesh të ndërthurura, raportet send-përdorues, send-pronar dhe send-prodhues, raporti send-përdorues ndikon vetvetiu edhe në dy raportet e tjera. për këtë arsye qëndrimi i qiramarrësit lidhur me përmbushjen e kontratës së furnizimit është vlerësuar i rëndësishëm. Madje nivelit të kësaj rëndësie ligjvënësi i ka dhënë në rastin e mosmarrjes parasysh nga palët kontraktore të kontratës së furnizimit vlerën e shkakut ligjor për të kërkuar qiramarrësi zgjidhjen e kontratës së qirasë financiare të lidhur mes tij dhe qiradhënësit.

Në këtë kuadër, subjekti “rregullator” në këto raporte mbetet qiradhënësi, i cili është palë kontraktore në të dy këto kontrata të lidhura mes tyre, në kontratën e qirasë financiare dhe në kontratën e furnizimit.

Për rrjedhim është pikërisht qiradhënësi ai që duhet të vlerësojë interesat e qiramarrësit në kontratën e furnizimit.

Në këto kushte qiradhënësi ka për detyrë që të marrë në konsideratë vullnetin e qiramarrësit në rast se i pari dëshiron që të zgjidhë apo të ndryshojë kontratën e furnizimit.

Zgjidhja apo ndryshimi i kontratës së furnizimit ndikon drejtpërdrejt në plotësimin e pritshmërive të qiramarrësit në krijimin e sendit që kërkon të marre në leasing apo në cilësitë e tij.

Për këto arsye qiradhënësi, përpara se të kërkojë zgjidhjen apo ndryshimin e kontratës së furnizimit, duhet që të marrë pëlqimin e qiramarrësit. Mosmarrja e këtij pëlqimi passjell lindjen e të drejtës së qiramarrësit për të kërkuar një nga alternativat:

- a- të kërkojë nga qiradhënësi që të përmbushë të njëjtat interesa që do t'i vinin qiramarrësit nga kontrata e furnizimit, nëpërmjet realizimit të një kontrate tjetër apo në një rrugë tjetër të përshtatshme për realizimin e këtij interesi;

- b- të kërkojë shpërblimin e të gjitha dëmeve për shkak të konsiderimit të kësaj situate si zgjidhje e njëanshme e kontratës së qirasë nga qiradhënësi.

Kërkimet e mësipërme do të trajtohen më gjerësisht në pjesën që bën fjalë për të drejtat e qiramarrësit, e për rrjedhim në këtë moment nuk po ndalemi më tepër në këto argumenta.

Duke iu kthyer detyrimit të trajtuar në këtë pikë, konsiderimi i zgjidhjes apo ndryshimit të kontratës së furnizimit pa pëlqimin e qiramarrësit si zgjidhje e njëanshme e kontratës së qirasë financiare prej qiradhënësit, vlerësohet si një nga arsytet më të forta të caktuara nga ligji për të detyruar qiradhënësin që të mos zgjidhë apo ndryshojë këtë kontratë.

Por detyrimi i mësipërm ligjor i vendosur ngre një problem i cili ka nevojë të marrë zgjidhje.

Ndryshimi i kontratës së furnizimit kërkon patjetër miratimin e qiradhënësit dhe për këtë arsye ky i fundit ka përgjegjësinë e tij për këtë ndryshim kontrate nëse nuk merr në konsideratë vullnetin e qiramarrësit. Shtrohet pyetja: Nëse zgjidhet kontrata e furnizimit dhe kjo zgjidhje nuk ka ardhur për faj të qiradhënësit por për shkaqe të ardhura prej furnizuesit, a do të konsiderohet kjo zgjidhje e kontratës së furnizimit si shkak ligjor për të konsideruar si zgjidhje të kontratës së qirasë në mënyrë të njëanshme prej qiradhënësit, sipas nenit 21 pika 2 e ligjit të posaçëm?¹⁹¹

Në një vështrim të parë të ligjit, pra vetëm duke e interpretuar literalisht atë, duket sikur çdo zgjidhje e kontratës së furnizimit pa pëlqimin e qiramarrësit shkakton konsiderimin e kontratës së qirasë si të zgjidhur në mënyrë të njëanshëm prej qiradhënësit. Pasojat që vijnë në këtë rast janë tepër të rënda për qiradhënësin.

Por në interpretimin funksional por edhe sistematik të kësaj dispozite, nxirret përfundimi se kur kontrata e furnizimit zgjidhet për shkaqe që vijnë nga furnizuesi dhe që nuk lidhen me vullnetin e qiradhënësit në këtë kontratë, ky i fundit nuk duhet të ngarkohet me “sanksione” në raport me qiramarrësin. Vendosja e rregullit ligjor për ta konsideruar zgjidhjen e kontratës së furnizimit si zgjidhje të njëanshme të kontratës së qirasë prej qiradhënësit është vendosur nga ligjvënësi me qëllim për të penguar veprimet e njëanshme të qiradhënësit në kontratën e furnizimit pa marrë në konsideratë interesat dhe vullnetin e qiramarrësit. Por në situatën kur qiradhënësi nuk ka vullnet që të “injorojë”

¹⁹¹ Neni 21 pika 2 e ligjit të posaçëm parashikon: “2. Ndryshimi ose zgjidhja e kontratës së furnizimit pa pëlqimin e qiramarrësit vlerësohet zgjidhje e njëanshme e kontratës së qirasë nga qiradhënësi”.

apo “anashkalojë” interesat dhe vullnetin e qiramarrësit lidhur me kontratën e furnizimit, nuk ka arsye që të ngarkohet me përgjegjësi për veprime apo mosveprime që vijnë nga pala tjetër e kontratës së furnizimit, pra furnizuesit. Ky i fundit, duke qënë se nuk është palë në kontratën e qirasë financiare, nuk pëson dëmtime nga konsiderimi si zgjidhje e njëanshme e kontratës së qirasë financiare nga ky rast. I vetmi subjekt që dëmtohet në këtë rast është qiradhënësi.

Ligjvënësi ka parashikuar¹⁹² që në rastin kur ka shkelje të rënda të kontratës së furnizimit dhe kjo ka sjellë cenim të interesave të qiramarrësit, kundrejt këtij të fundit qiradhënësi dhe furnizuesi përgjigjen “*si bashkërisht edhe individualisht*”.

Përcaktimi i këtij detyrimi, në mënyrën se si është formuluar paraqet paqartësi, të cilat çmohet e nevojshme që të sqarohen në vijim.

Përgjegjësia e përbashkët apo individuale duhet parë në raport me llojin e detyrimeve, sipas përcaktimeve të bëra në Kodin Civil.

Detyrimi i qiradhënësit dhe furnizuesit kundrejt qiramarrësit në rastin e mësipërm kualifikohet si detyrim solidar i qiradhënësit dhe furnizuesit. kundrejt qiramarrësit.

Detyrimi konsiderohet si detyrim solidar kur kreditori ose secili nga kreditorët ka të drejtë të kërkojë ekzekutimin e të njëjtit detyrim tërësisht apo pjesërisht si nga debitorët së bashku, ashtu dhe nga secili prej tyre veç e veç¹⁹³.

Përcaktimi në ligj se qiradhënësi dhe furnizuesi përgjigjen “*si bashkërisht edhe individualisht*” ndaj qiramarrësit në rastin në fjalë, kategorizohet sipas përcaktimit të nenit 423 të Kodit Civil si detyrim solidar.

Detyrimi solidar i qiradhënësit në këtë rast lind si nga kontrata ashtu dhe nga ligji, ndërsa detyrimi solidar i furnizuesit ndaj qiramarrësit lind në këtë rast vetëm nga ligji¹⁹⁴.

6.2.a.ii Detyrimet e qiradhënësit gjatë ecuresë jonormale të kontratës.

Detyrimet e qiradhënësit gjatë ecuresë jonormale të kontratës leasing lidhen ngushtësisht me të drejtat e qiramarrësit në një situatë të tillë. Duke qënë se të drejtat e qiramarrësit do të trajtohen në mënyrë të hollësishme për rastin e ecuresë jonormale të kontratës se qirasë

¹⁹² Neni 22 i ligjit të posaçëm.

¹⁹³ Neni 423 i Kodit Civil.

¹⁹⁴ Neni 420 i Kodit Civil parashikon: “*Detyrimet lindin nga kontratat ose nga ligji*”.

dhe për rrjedhim do të evidentohen edhe detyrimet e qiradhënësit në një rast të tillë, vlerësohet që të mos ndalemi më tej në këtë pjesë, për të mos rënë në përsëritje.

6.2.b Detyrimet e qiradhënësit në kontratën leasing të drejtpërdrejtë.

Detyrimet e qiradhënësit në kontratën leasing të drejtpërdrejtë janë përafërsisht të njëjta me ato të kontratës leasing jo të drejtpërdrejtë. Kjo rrethanë buron nga vetë përcaktimi që ligji i bën kontratës leasing të drejtpërdrejtë duke parashikuar se kjo kontratë është e njëjtë me atë jo të drejtpërdrejtë, por vetëm me ndryshimin se mungon kontrata e furnizimit¹⁹⁵.

Duke qënë pronar i sendit në kontratën e drejtpërdrejtë, qiradhënësi çlirohet nga disa detyrime të tij, të cilat kanë të bëjnë kryesisht me aspektin e plotësimit të kushteve të sendit sipas kërkesave të qiramarrësit dhe me dorëzimin e tij, pasi sendi tashmë është i krijuar dhe pritet vlerësimi nga qiramarrësi nëse ky send me karakteristikat ekzistuese i plotëson ose jo nevojat e qiramarrësit.

Duke përjashtuar këto detyrime të përmendura më sipër, detyrimet e tjera të qiradhënësit përballë qiramarrësit në kontratën e drejtpërdrejtë mbeten të njëjta si në rastin e kontratës jo të drejtpërdrejtë.

6.3. Të drejtat e qiramarrësit në kontratën e qirasë financiare.

Të drejtat dhe detyrimet e qiramarrësit në kontratën e qirasë financiare, sikurse në rastin e trajtimit të të drejtave dhe detyrimeve të qiradhënësit në këtë kontratë, shërbejnë për të përcaktuar në fakt dhe vetë tiparet dhe karakteristikat e figurës së këtij subjekti. Qiramarrësi duke qëndruar përballë qiradhënësit në kontratën leasing, shfaqet reciprokisht si kreditor dhe debitor ndaj këtij të fundit.

Në këto kushte, përcaktimi i volumit, natyrës dhe cilësisë së të drejtave dhe detyrimeve të këtij subjekti i shërben jo vetëm sqarimit të elementit përmbajtje të kësaj marrëdhënieje juridike, por edhe prezantimit më të qartë të natyrës së këtij subjekti. E thënë ndryshe, në përcaktimin e “pamjes” së këtij subjekti.

¹⁹⁵ Neni 41 i ligjit të posaçëm.

Sikurse në trajtimin e të drejtave dhe detyrimeve të qiradhënësit, edhe në rastin e trajtimit të tyre në raport me qiramarrësin, trajtimi do të bëhet në mënyrë të ndarë, pra në rastin kur kemi të bëjmë me një ecure normale të kontratës së qirasë financiare dhe në rastin kur kemi të bëjmë me një ecure jonormale të kësaj kontrate.

6.3.a. Të drejtat e qiramarrësit në kontratën leasing jo të drejtpërdrejtë.

Duke qënë se në rastin e kontratës leasing jo të drejtpërdrejtë natyra e të drejtave dhe detyrimeve shfaqet më e larmishme, duke përfshirë edhe rastet e kontratës së drejtpërdrejtë, trajtimi i të drejtave dhe detyrimeve të qiramarrësit do të kryhet fillimisht për kontratën leasing jo të drejtpërdrejtë.

Grupi i të drejtave të qiramarrësit në kontratën leasing jo të drejtpërdrejtë është kompleks dhe herë-herë i paqartë në mënyrën se si është formuluar ligji i posaçëm. Për këtë arsye të drejtat e qiramarrësit në këtë lloj kontrate, pavarësisht se më sipër janë trajtuar detyrimet e qiradhënësit në këtë kontratë, duke u ndërthurur me të drejtat ndaj furnizuesit, po paraqiten të detajuara.

6.3.a.i Të drejtat e qiramarrësit gjatë ecurisë normale të kontratës dhe mbarimit normal të saj.

Gjatë ecurisë normale të kontratës qiramarrësi udhëhiqet nga plotësimi i nevojave të tij nëpërmjet përdorimit të sendit. Duke qënë dhe motivi që e nxit qiramarrësin të hyjë në këtë marrëdhënie kontraktore, edhe gjatë kësaj situate plotësimi i interesave ekonomike dhe jo-ekonomike nëpërmjet posedimit dhe vjeljes së frutave civile të sendit përbën dhe interesimin kryesor të qiramarrësit. Le të shohim të analizuara këto të drejta:

1- E drejta e qiramarrësit për të përzgjedhur sendin për të cilin do të lidhet kontrata leasing.

Kontrata si një veprim juridik i dyanshëm është në thelb një përputhje e vullneteve të palëve kontraktore, baza e të cilës qëndron në harmonizimin e interesave të secilës palë. Është pikërisht interesi për plotësimin e nevojave të veta të natyrës ekonomike dhe jo

ekonomike ai që e shtyn subjektin që të hyjë në një marrëdhënie juridike civile. Interesi i qiradhënësit në këtë marrëdhënie juridike është thjesht financiar, pra realizimi i të ardhurave në para, ndërsa interesi i qiramarrësit shfaqet më i larmishëm dhe interesant. Ky interes është pikërisht vjelja e frutave përgjithësisht të natyrës civile, që ofron një send i caktuar, në përmbushje të nevojave të qiramarrësit.

Për të përmbushur nevojat e veta, apo dhe kënaqësitë e vetë, qiramarrësit i duhet që fillimisht të parashikojë llojin dhe cilësitë e sendit që do t'i nevojitet për këtë qëllim. Pas një parashikimi të përafërt të llojit të sendit që i duhet, qiramarrësi kalon në fazën e detajimit të cilësive të këtij sendi, duke arritur në identifikimin “ideal” të tij. Pas këtij identifikimi “ideal” të këtij sendi, apo “konturimi imagjinar” të tij, qiramarrësi fillon procesin e hulumtimit të tregut për gjetjen e këtij sendi si dhe të mënyrës për të arritur qëllimin, vendosjen në posedim të këtij sendi.

Në hapat e parë të marrëdhënieve të krijuara me qiradhënësin, qiramarrësi i prezanton këtij të fundit “imazhin” e këtij sendi, duke renditur cilësitë që duhet të plotësojë ky send.

Në rastin kur cilësitë e këtij sendi plotësohen nga sende që ekzistojnë tashmë në pronësi të qiradhënësit në kohën e bisedimeve midis tyre, veprimet pasuese do të finalizohen me lidhjen e kontratës së drejtpërdrejtë të qirasë financiare.

Ndërsa në rastin kur qiradhënësi nuk e ka në pronësi të tij këtë send në kohën e bisedimeve, sipas cilësive të përcaktuara nga qiramarrësi, qiradhënësi fillon të mendojë për gjetjen e këtij sendi në qarkullimin civil.

Është pikërisht përcaktimi i cilësive të sendit nga qiramarrësi pikënisja e kontratës së ardhme të qirasë financiare jo të drejtpërdrejtë si dhe e kontratës së furnizimit që do të lidhet midis qiradhënësit dhe furnizuesit.

Në këtë përzgjedhje, qiramarrësit i përket e drejta ekskluzive për të përcaktuar këtë send, duke ruajtur të drejtën që të mos kushtëzohet në këtë përzgjedhje nga rrethana të tjera, përveçse nga nevoja e plotësimit të interesave të tij.

E drejta e përzgjedhjes së sendit nga qiramarrësi përfundon në momentin kur midis tij dhe qiradhënësit është lidhur marrëveshja përkatëse dhe palët kane rënë dakort për mënyrën e gjetjes dhe të realizimit të këtij sendi.

E drejta e qiramarrësit për të përzgjedhur sendin evidentohet edhe në përkufizimin e kontratës së furnizimit, sipas të cilës furnizuesi i kalon në pronësi qiradhënësit një send të përzgjedhur nga qiramarrësi.¹⁹⁶

Por ndërkohë ligji sanksionon në mënyrë të shprehur të drejtën e qiramarrësit për të mos u ndikuar dhe për të qënë në pavarësi të plotë nga qiradhënësi në këtë proces të përzgjedhjes së sendit.¹⁹⁷

Vendi i përzgjedhjes së sendit nga qiramarrësi nuk është lënë në heshtje nga ligjvënësi. Ky aspekt do të trajtohet në të drejtën e qiramarrësit për përzgjedhjen e furnizuesit.

2- E drejta e qiramarrësit për të përzgjedhur furnizuesin.

Në kontratën e qirasë financiare qiramarrësit i përket e drejta që jo vetëm të përzgjedhë sendin, por në marrëveshje me qiradhënësin të përzgjedhë edhe subjektin që do të realizojë këtë send dhe që do të bëjë të mundur dorëzimin e tij, pra të përzgjedhë furnizuesin.

E drejta e përzgjedhjes së furnizuesit nga qiramarrësi nuk është e pakufizuar, sikurse është e drejta e tij për të përzgjedhur sendin.

Nga mënyra se si ushtrohet kjo e drejtë varet dhe përgjegjësia e qiradhënësit në lidhje me dorëzimin e sendit nga furnizuesi të qiramarrësi. Kështu në rast se qiradhënësi ka ndikuar te qiramarrësi për përzgjedhjen prej këtij të fundit të furnizuesit, në rastin kur sendi nuk i është dorëzuar qiramarrësit sipas kontratës së qirasë apo ka shkelje të tjera të rënda të kontratës, qiradhënësi dhe furnizuesi janë përgjegjës si individualisht ashtu dhe bashkërisht ndaj qiramarrësit.¹⁹⁸

Ligjvënësi ka përcaktuar përgjegjësinë e përbashkët dhe përgjegjësinë individuale të qiradhënësit dhe të furnizuesit ndaj qiramarrësit në rastet e mësipërme, por është e rëndësishme që të sqarohet se çfarë do të kuptohet me një situatë të tillë.

Si rregull përgjegjësia njëkohësisht individuale dhe e përbashkët e dy debitorëve ndaj një kreditori është shfaqje e përgjegjësisë solidare të bashkëdebitorëve ndaj të njëjtit kreditor.

¹⁹⁶ Neni 1 pika 8 e ligjit të posaçëm.

¹⁹⁷ Neni 2 pika 1 germa “a” e ligjit të posaçëm.

¹⁹⁸ Neni 22 i ligjit të posaçëm.

Ligji¹⁹⁹ parashikon se detyrimi është solidar kur kreditori ose secili nga kreditorët ka të drejtë të kërkojë ekzekutimin e të njëjtit detyrim tërësisht apo pjesërisht, si nga debitorët së bashku, ashtu dhe nga secili prej tyre veç e veç.

Pyetja që kërkon përgjigje në këtë moment është: *a janë qiradhënësi dhe furnizuesi debitorë solidarë përballë qiramarrësit?*

Përgjigja e kësaj pyetjeje gjendet në kuptimin e kontratës së qirasë financiare të trajtuar nga Kodi Civil dhe ligji i posaçëm si dhe në kuptimin që në përgjithësi e drejta e detyrimeve dhe e kontratave i jep nocionit të “debitorëve solidarë” në një marrëdhënie juridike detyrimi.

Është e rëndësishme që të sqarohet se e drejta e kufizuar e qiramarrësit për përzgjedhjen e furnizuesit lidhet dhe me lirinë kontraktore të qiradhënësit në kontratën e furnizimit.

Kjo liri kontraktore e qiradhënësit për të përzgjedhur palën tjetër kontraktore në kontratën e furnizimit shfaqet e kushtëzuar pikërisht nga e drejta e qiramarrësit për të përzgjedhur furnizuesin²⁰⁰.

Duke qënë se kontrata e furnizimit lidhet ndërmjet qiradhënësit dhe furnizuesit dhe vetëm këto dy subjekte janë palë në këtë kontratë, liria kontraktore e qiradhënësit nuk mund të “neutralizohet” apo të zhvlerësohet nga një e drejtë e pakufizuar e qiramarrësit. Në këtë kontekst, e drejta e qiramarrësit në këtë përzgjedhje konsiston në sugjerimin prej këtij të fundit të furnizuesit, por në fund të fundit marrëdhënia juridike do të krijohet ndërmjet qiradhënësit dhe furnizuesit. Për këtë arsye vendimi përfundimtar mbi përzgjedhjen e furnizuesit i takon qiradhënësit që ta marrë.

Për sa më sipër e drejta e qiramarrësit mbi përzgjedhjen e furnizuesit duhet parë në një rrafsh relativ, pra si një fazë paraprake e bisedimeve për marrëveshjen e qiradhënësit me qiramarrësin për lidhjen e kontratës leasing.

Natyrshëm në këtë rast lind pyetja: *në rast se qiradhënësi nuk do të pranonte që sendi të ndërtohej a prodhohej nga furnizuesi i përzgjedhur nga qiramarrësi, cila do të ishte e drejta e qiramarrësit që lind në këtë situatë?*

Zgjidhja e kësaj situate varet nga analiza e lindjes së kësaj të drejte për qiramarrësin. E drejta e qiramarrësit për të përzgjedhur furnizuesin është pjesë e marrëveshjes për lidhjen

¹⁹⁹ Neni 423 i Kodit Civil.

²⁰⁰ Neni 14 pika 1 e ligjit të posaçëm.

e kontratës leasing dhe për këtë arsye nuk mund të thuhet se e drejta e qiramarrësit për të përzgjedhur furnizuesin lind pas lidhjes së kësaj kontratë. Nëse do të pranohej e kundërta do të ndodheshim në situatën kur qiradhënësi pasi të ketë lidhur kontratën leasing me qiramarrësin, të ishte nën “presionin” e pasigurisë së përzgjedhjes së furnizuesit nga qiramarrësi. Në një eventualitet kur qiradhënësi nuk do të ishte dakort që sendi të prodhohej nga furnizuesi i përzgjedhur nga qiramarrësi, praktikisht kontrata leasing jo e drejtpërdrejtë do të ishte në pamundësi për t’u realizuar dhe do të kishim zgjidhje të saj.

Për sa më sipër nuk do të ishte e arsyeshme që të pranohej lindja e të drejtës së qiramarrësit për përzgjedhjen e furnizuesit pas lidhjes së kontratës leasing. Pikërisht kjo përzgjedhje se cili do të jetë furnizuesi, përzgjedhje që në bazë të pikës 1 të nenit 14 të ligjit të posaçëm i takon qiramarrësit, duhet të jetë pjesë e kushteve të kontratës së qirasë financiare, që do të lidhet midis qiradhënësit dhe qiramarrësit.

Ky aspekt përforcohet dhe nga fakti që përzgjedhja e sendit prej qiramarrësit duhet të kryhet pranë furnizuesit²⁰¹. Ky moment në ligj është dhe momenti i parë që trajton vendin se ku qiramarrësi duhet të njihet me sendin dhe ta përzgjedhë atë sipas nevojave të veta. Gjetja e sendit që “përafron” me sendin e menduar paraprakisht nga qiramarrësi, mund të bëhet si nga qiramarrësi ashtu dhe nga qiradhënësi. Ky i fundit, gjatë bisedimeve fillestare, mund t’i sugjerojë qiramarrësit se ku mund ta gjejë sendin që mendon të marrë me qira financiare. Mbetet në vullnetin e qiramarrësit që të pranojë ose jo këto sugjerime. Në rastin e një informacioni të cunguar të qiramarrësit mbi tregun e prodhimit të sendit të dëshiruar prej tij, sugjerimet e qiradhënësit kanë një peshë të konsiderueshme në përcaktimin e vullnetit të sipërpërmendur të qiramarrësit, ndërsa në rastin e një informacioni më të hollësishëm të qiramarrësit mbi tregun e prodhimit të sendit të dëshiruar prej tij, qëndrimi i këtij të fundit ndaj këtyre sugjerimeve është më kritik.

3- E drejta e qiramarrësit për të përcaktuar nëse sendi i furnizuar përputhet me përshkrimin e bërë në kontratë ose jo.

Qiramarrësit i është dhënë e drejta që të jetë ai subjekti që, edhe duke mos qënë palë në një kontratë konkrete, sikurse është kontrata e furnizimit, ka të drejtë të bëjë përcaktimin nëse sendi objekt i kontratës së furnizimit që pritët të lidhet apo është lidhur tashmë,

²⁰¹ Neni 1 pika 11 e ligjit të posaçëm.

përputhet ose jo me përshkrimin e bërë në kontratën leasing mbi këtë send²⁰². Në rast se përcaktimi i tij është pozitiv, pra çmohet prej tij se sendi është në përputhje me përshkrimin e bërë në kontratë, ky qiramarrës është i detyruar që ta pranojë këtë send dhe nuk mund të refuzojë ta marrë atë në dorëzim²⁰³.

Në rastin e kundërt, qiramarrësit i linden disa të drejta, të cilat do të shtjellohen në pjesën që do të trajtojë të drejtat e qiramarrësit gjatë ecures së jonormale të kontratës.

Është e rëndësishme të sqarohet se cilat janë mënyrat konkrete për të realizuar të drejtën e mësipërme të qiramarrësit në përzgjedhjen e sendit.

Ekzistojnë dy mënyra: Mënyra e parë është marrja e miratimit të qiramarrësit nga dy palët kontraktore të kontratës së furnizimit, qiradhënësit dhe furnizuesit, para lidhjes përfundimtare të kontratës së furnizimit, pra miratimi paraprak i draftit të kontratës së furnizimit, para nënshkrimit të saj nga dy subjektet e saj. Ky miratim duhet të jetë me shkrim që të mos ketë dyshime në të ardhmen se cili ka qënë miratimi konkret që qiramarrësi ka dhënë për sendin konkret. Shpesh në praktikë ndodh që dhënia e miratimit për lidhjen e një kontrate të caktuar nga një subjekt që nuk është palë në këtë kontratë, vendoset në të njëjtën tekst të kontratës. Është e njohur tashmë situata kur bashkëshorti jep pëlqimin e tij për shitjen e sendit nga bashkëshorti tjetër. Këtu nuk duhet të ngatërrohet rasti i qënies së bashkëshortit “miratues” si bashkëpronar “*ipso jure*” mbi sendin, ku në fakt ky bashkëshort po shfaqet me cilësinë e një subjekti kontraktor, duke qënë “i fshehur” si miratues, me rastin kur rregullat mbi administrimin e pasurisë bashkëshortore kërkojnë vetëm miratim nga bashkëshorti tjetër.

Po kështu mund të përmendim një tjetër rrethanë të kësaj natyre të parashikuar nga ligji që ka të bëjë me të drejtën e trashëgimisë, ku ekzekutori i testamentit duhet të japë pëlqimin e tij në vetë testamentin ose në një deklaratë të veçantë me shkrim, e cila duhet t’i bashkohet testamentit²⁰⁴.

Shembulli i fundit përse i përket formës, mund të implementohet edhe në situatën e dhënies së pëlqimit prej qiramarrësit për kontratën e furnizimit.

²⁰² Neni 14 pika 1 e ligjit të posaçëm.

²⁰³ Neni 16 pika 1 e ligjit të posaçëm.

²⁰⁴ Neni 414/2 i Kodit Civil.

Mënyra e dytë është lidhja e kontratës së furnizimit midis qiradhënësit dhe furnizuesit duke parashikuar elementin rastësor të kushtit në këtë kontratë. Kushti konkret do të jetë dhënia ose jo e dakortësisë së qiramarrësit për llojin dhe cilësitë e sendit të parashikuar në kontratën e furnizimit. Kuptohet që edhe në këtë rast vërtetimi i kushtit, pra dhënia ose jo e dakortësisë në fjalë, duhet të shoqërohet me formën shkresore të saj, për të shmangur çdo keqkuptim.

Ligji i posaçëm nuk përjashton asnjë prej mënyrave të mësipërme. Mbetet në vullnetin e qiradhënësit dhe furnizuesit që të përzgjedhin një nga mënyrat e mësipërme që konsiderojnë të përshtatshme. Në vlerësimin tim personal, mënyra e parë paraqitet më ekonomike dhe praktike.

4- E drejta e qiramarrësit për të poseduar dhe gëzuar sendin për të cilin është lidhur kontrata e qirasë financiare.

Duke qënë se e drejta e parë e një subjekti, kur trajtohet në kuadër të analizës së përmbajtjes së marrëdhënies juridike, është pikërisht e drejta që lidhet me shkakun kryesor që e shtyn këtë subjekt për të hyrë në këtë marrëdhënie, edhe e drejta e qiramarrësit për të poseduar dhe gëzuar sendin objekt kontrate renditet e para për nga rëndësia në morinë e të drejtave të tij.

Kjo e drejtë rrjedh së pari nga vetë përkufizimi i kontratës leasing, sipas të cilës me anë të kësaj kontrate qiradhënësi i jep sendin në përdorim qiramarrësit për një afat sa pjesa më e madhe e kohës së konsumit të këtij sendi²⁰⁵.

Në kontratën leasing, duke qënë një kontratë e llojit të administrimit, por me elemente disponimi, e drejta e posedimit të sendit, dhe kuptohet dhe e vjeljes së frutave civile të tij, përbën dhe aspektin më esencial të të drejtave të qiramarrësit në këtë marrëdhënie.

Kjo e drejtë buron nga vetë interesi i qiramarrësit, i cili lidhet me plotësimin e nevojave të tij.

Është pikërisht renditja në një rëndësi më të madhe e interesit të qiramarrësit për të përdorur sendin përballë interesit të tij për t'u bërë pronar i këtij sendi, ajo që përcakton së pari dhe këtë natyrë administrimi të kësaj kontratë.

²⁰⁵ Neni 1 pika 9 e ligjit të posaçëm.

Në analizë të fundit, pronësia mbi një send për cilindo subjekt, nuk është qëllim në vetvete në rastin e zakonshëm, por vendosja e subjektit në një raport të tillë me këtë send që të ketë në mënyrën më maksimale të mundshme garantimin e të drejtës së këtij subjekti për të “vjelë” frutat civile të këtij sendi, në kuadër të plotësimit të nevojave ekonomike, shoqërore dhe shpirtërore të subjektit në fjalë. Në kohë ky interes i subjektit shtrihet edhe për trashëgimtarët potencialë të tij.

Themi në rastin “e zakonshëm”, pasi në rastin e koleksionistëve të sendeve të natyrave të ndryshme, shpeshherë fitimi i pronësisë mbi një send përbën dhe qëllim në vetvete, pasi krijon arritjen e kënaqësisë shpirtërore të subjektit edhe vetëm për këtë fakt, faktin që është ai pronar i sendit dhe jo dikush tjetër. Në këtë rast vetëm kënaqësia e të qenit pronar përbën dhe “frutin civil” që subjekti vjel nga marrëdhënia e tij e pronësisë mbi këtë send. Këto përbëjnë raste të rralla, ku pronësia mbi një send të caktuar, vjelja e frutave civile të sendit “ngushtohet” vetëm në plotësimin e kënaqësisë shpirtërore që të jep qenia “pronar”, por edhe në këtë rast kemi plotësim të një interesi konkret.

Analiza e mësipërme i shërben renditjes më me përparësi të tagrit të gëzimit dhe posedimit përballë tagrit të disponimit në kontratën leasing.

Në një rast të kundërt, pra në rast të evidentimit në një plan më të rëndësishëm të interesit për të fituar tagrin e disponimit në raport me interesin për të përdorur sendin, qiramarrësi do të orientohej drejt një kontrate të mirëfilltë disponimi, sikurse mund të ishte ajo e shitjes apo shitjes me rezerve të pronës.

Orientimi i qiramarrësit drejt përdorimit të sendit dhe gëzimit të frutave civile të tij, rendit pra këtë të drejtë në krye të listës së të drejtave të tij.

E drejta e qiramarrësit për të poseduar dhe gëzuar sendin është e lidhur dhe me plotësimin e kushteve të tjera që lidhen me realizimin e këtyre tagrave. Ky posedim dhe gëzim duhet të jetë i qetë dhe i plotë.

Garant për këtë posedim të qetë dhe të plotë të sendit ligji ka ngarkuar palën tjetër kontraktore të kontratës leasing, qiradhënësin.

Ky i fundit jo vetëm që ngarkohet me detyrimin për të garantuar posedimin dhe gëzimin e sendit në mënyrë të plotë dhe të qete, sepse është pala kontraktore që qëndron përballë qiramarrësit në këtë kontratë, por në mënyrë të posaçme dhe të shprehur, ligjvënësi ka parashikuar në mënyrë, në disa raste edhe me detaje, këtë detyrim të këtij qiradhënësi.

Madje ligjvënësi shkon deri atje sa kur përkufizon qiradhënësin, e “konturon” këtë subjekt si një person “që i jep qiramarrësit të drejtën të mbajë dhe të përdorë sendin”²⁰⁶.

Veprimet e qiradhënësit në funksion të garantimit të të drejtës së qiramarrësit për të poseduar dhe gëzuar në mënyrë të plotë sendin, janë trajtuar në pjesën e detyrimeve të qiradhënësit.

E drejta e qiramarrësit për të mbajtur dhe përdorur sendin është e lidhur ngushtë me destinacionin ekonomik të sendit. Ky destinacion jo vetëm që nuk duhet të ndryshohet nga qiramarrësi gjatë përdorimit të sendit prej tij, por ky subjekt duhet që të bëjë të gjitha përpjekjet për të mbajtur sendin në të njëjtën gjendje sa të jetë e mundur, kuptohet duke përjashtuar amortizimin natyral fizik të sendit.

E drejta e qiramarrësit për përdorimin e sendit është e lidhur ngushtë dhe me të drejtën e tij për të kërkuar plotësimin e detyrimeve të qiradhënësit mbi garantimin e cilësive fizike të sendit objekt kontrate.

Në rastin e kontratës së qirasë financiare të drejtpërdrejtë, qiramarrësi ka të drejtë që të kërkojë nga qiradhënësi edhe shërbime ndihmëse dhe shërbime të mirëmbajtjes së sendit²⁰⁷. Këto shërbime duhet të jenë që në fillim të lidhjes së kontratës objekt i bisedimeve parakontraktore, pasi në rast të mosparashikimit të tyre në kontratë, do të ishte tepër e vështirë që të përcaktohej rrethi i këtyre shërbimeve. Në një situatë të tillë, zgjidhja e konfliktit do të duhej që të kalonte nëpërmjet interpretimit të këtyre shërbimeve në kuadër të shpenzimeve të nevojshme apo të dobishme. Shpenzimet e mirëmbajtjes janë gjithmonë brenda kuadrit të shpenzimeve të nevojshme ndërsa në rastin e “shërbimeve ndihmëse”, kualifikimi i tyre në njërën apo në tjetrën kategori shpenzimesh të sipërpërmendura, të nevojshme apo të dobishme, do të bëhej rast pas rasti.

Vlen të theksohet se ligjvënësi këtë të drejtë të qiramarrësit për të përfituar nga qiradhënësi shërbime ndihmëse dhe shërbime të mirëmbajtjes së sendit nuk e ka parashikuar në rastin e kontratës së jo të drejtpërdrejtë. Këtë gjë ligji e ka parashikuar shprehimisht në pikën 3 të nenit 2 të ligjit të posaçëm, duke përdorur shprehjen “*Në dallim nga qiraja financiare me furnizues*”.

²⁰⁶ Neni 1 pika 12 e ligjit të posaçëm.

²⁰⁷ Neni 2 pika 3 germa “a” e ligjit të posaçëm.

5-E drejta e qiramarrësit për të fituar pronësinë mbi sendin në kushtet e marrëveshjes së mëparshme me qiradhënësin.

Qiramarrësi ka të drejtë që të fitojë pronësinë mbi sendin për të cilin është lidhur kontrata në rast se një gjë e tillë është parashikuar në kontratën leasing të lidhur midis tyre.

Kalimi i pronësisë mbi sendin mund të dakortësohet nga palët edhe në përfundim të afatit, edhe në rast se nuk është parashikuar më parë një gjë e tillë. Por në këtë rast, fitimi i të drejtës së pronësisë nuk shihet si një ushtrim i të drejtës së qiramarrësit nga kontrata leasing e lidhur tashmë, por si një e drejtë që fitohet në fund të kontratës nëpërmjet amendimit të kësaj kontrate, ose nëpërmjet një kontrate të dytë, që është një kontratë e mirëfilltë shitjeje mes palëve të njëjta.

E drejta e qiramarrësit për fitimin e pronësisë së sendit në fund të afatit të kontratës është dhe aspekti më dallues i kontratës leasing nga kontrata e qirasë së përgjithshme apo dhe nga kontratat e tjera të veçanta të qirasë.

Kështu në rastin e kontratës së qirasë së sendeve të paluajtshme me natyrë bujqësore²⁰⁸, jo vetëm që nuk është parashikuar në mënyrë të shprehur e drejta e qiramarrësit për të fituar pronësinë mbi sendin objekt kontratë, por as lihet vend për interpretime mbi këtë aspekt.

Edhe në kontratën tjetër të veçantë të qirasë, atë të qirasë së sendeve prodhuese²⁰⁹, ligjvënësi nuk ka lënë vend për dy interpretime, duke përjashtuar çdo mundësi për kalimin e të drejtës së pronësisë së sendit nga qiradhënësi te qiramarrësi.

Duke u rikthyer te kontrata leasing, e drejta e kalimit të pronësisë së sendit në fund të afatit të kësaj kontrate, i jep asaj natyrën e përzier, duke e kualifikuar atë jo si një kontratë të mirëfilltë administrimi, sikurse kualifikohet kontrata e qirasë së thjeshtë apo kontratat e tjera të veçanta të qirasë të sipërpërmendura, por si një kontratë administrimi me tipare disponimi.

E drejta e qiramarrësit për të fituar pronësinë mbi sendin parashikohet në të dy ligjet që përcaktojnë këtë kontratë, si në Kodin Civil²¹⁰ ashtu dhe në ligjin e posaçëm. Kodi

²⁰⁸ Nenet 826 deri 840 të Kodit Civil.

²⁰⁹ Nenet 841 deri 848 të Kodit Civil.

²¹⁰ Paragrafi i dytë i nenit 849 të Kodit Civil.

mjaftohet vetëm me renditjen e kësaj të drejte si një nga të drejtat e qiramarrësit, duke dhënë vetëm tri detaje mbi mënyrën e realizimit të kësaj të drejtë:

a-fitimi i pronësisë pas afatit të qirasë duhet të jetë e dakortësuar që në fillim nga palët;

b-pronësia fitohet vetëm pas përfundimit të afatit të kontratës;

c-pronësia në këtë rast fitohet pas pagimit të një shume, si rregull të paracaktuar nga palët.

E drejta e fitimit të pronësisë së qiramarrësit mbi sendin objekt i kontratës leasing trajtohet më gjerësisht në ligjin e posaçëm. Ky trajtim shfaqet jo vetëm në përkufizimin e koncepteve në grupin e përkufizimeve kryesore të këtij ligji në hyrje të vet, por dhe nëpërmjet një trajtimi të posaçëm të kësaj të drejte në shtjellim të ligjit.

Çmimi i blerjes si rregull duhet të jetë i paracaktuar, por marrëveshja për vlerën konkrete të këtij çmimi mund të arrihet dhe pas përfundimit të afatit të pagesave të qirave²¹¹. Në këtë rast palët duhet të kenë rënë dakort mes tyre për kalimin e të drejtës së pronësisë nga qiradhënësi të qiramarrësi, ndërsa vlera e pagesës së çmimit të shitjes mund të negociohet mes tyre edhe në çastin e lindjes së të drejtës së kalimit të pronësisë.

Sipas ligjit të posaçëm, që qiramarrësi të realizojë të drejtën e tij të pronësisë mbi sendin objekt kontrate, nevojitet ekzistenca e këtyre kushteve:

1-Palët të kenë rënë dakort midis tyre për kalimin e pronësisë së sendit të qiramarrësi që në fillim të lidhjes së kësaj kontrate.

2-Qiramarrësi duhet të ketë përmbushur të gjitha detyrimet e tij që rrjedhin nga kontrata leasing gjatë periudhës së parashikuar në kontratë.

3-Qiramarrësi duhet të ketë paguar çmimin e paracaktuar për këtë kalim pronësie.

Lidhur me çmimin e blerjes së sendit pas përfundimit të pagesave të qirasë, ligji, pa krijuar korniza kufizuese lidhur me vlerën e këtij çmimi, duke respektuar lirinë kontraktore të palëve, ka orientuar përcaktimin e një vlere të ulët të çmimit të blerjes së këtij sendi, duke përcaktuar që ky çmim duhet të jetë në vlera simbolike²¹².

Ligjvënësi nuk ka marrë përsipër që të përkufizojë apo të përcaktojë se çfarë do të kuptohet me kuptimin “simbolik” të kësaj pagese të fundit, por është doktrina ajo që duhet të japë ndihmesën e saj në këtë drejtim.

²¹¹ Neni 2 pika 1 germa “ç” e ligjit të posaçëm.

²¹² Neni 2 pika 1 germa “ç” e ligjit të posaçëm.

Shuma e emërtuar “simbolike” duhet të jetë e tillë që të përballohet nga qiramarrësi dhe për këtë arsye, rekomandohet që të jetë në vlerë të përafërt me vlerën e një kësti pagese qiraje. Kjo shumë mund të jetë edhe më e ulët se sa një këst pagesë qiraje, por kjo do të varet nga fakti se sa e ka realizuar objektivin ekonomik qiradhënësi me shumën e pagesave të qirasë si dhe me faktin se në ç’raport janë mes tyre afati i përdorimit të sendit nga qiramarrësi me afatin maksimal të jetëgjatësisë së sendit.

Gjithsesi, orientimi i pagimit të çmimit “simbolik” të blerjes së sendit në vlerën e një kësti qiraje është pranuar deri tani nga qëndrimet teorike të kufizuara mbi këtë aspekt, si orientim i drejtë.

Kur flitet për të drejtën e qiramarrësit për fitimin e pronësisë së sendit, nuk mund të lihet pa trajtuar dhe një situatë e veçantë, e cila si një rast përjashtimor që parashikohet në ligj, lind të drejtën e qiramarrësit për të fituar këtë pronësi.

Kjo situatë lidhet me falimentimin e qiradhënësit. Ndonëse trajtohet më gjerë kjo situatë në nënkapitullin përkatës si dhe në pjesët e tjera të temës, do të ceket në këtë pjesë për aq sa i nevojitet aspektit të kalimit të pronësisë.

Ligji i posaçëm ka parashikuar krahas rastit të falimentimit të qiramarrësit edhe rastin e falimentimit të qiradhënësit. Në rastin e dytë, ligji në fjalë ka parashikuar që fillimi i procedurave të falimentimit të kësaj pale sjell dhe një situatë të “re” të drejtash të qiramarrësit.

Këtij të fundit nuk i preket e drejta e tij për të vijuar përdorimin e sendit sipas qirasë me fillimin e kësaj procedure falimentimi për qiradhënësin, por ajo që shihet si e veçantë është lindja e të drejtës së qiramarrësit për të fituar pronësinë mbi sendin edhe në rast të mosparashikimit të kësaj të drejte që në fillim me lidhjen e kësaj kontrate.

Lindja e kësaj të drejte del nga interpretimi jo vetëm literal por edhe funksional i dispozitës përkatëse.²¹³

E thënë ndryshe, në rast të ecursë normale të kontratës leasing dhe vijimit të gjendjes pa falimentim të palëve, në kushtet kur kjo kontratë nuk ka parashikuar në mënyrë të shprehur të drejtën e fitimit të pronësisë prej qiramarrësit, ky i fundit në asnjë rast nuk mund të fitojë pronësinë mbi sendin në përfundim të kontratës, mbështetur vetëm në

²¹³ Neni 40/2 i ligjit të posaçëm.

përcaktimet e kësaj kontrate. Në një situatë të tillë ecurie, ligji nuk ka parashikuar asnjë përjashtim për qiramarrësin për ta fituar këtë pronësi.

I vetmi rast “favorizues” për qiramarrësin për të fituar pronësinë mbi sendin edhe pa u parashikuar kjo gjë në kontratë, është situata e pazakontë e falimentimit të qiradhënësit, vërtetimi i të cilës krijon situatën ku ligjvënësi ka parashikuar që me anë të ligjit, nenit 40/2 të ligjit të posaçëm, qiramarrësit t’ia japë këtë të drejtë të fitimit të pronësisë mbi këtë send para se t’i japë pronësinë mbi këtë send kreditorëve të tjerë të qiradhënësit apo personave të tjerë që do ta blenë këtë send në procesin e likuidimit të qiradhënësit. Ky i ashtuquajtur “avantazh” që i bëhet qiramarrësit në fakt përmirëson situatën ekonomike të qiradhënësit nëpërmjet pagimit të të gjitha kësteve të papaguara të qirasë, veprim ky që “shpërblehet” edhe me mospagimin e çmimit simbolik të kalimit të pronësisë që do të duhej të paguhej në një situatë normale prej qiramarrësit.

Gjithsesi dispozita në fjalë paraqet disa paqartësi, të cilat do të ishte më e drejtë dhe më e kuptueshme për zbatuesit e këtij ligji që të zëvendësoheshin me formulime më të qarta në ligj mbi këtë situatë të veçantë.

6- E drejta e qiramarrësit për të mbajtur sendin për një afat tjetër pas përfundimit të afatit të mëparshëm të kontratës.

Kjo e drejtë e qiramarrësit buron nga vetë kuptimi i kontratës së qirasë financiare. Në përkufizimin që Kodi Civil i jep kësaj kontrate²¹⁴ nuk rezulton të jetë e shprehur një e drejtë e tillë e qiramarrësit, por duke qënë se kjo kontratë shfaqet në këtë kod si një nga llojet e veçanta të kontratës së qirasë, krahas kontratës së qirasë së sendeve të paluajtshme me natyrë bujqësore²¹⁵ si dhe qirasë së sendeve prodhuese²¹⁶, e drejta e qiramarrësit për rilidhje të kësaj kontrate me një afat tjetër është e nënkuptuar nga interpretimi sistematik i dispozitave të Kodit Civil mbi qiranë në përgjithësi.

Në rast konflikti mes palëve, zgjidhja e konfliktit për të detyruar qiradhënësin për të rilidhur kontratën leasing për të njëjtin send për një afat tjetër, do të kërkonte një interpretim sistematik të dispozitave që rregullojnë kontratën e qirasë në përgjithësi si dhe

²¹⁴ Neni 849 i Kodit Civil.

²¹⁵ Nenet 826 e vijues të Kodit Civil.

²¹⁶ Nenet 841 e vijues të Kodit Civil.

kontratat e veçanta të qirasë të sipërpërmendura sipas Kodit Civil në harmoni me dispozitat e ligjit të posaçëm.

Në rastin e kontratës së qirasë së përgjithshme, qiraja përtërihet në qoftë se, pasi të ketë mbaruar afati i saj, qiramarrësit i lihet në përdorim sendi i dhënë me qira pa kundërshtimin e qiradhënësit. Ndërkohë, qiraja e re rregullohet me të njëjtat kushte si e mëparshmeja, por kohëzgjatja e saj caktohet si për qiratë me afat të caktuar²¹⁷.

Pra në një rast të tillë të kontratës së qirasë së përgjithshme, do të mjaftonte vijimi i përdorimit të sendit nga qiramarrësi, pa kundërshtimin e qiradhënësit, për të bërë të mundur lindjen e të drejtës së qiramarrësit për të lidhur për një afat të ri kontratën e mëparshme.

Në rastin e kontratës së qirasë së sendeve të paluajtshme me natyrë bujqësore, Kodi Civil nuk ka parashikuar shprehimisht të drejtën e qiramarrësit për të lidhur për një afat të ri këtë kontratë pas përfundimit të afatit të mëparshëm. Madje nuk ka parashikuar as zbatimin e dispozitave të kontratës së qirasë së përgjithshme në rastin e kësaj kontrate.

Ndryshe nga kontrata e sipërpërmendur e sendeve të paluajtshme me natyrë bujqësore, në rastin e kontratës së qirasë së sendeve prodhuese, Kodi Civil, pavarësisht se nuk ka parashikuar shprehimisht të drejtën në fjalë, ka parashikuar zbatimin e dispozitave të kontratës së qirasë së përgjithshme, edhe për qiranë e sendeve prodhuese, në masën që pajtohen me to²¹⁸.

Mbi këtë aspekt, kodi nuk ka parashikuar që në rastin e kontratës leasing të përdoren dhe zbatohen dispozitat e qirasë së përgjithshme. Kjo për faktin se kompleksiteti i kësaj kontrate kërkonte nxjerrjen e një ligji të posaçëm për rregullimin më me hollësi të situatave që lidhen me këtë kontratë, gjë që u bë realitet nga ligjvënësi shqiptar rreth 11 vite pas hyrjes në fuqi të Kodit Civil.

Ndërkohë të ligji i posaçëm²¹⁹, në kuptimin që ai i jep kësaj kontratë, shfaqet e drejta e qiramarrësit për të zgjatur afatin e kësaj kontrate pas përfundimit të afatit të mëparshëm²²⁰.

²¹⁷ Neni 821 i Kodit Civil.

²¹⁸ Neni 848 i Kodit Civil.

²¹⁹ Ligji nr. 9396 datë 12.05.2005.

²²⁰ Neni 1 pika 11 e 14 e ligjit nr. 9396 datë 12.05.2005.

Është e nevojshme të saktësohet terminologjia që duhet të përdoret në këtë aspekt. Kur flitet për të drejtën e qiramarrësit për të mbajtur sendin për një afat tjetër, nuk duhet të ngatërrohet kjo e drejtë me të drejtën e qiramarrësit për të zgjatur afatin ekzistues të kontratës së parë, që tashmë ka lidhur me qiradhënësin. E drejta e sipërcituar përfshihet në të drejtën e palëve kontraktore për të ndryshuar kontratën ekzistuese me marrëveshje midis tyre. Zgjatja e afatit ekzistues konsiston në rritjen e periudhës së përdorimit të sendit nga qiramarrësi, duke patur ky fakt ndikimin e tij dhe në masën e qirasë, e cila sikurse është trajtuar më sipër dhe rezulton dhe nga ligji, orientohet nga vetë vlera e sendit. Pra në një rast të tillë, ndryshimi i kushteve të kontratës ekzistuese përsa i përket afatit të përdorimit të sendit nga qiramarrësi, normalisht do të sjellë dhe ndryshim të vlerës së qirasë që do të vijojë.

Por e drejta e qiramarrësit për një afat tjetër qiraje që po trajtohet në këtë pjesë të temës është e ndryshme nga e drejta e sipërpërmendur e zgjatjes së afatit ekzistues. Kjo e drejtë konsiston në fakt në lidhjen e një kontratë të dytë, e cila ndonëse shumicën e elementëve të saj i ka të njëjtë me të parën, nuk është e njëjta kontratë.

E drejta e qiramarrësit për të kërkuar rilidhjen e kësaj kontratë me një afat të ri passjell drejtpërdrejt detyrimin e qiradhënësit për sa vijon:

1-të mos paraqesë kundërshtimin e tij mbi këtë kërkesë duke ia dhënë sendin qiramarrësit për një afat tjetër përdorimi;

2-të ulë çmimin e qirasë.

Pika e parë nuk paraqet debat pasi në kushte normale, qiradhënësi pas përfundimit të afatit të kontratës fillestare dhe vjeljes së pagesave të qirasë, pothuajse ka realizuar rikthimin e investimit të tij si dhe ka siguruar dhe fitimin përkatës. Ajo që nuk ka realizuar qiradhënësi në këtë situatë është vlera e çmimit të shitjes së sendit, e cila sipas përcaktimit të ligjit, është në vlera simbolike. Për rrjedhim qiradhënësi ka interes që të rilidhë kontratën e qirasë, pasi nëpërmjet një afati të ri, realizon një fitim më të madh nëpërmjet kësaj kontratë. Madje mund të realizojë një fitim edhe më të madh nga sa do të realizonte nga shitja e sendit, ku ishte i detyruar që të aplikonte një çmim simbolik, i cili, sikurse është trajtuar më sipër, mund të orientohet rreth vlerës së një pagese qiraje të kontratës së parë.

Diskutim paraqet rasti i dytë, sipas të cilit qiradhënësi duhet të aplikojë një çmim qiraje më të ulët nga ajo fillestarja.

Masa konkrete e çmimit të ri mund të jetë dhe pika me e nxehtë e debatit dhe kërkesave të palëve kontraktore, pasi nga njëra anë, qiradhënësi mbrohet me të drejtën apo parimin e lirisë kontraktore, nga ana tjetër qiramarrësi mbrohet me të drejtën e tij të njohur nga ligji për të kërkuar një çmim qiraje më të ulët²²¹.

Zgjidhja në këtë rast gjendet në rregullimin që ka bërë pika 1 germa “c” e nenit 2 të ligjit të posaçëm, sipas të cilit qiraja përlllogaritet duke vlerësuar edhe normën e amortizimit të sendit. Pikërisht kjo normë amortizimi e sendit referuar çastit të bisedimeve të reja, duhet të jetë dhe pikëtakimi më i mundshëm i propozimeve të palëve në përcaktimin e qirasë së re që i takon afatit të dytë. Pra në situatën e lidhjes së kontratës së dytë të qirasë financiare kemi një send objekt kontrate që është dukshëm më i amortizuar nga gjendja e tij para lidhjes së kontratës së parë të qirasë financiare midis të njëjtit qiradhënësi dhe qiramarrësi.

7-E drejta e qiramarrësit lidhur me pranimin e afateve dhe kushteve të kontratës së furnizimit.

Sikurse është trajtuar më sipër, në kontratën leasing jo të drejtpërdrejtë, qiradhënësi lidh kontratën e furnizimit me furnizuesin për të siguruar sendin e kërkuar nga qiramarrësi, objekt i kontratës leasing. Por liria kontraktore e këtyre dy palëve në kontratën e furnizimit mbetet e kufizuar, pasi një person jashtë kësaj kontrate, pikërisht qiramarrësi, i cili nuk është palë në këtë kontratë, merr një rol të veçantë në këtë marrëdhënie kontraktore. Ky rol konsiston në dhënien ose jo prej tij të pëlqimit mbi disa aspekte.

Në këtë kontekst qiramarrësit i njihet e drejta që të paraqesë dakortësinë e tij lidhur përveç të tjerave, edhe mbi dy aspekte²²²:

a-e drejta e tij që të pranojë ose jo afatet e përcaktuara në kontratën e furnizimit;

b-e drejta e tij që të pranojë ose jo kushtet e furnizimit.

²²¹ Neni 2 pika 1 germa “ç” e ligjit të posaçëm.

²²² Neni 14 pika 1 e ligjit të posaçëm.

Dy të drejtat e mësipërme janë të lidhura ngushtë me detyrimin e qiramarrësit që të vlerësojë, por edhe të argumentojë, se cilat janë përputhjet apo mospërputhjet e afateve apo kushteve të furnizimit me interesat e tij.

E drejta e qiramarrësit për të dhënë dakortësinë e tij lidhur me afatin e furnizimit buron nga vetë kontrata leasing, në të cilën përcaktohen midis të tjerave edhe afatet dhe mënyra e dorëzimit të sendit të qiramarrësi. Nëse afati i furnizimit të sendit nuk do të ishte në përputhje me interesin e qiramarrësit për marrjen në dorëzim të sendit sipas kontratës leasing, kjo e fundit mbetëj efektivisht që të mos realizohej dhe qiramarrësit t'i lindnin të drejtat përkatëse që kanë të bëjnë më mospërmbushjen e detyrimeve nga ana e qiradhënësit. Kontrata e furnizimit është një kontratë që ndërvaret nga kontrata e qirasë financiare dhe lidhet për të përmbushur atë. Në mungesë të kontratës së qirasë financiare, palët në kontratën e furnizimit nuk do të hynin në këtë marrëdhënie juridike midis tyre. Pikërisht kjo është dhe arsyeja që qiramarrësit i janë dhënë nga ligji të drejtat e tij të sipërpërmendura për të ndërhyrë apo ndikuar në vullnetin e dy palëve të një kontratë tjetër, atë të furnizimit.

Në të njëjtën arsyetim qëndron dhe rasti kur qiramarrësit i përket e drejta e tij që të japë ose jo dakortësinë e tij lidhur me kushtet e furnizimit. Me kushte të furnizimit duhet të kuptohen në radhë të parë kushtet thelbësore të kontratës së furnizimit dhe së dyti, elementi që parashikohet në këtë kontratë lidhur me dorëzimin drejtpërdrejt të sendit të qiramarrësi, nga furnizuesi apo nga qiradhënësi.

Rasti i dhënies së dakortësisë së qiramarrësit lidhur me afatet dhe kushtet e furnizimit, të parashikuara paraprakisht nga qiradhënësi dhe furnizuesi, është i thjeshtë dhe nuk ka nevojë për trajtim të zgjeruar.

Trajtimi shihet i nevojshëm për situatën kur kushtet paraprake të kontratës së furnizimit të parashikuara nga qiradhënësi dhe furnizuesi nuk marrin dakortësinë e qiramarrësit. Në këtë rast vërejtjet dhe sugjerimet e qiramarrësit lidhur me afatet dhe kushtet e furnizimit duhet të merren në konsideratë nga dy subjektet e kontratës së furnizimit. Në të kundërt rriskohet që kontrata e qirasë financiare të mbetet e pa realizuar ose dhe e palidhur.

Me të drejtë shtrohet pyetja: A është lidhja e kontratës së furnizimit dhe përcaktimi i kushteve të saj parakusht për lidhjen e kontratës së qirasë financiare? Po në rastin e qirasë jo të drejtpërdrejtë?

Në kuptimin teorik përgjigja është negative për pyetjen e parë, pasi realizimi i kontratës së dytë mund të bazohet mbi rrethana që mund të sigurohen edhe pa kontratën e parë. Por në rastin e kontratës jo të drejtpërdrejtë, praktikisht realizimi i rrethanave të nevojshme për lidhjen e kontratës së dytë, pra kontratës leasing, do të ishte tepër i vështirë, thuajse i pamundur pa realizimin e kontratës së parë, asaj të furnizimit.

Dhënia e dakortësisë së qiramarrësit mbi afatet dhe kushtet e furnizimit sjell dhe vendosjen e tij në situatën e pamundësisë së tij për të refuzuar, pra për të mos pranuar sendin për shkaqe që kanë të bëjnë me përmbajtjen e kontratës së furnizimit. Në këtë rast qiramarrësit i mbetet e drejta për të refuzuar sendin vetëm në rastet e mospërputhjes së cilësive të sendit apo të mos zbatimit të kushteve të kontratës së furnizimit, që prek drejtpërdrejt interesat e qiramarrësit. Për këtë arsye ligjvënësi për të garantuar mosdëmtimin e qiradhënësit dhe furnizuesit nga një liri e pakufizuar e qiramarrësit, ka vendosur kufizimet e mësipërme, të cilat burojnë para së gjithash nga parimi se kontrata e lidhur rregullisht ka fuqinë e ligjit për palët²²³.

8- E drejta e qiramarrësit për të dhënë me nënqira sendin.

Një nga të drejtat e ligjshme të qiramarrësit është dhe e drejta e tij për ta dhënë me nënqira sendin objekt të kontratës leasing. Kjo e drejtë nuk është parashikuar shprehimisht nga Kodi Civil në dispozitën e vetme të tij në të cilën trajton këtë kontratë.

Për të kuptuar më mirë të drejtën e qiramarrësit për dhënien me nënqira të sendit, le t'i hedhim një vështrim të shkurtër këtij aspekti të kontratës së qirasë së thjeshtë.

Kodi Civil parashikon të drejtën e qiramarrësit për të dhënë sendin me nënqira në rastin e kontratës së qirasë së thjeshtë të sendeve të paluajtshme edhe në rastin kur nuk është rënë dakort fillimisht mbi këtë aspekt. I vetmi kusht që duhet të plotësohet në këtë rast është të mos jetë ndaluar shprehimisht kjo gjë në kontratën e qirasë apo më një marrëveshje të veçantë midis qiradhënësit dhe qiramarrësit²²⁴.

Ndryshe nga rasti i sendeve të paluajtshme, ku qiramarrësi në kontratën e qirasë së thjeshtë ka të drejtën e mësipërme, në rastin e sendeve të luajtshme në kontratën e qirasë

²²³ Neni 690 i Kodit Civil.

²²⁴ Neni 818 i Kodit Civil.

së thjeshtë duhet që të marrë pëlqimin paraprak të qiradhënësit, përndryshe kontrata e nënqirasë është e pavlefshme.

Le t'i kthehemi kontratës leasing mbi këtë aspekt.

Për shkak të tipareve që paraqet kontrata leasing, ligjvënësi ka parapëlqyer që të mos bëjë dallime midis sendeve të luajtshme dhe të paluajtshme në lidhje me dhënien më nënqira të sendit. Gjithashtu në të vetmen dispozitë të ligjit të posaçëm që flet mbi nënqiranë²²⁵, nuk vihet re ndonjë dallim edhe midis kontratës së leasing të drejtpërdrejtë dhe jo të drejtpërdrejtë.

Madje në dispozitën në fjalë parashikohet se raporti i qiramarrësit dhe nënqiramarrësit nga njëra anë dhe furnizuesit nga ana tjetër, janë të njëjta me raportin e furnizuesit me dy palët përkatëse të kontratës fillestare leasing.

Qiramarrësit i njihet e drejta që sendin objekt të kontratës leasing ta japë me nënqira vetëm pas një pëlqimi të dhënë më shkrim nga ana e qiradhënësit.

Raporti që krijohet midis qiramarrësit dhe qiradhënësit lidhur me kontratën e nënqirasë kalon nëpërmjet parimit të ruajtjes së interesave të qiradhënësit në rastin e lidhjes së kontratës së nënqirasë, edhe pse qiradhënësi ka lejuar më parë më shkrim lidhjen e kësaj kontrate.

Pra e drejta e qiramarrësit për të lidhur kontratën e nënqirasë kalon në filtrin e vullnetit të qiradhënësit. Më gjerësisht kjo e drejtë e qiramarrësit do të trajtohet në kapitullin që trajton nënqiranë.

9- E drejta e qiramarrësit për t'i bërë përmirësime të veçanta sendit.

Qiramarrësit i njihet e drejta që sendit për të cilin është lidhur kontrata leasing t'i bëjë përmirësime të veçanta. Para së gjithash është e rëndësishme të sqarohet se jo çdo ndryshim i bërë mbi sendin do të kategorizohet si “përmirësim i veçantë i sendit”. Qiradhënësi ruan të drejtën e tij të pronësisë gjatë gjithë kohës së ecurisë së kontratës leasing, deri në çastin kur sipas parashikimit në kontratë, kalon pronësia e sendit nga qiradhënësi te qiramarrësi. Duke qënë pronar i sendit gjatë gjithë periudhës së kontratës, qiradhënësi ka të drejtë që të njihet dhe të japë ose jo dakortësinë e tij mbi ndryshimet e mundshme që qiramarrësi kërkon t'i bëjë sendit që ka marrë me qira. Pa një dakortësi të

²²⁵ Neni 34 i ligjit të posaçëm

tillë, qiramarrësi nuk mund të bëjë ndryshime mbi këtë send. Kjo për faktin se është shumë e rëndësishme që ndryshimi të pranohet si “përmirësim i veçantë i sendit”.

Ligji e lë në heshtje këtë aspekt, duke u përqendruar te e drejta e pronësisë së palëve mbi pjesët e sendit që kategorizohen si “përmirësime të sendit”²²⁶. Si rregull, kur nuk është parashikuar ndryshe në kontratën leasing, përmirësimet e veçanta të sendit mbeten në pronësi të qiramarrësit, pra të personit që ka kryer këto përmirësime.

Dhënia ose jo e miratimit nga qiradhënësi për kryerjen e përmirësimeve të veçanta ndikon drejtpërdrejt në mbulimin e shpenzimeve që janë kryer për këto përmirësime. Qiradhënësi mund të jetë dakort në heshtje me kryerjen e këtyre përmirësimeve të veçanta të sendit, por mungesa e dhënies me shkrim të këtij miratimi e çliron atë nga përgjegjësia për të paguar vlerën e shpenzimit përkatës, në rast se përmirësimi nuk mund të ndahet nga sendi pa e dëmtuar atë dhe sendi duhet t’i kthehet qiradhënësit.

Në rast se sendi do të kalojë në pronësi të qiramarrësit, është e kuptueshme që edhe nëse është dhënë miratimi me shkrim nga qiradhënësi për kryerjen e përmirësimeve të veçanta mbi sendin, ky i fundit nuk mund të ngarkohet me detyrimin për të paguar vlerën e bërë më parë nga qiramarrësi për këto përmirësime.

6.3.a.ii Të drejtat e qiramarrësit gjatë ecuresë jonormale të kontratës.

Në fazën e bisedimeve dhe të lidhjes së kontratës së qirasë, qiradhënësi dhe qiramarrësi parashikojnë dhe shpresojnë që kontrata e tyre të kalojë në një ecuri normale të saj, ku palët të përmbushin reciprokisht detyrimet e tyre, gjë që do të sjellë dhe realizimin e të drejtave dhe përmbushjen e interesave të tyre. Sikurse kemi përmendur më sipër, ndodh që palët të mos përmbushin rigorozisht detyrimet e tyre. Kjo situatë, të cilën po e emërtojmë “ecuria jonormale” e kontratës, passjell lindjen e të drejtave dhe detyrimeve të posaçme që ligji ka parashikuar në situata të tilla.

Në vijim po trajtojmë të drejtat që i lindin qiramarrësit në rastin e ecuresë jonormale të kontratës, kur shkak për një gjë të tillë kanë qënë veprimet apo mosveprimet e qiradhënësit, të cilat në thelb përbëjnë mospërmbushje të detyrimeve të tij.

²²⁶ Neni 36 i ligjit të posaçëm.

1- E drejta e qiramarrësit për të mos pranuar sendin në rastin e mosplotësimit të detyrimeve prej qiradhënësit apo furnizuesit.

Në rastin e ecursë normale të kontratës, kur qiradhënësi apo furnizuesi i përmbahen kushteve të kontratës, si përsa i përket cilësive të sendit, dorëzimit në kohë të sendit, apo plotësimit të kushteve mbi dorëzimin e sendit, qiramarrësi ka detyrimin që të pranojë sendin dhe ta marrë në dorëzim atë. Por në rast se qiradhënësi apo furnizuesi nuk plotësojnë detyrimet e tyre lidhur me sendin kundrejt qiramarrësit, këtij të fundit i lind e drejta që të mos e pranojë këtë send²²⁷. Mospranimi i sendit nga qiramarrësi është e drejtë që mund të ushtrohet prej tij në këto raste:

a-kur sendi nuk përputhet me përshkrimin e bërë në kontratën e qirasë,

b-kur sendi dorëzohet me vonesë;

c-kur sendi dorëzohet pa respektuar kushtet e kontratës së qirasë.

A- Mospërputhja e sendit me përshkrimin e bërë në kontratën e qirasë është në thelb përgatitja dhe dorëzimi i një sendi tjetër, të ndryshëm nga ai i dëshiruar nga qiramarrësi.

Ky i fundit në çastin kur “krijon” në imagjinatën e tij sendin e pritshëm prej tij, rendit dhe tiparet apo cilësitë e sendit. Secila prej tyre lidhet me plotësimin e një interesi të qiramarrësit që ka të bëjë me plotësimin e nevojave të tij materiale apo shpirtërore, si dhe kënaqësive të pritshme të tij. Mosrealizimi të ky send qoftë dhe i një prej këtyre cilësive të tij, sjell dhe mosplotësimin e një interesi të veçantë të qiramarrësit. Tërësia e këtyre interesave të veçanta është në thelb dhe arsyeja që e shtyn këtë qiramarrës që të hyjë si palë në këtë kontratë.

Për rrjedhim realizimi tërësisht i këtyre cilësive të sendit sjell dhe kënaqjen e interesave të qiramarrësit dhe nga ana tjetër, mosrealizimi i tyre do të sillte lindjen e të drejtës së tij për të mos pranuar një send që nuk i përmbush të gjitha cilësitë e kërkuara prej tij, për të cilat kjo palë është e gatshme që të kryejë dhe pagesat përkatëse.

B- Dorëzimi me vonesë i sendit nga ana e qiradhënësit apo furnizuesit, alternativë kjo e cila është në varësi të faktit nëse është pranuar kjo gjë nga qiramarrësi që të kryhet prej tyre, sjell mosrealizimin në kohë të interesave të qiramarrësit.

²²⁷ Neni 16 pika 2 e ligjit të posaçëm.

Sikurse në rastin e renditjes së cilësive që duhet të ketë sendi, edhe referuar kohës në të cilën këto cilësi do të veprojnë për të përmbushur qëllimin e qiramarrësit, në pritshmërinë e qiramarrësit kanë zënë vendin e tyre. Ky përbërës i interesave të qiramarrësit nuk mund të “inorohet”, pasi plotësimi në një kohë të caktuar i këtyre interesave të cilësive të sendit është drejtpërdrejt dhe plotësim i qëllimit final të qiramarrësit.

Elementi “kohë” në kontratën e qirasë financiare ka marrë trajtim të rëndësishëm kur flitet për të drejtat e qiradhënësit dhe, referuar parimit të balancimit të interesave të palëve në një marrëdhënie kontraktore, ky element nuk mund të merrte më pak rëndësi kur flitet për qiramarrësin. Këtij të fundit i njihet e drejta që të mos e pranojë sendin në rast të dorëzimit të tij jo në afatin e duhur. Mospranimi i sendit nga qiramarrësi do të sillte zgjidhjen e kontratës leasing dhe lindjen e të drejtës së kësaj pale për të kërkuar dhe shpërblimin e dëmit²²⁸.

C- Rast tjetër kur qiramarrësit i lind e drejta që të mos e pranojë sendin është dhe rasti kur atij sendi i dorëzohet nga qiradhënësi apo furnizuesi pa respektuar kushtet e tjera të kontratës së qirasë financiare. Rastet e sipërpërmendura janë të tilla që kualifikohen si raste të mospërmbushjes së kontratës së qirasë, por trajtimi i të drejtës së qiramarrësit për të mos pranuar sendin për shkak të mosplotësimit të kushteve të kontratës së qirasë lidhet me situata të tjera mospërmbushjeje të detyrimeve kontraktore, të ndryshme nga rastet e sipërtrajtuara. Të tilla mund të jenë dorëzimi i sendit jo në vendin e duhur, apo mos shoqërimi i dorëzimit të sendit me dokumentacionin e nevojshëm përshkrues të cilësive të tij apo dhe i manualeve të përdorimit në një gjuhë të kuptueshme për qiramarrësin, etj.

2- E drejta e qiramarrësit për të zgjidhur kontratën e qirasë.

E drejta e qiramarrësit për të zgjidhur kontratën e qirasë është e lidhur me dy momente:

- 1-zgjidhja e kontratës së qirasë nga qiramarrësi para dorëzimit të sendit;
 - 2-zgjidhja e kontratës së qirasë nga qiramarrësi pas dorëzimit të sendit dhe pranimi të tij.
- Le t'i trajtojmë të veçuara këto dy momente.

²²⁸ Neni 698 i Kodit Civil.

1-Zgjidhja e kontratës së qirasë nga qiramarrësi para dorëzimit të sendit lidhet me vonesat rreth këtij dorëzimi e në përgjithësi me mospërbushje të kontratës nga qiradhënësi lidhur me dorëzimin e këtij sendi.

Sikurse u trajtua më lart, qiramarrësit i lindin disa të drejta kur vërtetohen këto rrethana:

a-kur sendi nuk përputhet me përshkrimin e bërë në kontratën e qirasë,

b-kur sendi dorëzohet me vonesë;

c-kur sendi dorëzohet pa respektuar kushtet e kontratës së qirasë.

Përveç të drejtës për të mos pranuar sendin, qiramarrësit i lind e drejta që të zgjidhë kontratën e qirasë. E drejta e qiramarrësit për të zgjidhur kontratën e qirasë nuk mund të shihet si e drejtë e shkëputur nga rasti i sipërtrajtuar i mospranimi të sendit. E drejta e zgjidhjes së kontratës në vetvete është rrjedhim i ushtrimit të të drejtës së parë, pasi mospranimi i sendit nga qiramarrësi i vendos palët objektivisht në situatën kur kontrata nuk mund të vijojë më tej. Pra e drejta e qiramarrësit për të zgjidhur kontratën e qirasë nuk mund të konsiderohet një e drejtë alternative përballë të drejtës së kësaj palë për të mos pranuar sendin, por si një e drejtë që pason të parën, ose kumulative me të parën, të cilat mund dhe duhet të ushtrohen bashkërisht në rastin e vërtetimit të kësaj rrethane.

E drejta e qiramarrësit për të zgjidhur kontratën në rastin e vërtetimit të një prej tri rrethanave të sipërpërmendura, është një e drejtë që parashikohet si nga ligji i posaçëm²²⁹, ashtu dhe nga Kodi Civil²³⁰. Ky i fundit parashikon të drejtën e palës kontraktore që të kërkojë gjyqësisht zgjidhjen e çdo kontrate në rast të mosplotësimit të detyrimeve kontraktore nga pala tjetër, me kusht që mospërbushja e detyrimit prej njërës nga palët të mos ketë rëndësi të pakët për interesat e palës tjetër. Është e kuptueshme që ky kusht mund të aplikohet vetëm lidhur me rrethanën e tretë, pra me rrethanën “kur sendi dorëzohet pa respektuar kushtet e kontratës së qirasë”, pasi dy të parat, dorëzimi jo me cilësitë e përshkruara dhe dorëzimi me vonesë nuk mund të konsiderohen se janë me rëndësi të pakët për qiramarrësin, madje kanë të bëjnë me interesa të rëndësishme për të.

E drejta e qiramarrësit për të kërkuar shpërblimin e dëmit mund të mbetet në një eventualitet të zgjidhjes së kontratës si pika më e nxehtë e debatit mes palëve. Kjo për

²²⁹ Neni 16 pika 2 germa “b” e ligjit të posaçëm.

²³⁰ Neni 698 i Kodit Civil.

faktin se dëmi që rezulton në të tilla situata është tejet i madh, në raport me interesat konkrete të palëve për të cilat po lidhet kontrata.

Problemi që shtrohet për zgjidhje në këtë rast lidhet me pyetjen: Në rast se qiradhënësi apo furnizuesi, sipas alternativës së caktuar më parë, ia dorëzon sendin qiramarrësit me vonesë lidhur me afatin fillestar të parashikuar por pa vonesa të mëtejshme, apo të dukshme referuar këtij afati, a do të vijohet me procedurën e zgjidhjes së kontratës, apo qiramarrësi është i detyruar që të pranojë sendin e dorëzuar me vonesa të ashtuquajtura “të shkurtra” dhe të aplikojë vetëm të drejtën e tij për të pezulluar pagesat e qirasë?

Ligji i posaçëm²³¹ e ka trajtuar një situatë të tillë nëpërmjet shmangies së të ashtuquajturave “vonesa të mëtejshme”. Me të tilla do të kuptohen vonesa me një afat të shkurtër, referuar çastit të parashikuar për dorëzimin e sendit. Është e qartë se zgjidhja e mësipërme lidhet vetëm me rrethanën e dorëzimit të sendit me vonesë të qiramarrësi dhe jo me dy rastet e tjera. Ligji i posaçëm e ka trajtuar zgjidhjen e mësipërme si një të drejtë të veçantë të qiradhënësit, duke ngushtuar në fakt të drejtat e qiramarrësit, por kjo balancohet me të drejtën e tij për të pezulluar kryerjen e pagesave të qirasë, deri në çastin e dorëzimit të sendit. Në këtë moment është e rëndësishme të arsyetohet nëse pezullimi i pagesave nga qiramarrësi a do të ishte zhdëmtim i drejtë i tij apo do të ishte e nevojshme të shtohet dhe përllogaritja e dëmit të ardhur nga vonesat qoftë dhe me afat të shkurtër prej qiradhënësit. Personalisht mendoj se situata e dytë do të ishte më e drejtë.

2-Zgjidhja e kontratës së qirasë nga qiramarrësi pas dorëzimit të sendit dhe pranimi të tij nga ky i fundit²³² lejohet në dy raste:

a-për mospërbushjen e detyrimeve kontraktore prej qiradhënësit;

b- kur qiradhënësi nuk garanton gëzimin e plotë dhe të qetë të sendit nga qiramarrësi.

Lidhur me rastin e parë shihet me vend që të sqarohet se pavarësisht faktit se ligji ka vendosur të drejtën e qiramarrësit që të zgjidhë kontratën për mospërbushjen e detyrimeve kontraktore prej palës tjetër, kjo e drejtë nuk është e pakufizuar dhe për çfarëdo mospërbushje të detyrimeve kontraktore prej qiradhënësit.

²³¹ Neni 16 pika 3 e ligjit të posaçëm.

²³² Neni 29 pika 2 e ligjit të posaçëm.

Sikurse u trajtua më sipër për situatën para marrjes në dorëzim të sendit, edhe në situatën pas marrjes në dorëzim të tij zgjidhja e kontratës për mospërmbushje të detyrimeve kontraktore duhet të kalojë nëpërmjet plotësimit të kushtit që kjo mospërmbushje prej qiradhënësit të mos jetë e tillë që të shfaqë rëndësi të pakët për palën tjetër, në këtë rast të qiramarrësit. E thënë ndryshe, jo çdo mospërmbushje e detyrimeve kontraktore prej qiradhënësit do të passillte lindjen e të drejtës në fjalë të qiramarrësit. Pranohet se si të tillë do të ishin vetëm ato mospërmbushje të cilat paraqesin një rëndësi të dukshme të palës së cenuar.

Këtë frymë mban edhe dispozita e përgjithshme e Kodit Civil që bën fjalë mbi zgjidhjen e mosmarrëveshjeve të palëve kontraktore²³³, e cila në rastin kur mospërmbushja e një apo disa detyrimeve kontraktore kategorizohet si e një “rëndësie të vogël” për palën tjetër, kjo e fundit ka të drejtë që të kërkojë gjyqësisht përmbushjen e saj, pa iu dhënë në mënyrë të pakufizuar liria për të kërkuar zgjidhjen e kontratës.

Vlerësimi apo kualifikimi i kësaj rëndësie në fjalë bëhet rast pas rasti.

Përsa i përket rastit të dytë, kur qiradhënësi nuk garanton gëzimin e plotë dhe të qetë të sendit nga qiramarrësi, që qiramarrësit t'i lindë plotësisht kjo e drejtë nevojitet që të ezurohen disa rrethana apo kushte²³⁴, të cilat janë:

a-mospërmbushja e kontratës nga qiradhënësi të ketë sjellë humbjen e të gjitha përfitimeve që qiramarrësi duhet të kishte sipas kontratës së qirasë;

b-qiramarrësi duhet të ketë njoftuar më parë me shkrim qiradhënësin për mospërmbushjen e detyrimeve kontraktore prej tij dhe ky i fundit të mos ketë ndrequr këtë të metë brenda afatit 1 muor nga marrja e njoftimit me shkrim nga ana e qiradhënësit.

Humbja e të gjitha përfitimeve të qiramarrësit nga mos garantimi i gëzimit të plotë dhe të qetë të sendit prej qiradhënësit, mendoj se nuk duhet parë nën këndvështrimin absolut të listës së këtyre përfitimeve. Në të kundërt do të ndodheshim para situatës kur qiradhënësi do të kishte të drejtë të pretendonte që qiramarrësi ka realizuar qoftë dhe një përfitim sado minimal dhe kjo do të sillte mosplotësim të kushtit të mësipërm nga ana e qiramarrësit. Marrja në dorëzim e sendit prej qiramarrësit do të sillte dhe përdorimin si

²³³ Neni 698 i Kodit Civil.

²³⁴ Po aty.

rregull të menjëhershëm të këtij sendi prej tij dhe prezenca e frutit civil nga ky përdorim, sado në vlera minimale, do të ishte një realitet i pamohueshëm. Por ky përfitim minimal i qiramarrësit nuk mund të përdoret nga qiradhënësi si argument për të rrëzuar të drejtën e tij të mësipërme që po trajtojmë në këtë pikë, me pretendimin se ekziston një përfitim sado i vogël të cilin qiramarrësi e paska realizuar. Rrjedhimisht shprehja “humbja e të gjitha përfitimeve nga qiramarrësi” duhet të interpretohet si rast i humbjes së përfitimeve kryesore dhe të rëndësishme nga ky subjekt dhe jo si humbje e totalit të të gjitha përfitimeve nga përdorimi i sendit.

Njoftimi që qiramarrësi duhet t'i bëjë qiradhënësit për mospërmbushje të detyrimit kontraktor të garantimit të gëzimit të plotë dhe të qetë të sendit, duhet të jetë në formë shkresore. Është e domosdoshme që të provohet që ky njoftim i ka mbërritur qiradhënësit, pasi në rast të kundërt nuk mund të përlllogaritet afati 1-mujor brenda të cilit ky i fundit duhet të plotësojë këtë të metë.

Plotësimi i kushteve të mësipërme bën që zgjidhja e kontratës nga qiramarrësi të konsiderohet në përputhje me ligjin dhe kjo palë të mos penalizohet nga zgjidhja e njëanshme e kësaj kontratë.

Një nga rastet e veçanta të të drejtës së qiramarrësit për të kërkuar zgjidhjen e kontratës së qirasë pas marrjes në dorëzim të sendit dhe ecjes së afatit të kontratës, është dhe e drejta e qiramarrësit për të kërkuar zgjidhjen e kontratës së qirasë në rast se qiramarrësi është zhveshur nga e drejta e gëzimit të sendit nga persona të tretë që kanë pretendime pronësie mbi sendin dhe qiradhënësi nuk ka rikthyer gëzimin e sendit nga qiramarrësi brenda një afati të arsyeshëm, ndonëse është njoftuar nga qiramarrësi mbi ekzistencën e këtyre pretendimeve dhe ka kërkuar çlirimin e sendit nga pretendime të tilla.²³⁵ Ky aspekt është trajtuar më gjerë në kapitullin që trajton detyrimet e qiradhënësit kundrejt qiramarrësit.

3- E drejta e qiramarrësit për të pezulluar pagesat e qirasë derisa të kryhet dorëzimi i sendit.

Në rastin kur sendi nuk përputhet me përshkrimin e bërë në kontratën e qirasë, kur sendi dorëzohet me vonesë të qiramarrësi apo në rastin kur sendi dorëzohet pa respektuar

²³⁵ Neni 23 pika 2 dhe 3 e ligjit.

kushtet e kontratës së qirasë, qiramarrësit i njihet e drejta që të pezullojë pagesat e qirasë të parashikuara në kontratën leasing, derisa të kryhet dorëzimi i sendit. Kjo është një e drejtë që mund të ushtrohet në mënyrë alternative nga qiramarrësi, duke e lënë në dorë të tij zgjedhjen mes alternativave të tjera.

Aspekt i patrajtuar në ligj është kohëzgjatja e kësaj pritjeje nga ana e qiramarrësit. Pritja e qiramarrësit për kryerjen e dorëzimit të sendit nga ana e qiradhënësit apo furnizuesit, sipas rastit, nuk mund të zgjasë pambarimisht. Limitet kohore të saj varen nga toleranca e qiramarrësit dhe nga raporti i rëndësisë së vijimit të kontratës me zgjidhjen e saj dhe shpërblimin e dëmit. Problemi që shtrohet është se cili afat kohor do të quhej i arsyeshëm për pritjen nga ana e qiramarrësit për dorëzimin e sendit. Duke iu referuar ushtrimit të të drejtës së pezullimit të pagesave të qirasë nga qiramarrësi, pranohet se ky pezullim duhet të prekë afatin kohor të një sasive relativisht të vogël të numrit të pagesave të qirasë, përndryshe do të vihej në rrezik plotësimi i interesit parësor të qiramarrësit i cili është përdorimi i sendit dhe gëzimi i tij nga ana e këtij subjekti. Kalimi i një afati prej 2 deri në 3 pagesa qiraje, gjatë të cilave do të vazhdonte pezullimi i tyre dhe pritja e qiramarrësit, do të sillte tejkalim të një afati të arsyeshëm pritjeje dhe për rrjedhim e drejta e pezullimit të kryerjes së pagesave të qirasë do të duhej të zëvendësohej me ushtrimin e të drejtës për të zgjidhur kontratën. Kjo edhe për faktin se e drejta e qiradhënësit për të dorëzuar sendin “pa vonesa të mëtejshme”, do të quhej e ezauruar dhe nuk do të sillte efekte në këtë rast.

4- E drejta e qiramarrësit për t'u dëmshpërblyer për humbjet e pësuarat nga mospërbushja e detyrimeve kontraktore prej qiradhënësit.

Në përgjithësi mospërbushja e detyrimeve kontraktore nga njëra palë si rregull passjell dhe lindjen e të drejtës së palës tjetër për të kërkuar:

a-përbushjen e detyrimit;

b-zgjidhjen e kontratës;

c-shpërblimin e dëmit.

E drejta e parë dhe e dytë paraqiten si raste alternative të cilat përzgjidhen nga kreditori, në varësi të interesit të tij përballë përbushjes së detyrimit kontraktor nga pala tjetër. Ndërsa e drejta e tretë, e drejta e tij për të kërkuar shpërblimin e dëmit nga

mospërmbushja e kontratës, është një e drejtë që mund të kërkohet nga pala kreditore si në rastin e parë ashtu dhe në rastin e dytë.

Përsa i përket mospërmbushjes së detyrimeve kontraktore nga qiradhënësi në kontratën leasing, qiramarrësit i njihet e drejta e dëmshpërblimit jo vetëm nga rregullimet e Kodit Civil për këtë aspekt²³⁶, por edhe nga përcaktimet e bëra nga ligji i posaçëm²³⁷.

Qiramarrësit i njihet e drejta e dëmshpërblimit në masën e humbjeve të pësuar prej tij. Humbjet e qiramarrësit në këtë rast janë ekuivalenca në vlerë e frutave të parealizuar prej tij nga mospërmbushja e detyrimeve kontraktore nga pala tjetër. Përlllogaritja e këtyre humbjeve paraqet vështirësi të dukshme, pasi ekspertët në këtë rast duhet të përlllogarisin të gjitha aspektet e veçanta të këtyre humbjeve.

Si alternativë për të kërkuar pagimin e dëmit të pësuar, qiramarrësit i njihet e drejta për të kërkuar që vlera e dëmit të zbritet nga vlera e pagesave të ardhme të qirasë, ose të kërkojë që një pjesë e dëmit të paguhet drejtpërdrejt nga qiradhënësi dhe pjesa tjetër të zbritet në mënyrë përpjesëtimore nga pagesat e ardhme të qirasë. Themi përpjesëtimore, pasi është e qartë që vlera e dëmit që do t'i përlllogaritet si zbritje pagesave të ardhme të qirasë, nuk mund të caktohet tërësisht në një apo dy pagesa, por duhet të pjesëtohet dhe “shtrihet” në të gjitha apo pjesën më të madhe të pagesave të ardhme të qirasë. Kjo vjen në harmoni dhe me qëllimin e ligjvënësit për të lehtësuar qiradhënësin nga pagesa e menjëhershme e të gjithë vlerës së dëmit.

Në rastin e mospranimi të sendit dhe të zgjidhjes së kontratës, vlera e dëmit të shkaktuar i caktohet për t'u paguar qiradhënësit tërësisht, pasi nuk do të ketë pagesa të ardhme të çmimit të qirasë nga qiramarrësi. Ndërsa e drejta e qiramarrësit për të kërkuar shpërndarje të peshës së dëmit në pagesat e ardhme të qirasë duke bërë një ulje përpjestimore të pagesave të qirasë në të ardhmen aplikohet në rastet e ushtrimit nga ana e qiramarrësit të të drejtës së tij për të pezulluar pagesat e qirasë deri në marrjen në dorëzim të sendit.

5- E drejta e qiramarrësit për t'i caktuar një afat të ri qiradhënësit për dorëzimin e pjesës së padorëzuar të sendit.

²³⁶ Nenet 698 e vijues të Kodit Civil.

²³⁷ Neni 16 pika 2 gërma “ç” e ligjit të posaçëm.

Rastet e sipërtrajtuara lidheshin me situatën kur qiradhënësi apo furnizuesi, sipas rastit, duhet të kryenin dorëzimin e sendit në mënyrë tërësore te qiramarrësi. Por mund të ndodhë që, në varësi të natyrës së nevojave që duhet të plotësohen si dhe në varësi të sendit objekt të kontratës leasing, të parashikohet në kontratë që sendi të dorëzohet pjesë-pjesë.

Në këtë rast qiramarrësit i njihen disa të drejta të veçanta. Këto të drejta të qiramarrësit lindin kur atij nuk i dorëzohet një pjesë e sendit sipas kushteve të parashikuara në kontratë.

Kushtet e pa përmbushura të kontratës janë sipas rasteve të mospërmbushjes se kontratës që lidhet me dorëzimin tërësor të sendit, të trajtuar më sipër. E drejta e qiramarrësit, në rast të mosdorëzimit të një pjese të sendit sipas kontratës, kalon fillimisht nga një detyrim i tij, nga detyrimi i tij për të caktuar një afat të ri kundrejt qiradhënësit për dorëzimin e kësaj pjese të sendit²³⁸. Ky afat nuk ka përcaktim në ligj se sa duhet të jetë, por pranohet se ai duhet të orientohet rreth kohëzgjatjes së afatit të mëparshëm të dorëzimit të sendit. Edhe vetë përdorimi i termit “afat të ri” flet për këtë orientim.

6- E drejta e qiramarrësit për pranimin ose jo të pjesëve të padorëzuara në afat të sendit.

Në qoftë se edhe pas kalimit të afatit në fjalë qiradhënësi apo furnizuesi, sipas rastit, nuk e dorëzojnë këtë pjesë të sendit, qiramarrësit i lind e drejta që:

- 1-të mos pranojë asnjë nga pjesët e sendit;
- 2-të pranojë një ose disa pjesë të sendit, të cilat kanë vlerë tregtare apo përdorimi për qiramarrësin dhe të mos pranojë pjesët e tjera.

Në rast se qiramarrësi nuk pranon asnjë nga pjesët e sendit, qiramarrësi duhet të kthejë pjesët e dorëzuara më parë atij në gjendjen që ka marrë në dorëzim. Ky dorëzim do të duhej të shoqërohej me kthimin e pagesave të qirasë të kryera nga qiramarrësi, të cilat janë dhënë për pjesët e dorëzuara më parë atij. Në rast të përdorimit të pjesëve të dorëzuara, do të duhej që të kryhej një kthim i reduktuar i qirave të paguara më parë, pasi kjo do të duhej për të kompensuar atë amortizim që kanë pësuar pjesët e sendit nga përdorimi i tyre prej qiramarrësit.

²³⁸ Neni 17 pika 1 e ligjit të posaçëm.

Mospranimi i të gjitha pjesëve, qoftë dhe i atyre të dorëzuara më parë, do të sillte një situatë të komplikuar raportesh mes qiramarrësit dhe qiradhënësit dhe, për të shmangur këtë situatë, do të ishte e këshillueshme që palët në rastet e dorëzimit pjesë-pjesë të sendit të parashikonin në mënyrë të detajuar se cilat do të ishin zgjidhjet eventuale në rast të mosdorëzimit në kohë të një pjese apo të pjesëve.

Në rast se qiramarrësi pranon një ose disa pjesë të të sendit, të cilat kanë vlerë tregtare ose vlerë përdorimi, është i detyruar që të paguajë qiranë për secilën pjesë që ka pranuar, duke zbritur shpenzimet që ka kryer për shkak të vonesës së dorëzimit të pjesëve që nuk janë dorëzuar në kohë. Është e nevojshme të sqarohet se këto shpenzime nuk përlogariten si kundërvlehtë e pjesëve të padorëzuara, por si shpenzime të kryera nga qiramarrësi vetëm përsa i përket vonesës së dorëzimit të pjesëve pasardhëse, për të cilat qiramarrësi në rrugë të tjera është i detyruar që t'i zëvendësojë.

Kështu për shembull, nëse me anë të një kontrate leasing qiramarrësi ka marrë në posedim një ndërtesë, e cila nuk është deri në atë moment e gjithë ndërtesa për të cilën është lidhur kjo kontratë, dhe plotësimin e nevojave të veta për sipërfaqe aq sa është pjesa tjetër e padorëzuar qiramarrësi e ka siguruar për kohësisht me anë të një qiraje të thjeshtë të një personi i tretë, vlera e pagesave të qirasë së thjeshtë për diferencën e sipërfaqes do të zbriten nga vlera e paguar e qirasë leasing, për aq kohë sa do të zgjasë vonesa e dorëzimit të sipërfaqes së padorëzuar.

Pjesë me vlerë tregtare do të kuptohen ato pjesë të cilat mund të rishiten në treg dhe mund të qëndrojnë edhe të vetme në qarkullimin civil. Ndërsa me pjesë me vlerë përdorimi do të kuptohen ato pjesë të sendit të cilat qiramarrësi mund t'i përdorë edhe në atë gjendje, pa mbërritur pjesët e tjera pasuese të sendit.

7- Të drejtat e qiramarrësit që lidhen me rastin e falimentimit të qiradhënësit.

Qiramarrësit në rastin kur qiradhënësi i nënshtrohet procedurës së falimentimit të tij, i linden të drejta nga kjo situatë, të cilat konsistojnë në dy drejtime:

a-E drejta për të vijuar kontratën e qirasë. Në këtë rast kontrata e qirasë vijon duke u krijuar raporti kontraktor midis qiramarrësit dhe administratorit të falimentimit, fillimisht derisa të pushojë funksioni i këtij administratori në raport me sendin objekt kontratë, dhe më pas me pronarin e ri të sendit.

b-E drejta e qiramarrësit për të paguar të gjitha shumat e papaguara ende të kontratës së qirasë dhe fitimin e pronësisë së sendit.

Në rastin e dytë paraqiten dy situata, situata e parë lidhet me rrethanën kur në kontratën e qirasë ka qënë e parashikuar e drejta e fitimit të pronësisë në fund të kontratës nga qiramarrësi dhe është përcaktuar dhe çmimi i blerjes dhe në situatën e dytë nuk është parashikuar e drejta e fitimit të pronësisë nga qiramarrësi apo nuk është përcaktuar çmimi i blerjes në fund.

Debati shtrohet lidhur me situatën e dytë, kur në kontratën e qirasë financiare nuk është parashikuar e drejta e fitimit të pronësisë dhe nuk është caktuar çmimi i blerjes që duhet të paguhet në fund nga qiramarrësi.

Ligji i posaçëm nuk e ka parashikuar këtë situatë si alternativë që zgjidhet nga vullneti i administratorit të falimentimit, pasi ligji në mënyrë të qartë ka parashikuar të drejtën e qiramarrësit për të fituar pronësinë mbi sendin, mjafton që të paguajë të gjitha çmimet e qirasë të cilat nuk janë paguar deri në atë kohë. Në mënyrën se si është formuluar ligji krijohet konfuzion, pasi lihet përshtypja se fitohet pronësia edhe në rast të pagesave të qirasë sipas afatit të planifikuar në kontratën leasing ashtu dhe në rastin kur pas fillimit të procedurave të falimentimit të qiradhënësit qiramarrësi pranon dhe kryen pagesën e menjëhershme të të gjithë pagesave të pakryera të kontratës leasing.

Në interpretim korrekt të dispozitës përkatëse të ligjit²³⁹, fitimi i pronësisë nga qiramarrësi edhe pa u parashikuar një gjë e tillë në kontratën leasing kryhet “*ipso jure*” vetëm në rast se qiramarrësi pranon dhe paguan njëherazi të gjitha pagesat e ardhshme të parashikuara në kontratë. Vetëm në këtë rast, në situatën e posaçme të fillimit të procedurës së falimentimit vullnetar apo të detyruar të qiradhënësit, lejohet fitimi i pronësisë nga qiramarrësi edhe pse nuk është parashikuar një gjë e tillë në kontratën leasing. Nëse qiramarrësi do të vijojë që të paguajë pagesat e qirasë sipas afateve të parashikuara në kontratën leasing, kjo nuk do të sjellë fitim “*ipso jure*” të pronësisë mbi sendin, përveç rastit kur është parashikuar shprehimisht një e drejtë e tillë në kontratën fillestare të qirasë dhe kryhet edhe pagesa e çmimit të fundit “simbolik” të kalimit të pronësisë.

²³⁹ Neni 40 i ligjit të posaçëm.

Në rast se vijohet me kryerjen e pagesave të qirasë sipas afateve të parashikuara, dhe në kontratën leasing është parashikuar vetëm e drejta e fitimit të pronësisë së qiramarrësit, por nuk është parashikuar çmimi konkret i ashtuquajtur “simbolik” që do të paguhet në fund të afatit, do të duheshin bisedimet dhe marrëveshja midis administratorit të falimentimit nga njëra anë, i cili zëvendëson në këtë rast qiradhënësin që ka hyrë në procedurë falimentimi, dhe nga ana tjetër do të ishte qiramarrësi.

Në një situatë të tillë, zgjidhja e këtij problemi do të ishte marrëveshja midis qiramarrësit dhe administratorit të falimentimit lidhur me caktimin e pagesës së çmimit të blerjes së sendit. Është e kuptueshme që në mungesë të një marrëveshjeje të tillë, zgjidhja do të jepej nga gjykata, e cila do të orientohej në të njëjtat kritere që janë trajtuar më sipër në këtë temë për përcaktimin e çmimit përfundimtar të blerjes në rastin e mosparashikimit të tij nga qiradhënësi dhe qiramarrësi.

6.3.b Të drejtat e qiramarrësit në kontratën leasing të drejtpërdrejtë.

Në kontratën leasing të drejtpërdrejtë qiramarrësi gëzon thuajse të njëjtat të drejta sikurse në kontratën e qirasë jo të drejtpërdrejtë. Ndryshimi konsiston në faktin se në këtë kontratë qiradhënësi është njëkohësisht pronari i sendit dhe nuk është prezente prania e kontratës së furnizimit e për rrjedhim dhe e furnizuesit. Për këtë arsye të drejtat e qiramarrësit përballë furnizuesit por edhe ato përballë qiradhënësit sa i takonin furnizimit, nuk janë prezente në këtë lloj kontrate. Duke dashur të mos përsëritim në këtë pjesë të drejtat e sipërtrajtuara, të vlefshme edhe për kontratën e drejtpërdrejtë, po rendisim një të drejtë të veçantë të qiramarrësit, të cilën në ecurinë normale të kontratës së qirasë jo të drejtpërdrejtë nuk e ndeshim.

-E drejta e qiramarrësit për të zgjidhur kontratën e qirasë së drejtpërdrejtë me njoftim paraprak.

Lidhur me këtë pikë duhet theksuar që në fillim se kjo e drejtë e qiramarrësit lind vetëm në rastin e kontratës së qirasë së drejtpërdrejtë dhe nuk shfaqet në rastin e kontratës së qirasë jo të drejtpërdrejtë.

Në rastin e kontratës së drejtpërdrejtë, pra në rastin kur qiradhënësi është pronar i sendit që në fillim të kontaktit të tij me qiramarrësin, ligji i posaçëm i ka dhënë të drejtë qiramarrësit që të zgjidhë para afatit kontratën e qirasë financiare, duke patur detyrimin që të njoftojë paraprakisht qiradhënësin²⁴⁰. Mbi këtë të drejtë të parashikuar në ligj, legjislatori nuk ka dhënë asnjë detajim tjetër, duke lënë të hapur interpretimet e ndryshme doktrinare.

E drejta e mësipërme e qiramarrësit nuk duhet parë si një e drejtë e pakufizuar e tij. Para së gjithash, duhet patur parasysh se ushtrimi i një të drejte të tillë nga qiramarrësi nuk duhet që të dëmtojë interesat e qiradhënësit. Kjo për faktin se fryma e përgjithshme e ligjit të posaçëm shkon në balancimin dhe harmonizimin sa më të mirë dhe të pranueshëm të interesave të këtyre dy palëve kontraktore. Interpretimi i dispozitës që parashikon një të drejtë të tillë të qiramarrësit nuk mund të dalë tej kësaj fryme, pra tej parimeve të përgjithshme të përcaktuar nga ky ligj dhe nga Kodi Civil. Për rrjedhim interpretimi funksional i dispozitës përkatëse të sipërpërmendur merr një rëndësi të veçantë.

Është e rëndësishme të theksohet se një e drejtë e tillë e qiramarrësit duhet të kalojë nëpërmjet parashikimit në kontratë të të drejtës së qiradhënësit për t'u kompensuar mbi humbjet e tij në një eventualitet të tillë. Kjo për faktin se përcaktimi i pagesave periodike të qirasë të cilat duhet të paguhën nga qiramarrësi, është një copëzim i vlerës së sendit, plus fitimin që synon të realizojë qiradhënësi. Zgjidhja e kontratës së qirasë financiare në mënyrë të njëanshme nga qiradhënësi, sipas të drejtës së tij të parashikuar në nenin 2 pika 3 germa “c” e ligjit të posaçëm, edhe pse përmban detyrimin e qiramarrësit për të kryer një njoftim paraprak, sjell në mënyrë të pashmangshme dëmtim të qiradhënësit. Për këtë arsye zbatimi i kësaj të drejte të parashikuar në ligj duhet të kalojë fillimisht nëpërmjet bisedimeve parakontraktore dhe më pas nëpërmjet parashikimit në kontratë të detajeve të kompensimit të dëmeve të qiradhënësit. Ky zhdëmtim mund të shfaqet në mënyrë të tërthortë edhe në pagesat periodike të qirasë, ku një pjesë e caktuar e këtij çmimi mund të jetë edhe një kompensim paraprak i qiradhënësit për një zgjidhje të mundshme të ardhshme nga qiramarrësi me anë të njoftimit paraprak.

²⁴⁰ Neni 2 pika 3 germa “c” e ligjit të posaçëm.

Që zgjidhja e kontratës së qirasë me nismën e qiramarrësit me anë të njoftimit paraprak, duhet të përbëjë një nga kushtet e parashikuara në kontratë, determinohet edhe nga përcaktimi i kushteve bazë që duhet të përmbajë kjo kontratë, kushte këto të parashikuara nga ligji i posaçëm. Në tërësinë e kushteve bazë të kontratës, të cilat duhet të plotësohen nga palët, përfshihen edhe rastet e zgjidhjes së kontratës²⁴¹, e në këtë kontekst, parashikimi në kontratë si rast të zgjidhjes së kontratës edhe rastin e sipërpërmendur, përbën në thelb një detyrim për palët për të plotësuar kushtet bazë të kësaj kontrate.

Njoftimi paraprak që qiramarrësi duhet të bëjë ndaj qiradhënësit në një rast të tillë duhet të jetë në afate të arsyeshme kohore, në të cilat qiradhënësi të ketë mundësi që të minimizojë sa më tepër dëmtimet e interesave të tij nga situata e krijuar. Këto afate duhet të përfshijnë në rastin më minimal periudhën e disa pagesave të qirasë, por palët në kontratë mund të parashikojnë edhe afate më të ngushta. Kuptohet që afatet më të ngushta të njoftimit paraprak do të kërkonin një masë më të madhe dëmshpërblimi që qiramarrësi duhet të paguajë kundrejt qiradhënësit. Ky aspekt mbetet për t'u vlerësuar nga palët në bisedimet parakontraktore.

Lloji i sendit në një situatë të tillë ushtron ndikimin e vet në masën e dëmshpërblimit që do të duhej të paguante qiramarrësi në këtë rast. Në rastin e sendeve të paluajtshme, referuar faktit që amortizimi fizik dhe moral kalon si rregull në ritme më të ulëta se në rastin e sendeve të luajtshme, vlera e pagesave prej qiramarrësit që do të shërbenin për të mbuluar humbjet e qiradhënësit në vlerë relative, do të ishin më të vogla se në rastin e sendeve të luajtshme.

Gjithsesi ushtrimi i të drejtës së mësipërme nga qiramarrësi duhet parë me tepër kujdes, pasi injorimi apo anashkalimi i të drejtave të qiradhënësit dhe mbivlerësimi i të drejtës në fjalë të qiramarrësit, si dhe mosparashikimi i plotë i një situatë të tillë në kontratë, do të çonte në lindjen e konflikteve mes palëve të mësipërme.

Parashikimi në kontratë i një situatë të tillë duhet të jetë i qartë dhe i detajuar. Në mungesë të një parashikimi të tillë, do të zbatoheshin parashikimet e nenit 689 të Kodit Civil²⁴². Edhe në këtë dispozitë, parimi i barazisë së palëve në marrëdhëniet kontraktore

²⁴¹ Neni 12 pika “dh” e ligjit të posaçëm.

²⁴² Neni 689 i Kodit Civil parashikon: “Kur, me gjithë zbatimin e normave të parashikuara në këtë kre, kontrata mbetet e errët, kjo duhet të merret në kuptimin më pak të rënduar për të detyruarin, po që se

evidentohet qartë dhe merr rol të rëndësishëm në trajtimin e këtij aspekti. Përputhja e interesave të palëve në mënyrë të paanshme do të përbënte dhe bazën e zgjidhjes së konfliktit të mundshëm mes palëve në një rast të tillë.

6.4 Detyrimet e qiramarrësit në kontratën e qirasë financiare.

Detyrimet e qiramarrësit në kontratën e qirasë financiare të drejtpërdrejtë dhe jo të drejtpërdrejtë lidhen ngushtësisht me të drejtat e qiradhënësit në këtë kontratë. Të drejtat e qiradhënësit nuk mund të realizohen pa përmbushjen e detyrimeve respektive nga ana e qiramarrësit. Edhe vetë e drejta subjektive në thelb, në këndvështrimin e përgjithshëm teorik, parashikohet si mundësi e titullarit të saj (kreditorit) për të kërkuar nga personi i detyruar (debitori) që të japë diçka, ose të kryejë apo të mos kryejë një veprim të caktuar. Nga ana tjetër detyrimi i debitorit është e lidhur pikërisht me këtë të drejtë të kreditorit, të drejtën e tij për të kërkuar dhënien e diçkaje ose kryerjen apo moskryerjen e një veprimi të caktuar²⁴³. Ky raport biunivok i të drejtës dhe detyrimit në një marrëdhënie juridike të caktuar sjell dhe vështirimin e detyrimit të debitorit përballë të drejtës së kreditorit nga një këndvështrim tjetër, që në thelb përbën përshkrimin e të njëjtës “figurë”, por nga pika të ndryshme vështirimi.

Duke qënë se të drejtat e qiradhënësit në kontratën leasing përballë qiramarrësit janë trajtuar gjerësisht më sipër, nuk do të ndalemi në përsëritjen e tyre, por do të trajtohen nga këndvështrimi tjetër i tyre si dhe do të trajtohen disa detyrime të veçanta të qiramarrësit, të cilat në kuadrin e të drejtave të qiradhënësit nuk janë trajtuar gjerësisht.

Edhe në këtë pjesë të temës detyrimet e qiramarrësit do të trajtohen të ndara në dy grupime, në detyrimet gjatë ecurisë normale të kontratës si dhe detyrimet gjatë ecurisë jonormale të kontratës, sikurse është bërë për të drejtat e qiramarrësit apo të drejtat dhe detyrimet e qiradhënësit.

6.4.a Detyrimet e qiramarrësit në kontratën leasing jo të drejtpërdrejtë.

është pa shpërblim, dhe në kuptimin që realizon përputhjen e interesave të palëve në mënyrë të paanshme, po që se është me shpërblim”.

²⁴³ Neni 419 i Kodit Civil.

Edhe në këtë trajtim fillimisht do t'i referohemi rastit të kontratës jo të drejtpërdrejtë dhe më pas asaj të drejtpërdrejtë. Në kontratën jo të drejtpërdrejtë detyrimet e qiramarrësit shfaqen më komplekse se në rastin e dytë, kjo për faktin se prania e një kontrate tjetër, sikurse është ajo e furnizimit si dhe krijimi me ligj i marrëdhënieve qiramarrës-furnizues e bën më të larmishëm bllokun e detyrimeve të qiramarrësit në këtë lloj kontrate. Mënyra se si ecën kontrata leasing, në ecurinë normale apo jonormale të saj do të përbëjë edhe një faktor në ndërtimin e “skemës” së detyrimeve të qiramarrësit përballë dy subjekteve të tjera të sipërpërmendura.

6.4.a.i Detyrimet e qiramarrësit gjatë ecurisë normale të kontratës dhe mbarimit normal të saj.

Detyrimet e qiramarrësit gjatë ecurisë normale të kontratës përqendrohen në dy drejtime, së pari në përmbushjen e detyrimit kryesor ndaj qiradhënësit, pagimin e çmimit të qirasë dhe së dyti në kryerjen e veprimeve të nevojshme për mbajtjen e sendit në kushte optimale përdorimi, duke synuar ruajtjen e parametrave teknikë të tij përballë amortizimit normal dhe jo normal të tij. Duke u përqendruar në këto dy grupime, në vijim po japim në mënyrë analitike detyrimet e qiramarrësit në një situatë të tillë ecurije normale të kontratës si dhe detyrimet e tij në momentin e mbarimit normal të saj.

1-Detyrimi i qiramarrësit për të paguar çmimin e qirasë.

Ky detyrim lidhet drejtpërdrejt me kuptimin e kontratës leasing. Përmbushja e këtij detyrimi ka të bëjë me plotësimin e interesit themelor të qiradhënësit për kontratën e qirasë financiare, i cili është realizimi i fitimit nëpërmjet investimit përkatës. Çmimi i qirasë financiare, i cili do të paguhet periodikisht nga qiramarrësi, sikurse është trajtuar më sipër, është në fund të fundit një pjesë nga çmimi i përgjithshëm që i korrespondon në mënyrë të përafërt vlerës në treg të sendit që do të jepet në qira, i cili përfshin vlerën e investimit dhe siguron realizimin e një fitimi për qiradhënësin.

Përcaktimi i këtij çmimi është pjesë e bisedimeve parakontraktore midis qiradhënësit dhe qiramarrësit dhe mbetet pika më e rëndësishme e debatit midis tyre, pasi të dy palët qëndrojnë me tendencë që janë në kahe të kundërta për sa i përket vlerës së këtij çmimi.

Mospërmbushja e këtij detyrimi passjell dhe sanksione që Kodi Civil dhe ligji i posaçëm kanë parashikuar për këtë rast. Kodi Civil në dispozitën e përgjithshme të tij mbi të drejtat e palëve kontraktore në rast të mospërmbushjes së detyrimit kontraktor nga pala tjetër, parashikon edhe për këtë rast këto mundësi të palës tjetër që të kërkojë në rrugë gjyqësore:

a-përmbushjen e detyrimit;

b-zgjidhjen e kontratës;

c-shpërblimin e dëmit.

Ndërkohë që ligji i posaçëm parashikon në një situatë të tillë lindjen e të drejtave përkatëse për qiradhënësin, të cilat janë trajtuar më lart.

Detyrimi i qiramarrësit për të paguar çmimin e qirasë pezullohet në rastin ku qiradhënësi nuk ja dorëzon në afat sendin qiramarrësit, por ia dorëzon atë pa vonesa të mëtejshme²⁴⁴.

Kuptimi i vonesave të mëtejshme është trajtuar më sipër. Këto vonesa nuk mund të jenë më të gjata se periudha kohore që përfshin 2-3 pagesa. Në rast se qiradhënësi ia dorëzon sendin qiramarrësit, këtij të fundit nuk i lind e drejta që të kërkojë zgjidhjen e kontratës. Edhe gjatë kësaj periudhe kontrata vijon, por qiramarrësi ka të drejtë që të pezullojë pagesat deri në dorëzimin e sendit.

2-Detyrimi i qiramarrësit për të pranuar sendin kur përputhet me përshkrimin e bërë në kontratën e qirasë.

Të drejtës së qiramarrësit për të përcaktuar cilësitë e sendit që do të krijohet apo ndërtohet nga furnizuesi, apo kur ai ekziston në pronësi të qiradhënësit, si dhe të drejtës që këto cilësi të përshkruhen në kontratën leasing, ligji i ka kundërvënë detyrimin e qiramarrësit që, në rast se sendi që i dorëzohet atij përputhet me cilësitë e përshkruara në këtë kontratë, të jetë i detyruar që ta pranojë këtë send, duke mos patur të drejtën e refuzimit të tij²⁴⁵.

²⁴⁴ Neni 16 pika 3 e ligjit.

²⁴⁵ Neni 16 pika 1 e ligjit.

Ky detyrim buron drejtpërdrejt nga zbatimi i parimit të fuqisë së kontratës ndaj palëve të barabartë me fuqinë e ligjit.

Mospërpranimi i sendit nga qiramarrësi në një rast të tillë shoqërohet me ngarkimin e tij me zhdëmtimin ndaj qiradhënësit, aspekt ky i trajtuar në pjesën e të drejtave të qiradhënësit.

2/1. Pranimi i prezumuar i sendit.

Pranimi i sendit nga qiramarrësi si rregull duhet të bëhet në mënyrë të shprehur. Pasi ka marrë sendin nga qiradhënësi ose nga furnizuesi, sipas rastit dhe marrëveshjes konkrete, qiramarrësi duhet të shprehet lidhur me përputhshmërinë e sendit të dorëzuar me përshkrimin e këtij sendi në kontratën e qirasë financiare. Për të bërë këtë krahasim qiramarrësit duhet t'i lihet koha e mjaftueshme për të kontrolluar sendin që i është dorëzuar. Ligji nuk ka parashikuar afate kohore të caktuara, por mjaftohet me përcaktimin se afati duhet të jetë i mjaftueshëm. Edhe në aspektin teorik doktrina nuk mund të japë tabela mbi këto afate. Kohëzgjatja e afatit për t'u konsideruar “i mjaftueshëm” lidhet me natyrën dhe llojin e sendit, me kompleksitetin e pjesëve përbërëse të tij, me vështirësitë për të analizuar aftësitë përdoruese të tij, etj. Rast pas rasti, këto afate janë të ndryshueshme dhe në rast konflikti mes palëve kontraktore, do të jetë vlerësimi i gjykatës ai që do të përcaktojë se cila do të jetë kohëzgjatja e kategorizuar “e mjaftueshme” në rastin konkret. Edhe në këtë rast mendimi i ekspertit të fushës vlerësohet përcaktues.

Por në mungesë të deklarimeve të shprehura të qiramarrësit, ligjvënësi për të mbrojtur të drejtat e qiradhënësit nga veprime të mundshme abuzive të qiramarrësit, ka parashikuar dhe rrethanat, vërtetimi i të cilave do të bëjnë që të konsiderohet e mirëqënë se është kryer pranimi i sendit nga qiramarrësi. Kjo situatë quhet dhe pranimi i prezumuar i sendit nga qiramarrësi.

Do të merret e mirëqënë, pra do të prezumohet se qiramarrësi e ka pranuar sendin në këto raste:

1-Kur qiramarrësi me veprimet e tij konkludente krijon përshtypjen e padyshimtë se sendi i furnizuar është në përputhje me kushtet e kontratës.

2-Kur qiramarrësi me veprimet e tij konkludente tregon se sendi i furnizuar edhe pse paraqet mospërputhje me përshkrimin e sendit në kontratë, e pranon atë.

3-Në rastin kur në kontratën e qirasë financiare qiradhënësi dhe qiramarrësi kanë parashikuar se ky i fundit ka të drejtë që të njoftojë mospranimin e sendit brenda një afati të caktuar saktësisht në këtë kontratë, kalimi i këtij afati i shoqëruar me mungesë të njoftimit prej qiramarrësit për mospranimin e sendit passjell ekzistencën e pranimi të prezumuar të sendit.

Si shembull të rastit të dytë mund të përmendim rastin e furnizimit të qiramarrësit me një automjet i cili ka një ngjyrë që nuk përputhet plotësisht me ngjyrën e përshkruar në kontratë dhe pavarësisht kësaj, qiramarrësi pa shfaqur asnjë kundërshtim me shkrim apo në forma të tjera, fillon dhe përdor sendin njësoj sikurse do ta kishte përdorur atë edhe po të kishte ngjyrën e treguar në kontratë.

Tri rastet e mësipërme janë raste alternative. Ekzistenca e pranimi të prezumuar të sendit heq të drejtën e qiramarrësit për të përfituar nga të drejtat ligjore që rrjedhin nga dorëzimi i sendit në mënyrë, kohë vend dhe cilësi të parregullt.

Mund të ndodhë që qiramarrësi të pranojë sendin nisur nga premtimi dhe garancia e qiradhënësit se do ta përmbushë detyrimin e tij brenda një afati të arsyeshëm²⁴⁶. Kalimi i këtij afati i jep të drejtën qiramarrësit që të shfuqizojë pranimin që ka bërë për sendin, duke e njoftuar me shkrim qiradhënësin se e shfuqizon pranimin e sendit të deklaruar më parë prej tij. Forma shkresore mbetet shumë e rëndësishme në këtë aspekt, pasi mosrespektimi i saj sjell mbetjen në fuqi të pranimi.

2/2. Pranimi i sendit bazuar në premtimin e furnizuesit.

Sikurse është trajtuar në pjesën e të drejtave të qiramarrësit, ky i fundit në rastin kur sendi i dorëzohet nga qiradhënësi me të meta, ka të drejtë që të mos e pranojë atë. Por në kontratën jo të drejtpërdrejtë qiradhënësi e siguron sendin nga furnizuesi dhe të metat që mund të konstatojë qiramarrësi janë në thelb të meta të prodhimit të sendit nga furnizuesi. Për këtë arsye ligji ka parashikuar të drejtën e furnizuesit për të ndërhyrë në situatën kur gjatë dorëzimit të sendit ai konstatohet me të meta nga qiramarrësi. Ndërhyrja e furnizuesit në këtë rast konsiston në dhënien e garancisë dhe premtimit prej furnizuesit kundrejt qiramarrësit se do të ndreqë mospërputhjet e sendit të dorëzuar me sendin e përshkruar në kontratën leasing. Mbetet në vullnetin e qiramarrësit që të pranojë ose jo

²⁴⁶ Neni 18 pika 3 e ligjit të posaçëm.

një premtim të tillë. Në rastin e mospranimit të premtimit të furnizuesit, situata zgjidhet nëpërmjet rregullimit të pasojave nga refuzimi i pranimit të sendit prej qiramarrësit. Por në rastin kur qiramarrësi e pranon premtimin dhe garancinë e furnizuesit për ndreqjen e të metave prej vetë furnizuesit, qiramarrësi mbart detyrimin për ta pranuar sendin prej qiradhënësit, edhe pse ky send është konstatuar me mospërputhje me sendin sipas përshkrimit në kontratë²⁴⁷.

Mbetet të sqarohet forma e dhënies së këtij pëlqimi prej qiramarrësit ndaj premtimit të furnizuesit. Ligji nuk ka përcaktuar ndonjë formë të posaçme për këtë aspekt. Në referim të rregullit të përgjithshëm se liria e formave të shfaqjes së vullnetit përbën rregullin, ndërsa forma e posaçme është përjashtimi nga rregulli, mbetet të pranohet se shfaqja e vullnetit prej qiramarrësit se pranon premtimin e furnizuesit për ndreqjen e të metave të sendit, mund të bëhet në çdo formë, por forma shkresore mbetet më e preferuar për shkak të lehtësisë për të provuar shfaqjen e këtij vullneti prej qiramarrësit. Këtij arsyetimi i shtohet edhe fakti që fryma e ligjit në lidhje me formën e komunikimit të palëve orientohet drejt mënyrës së komunikimit me shkrim midis tyre. Për këtë arsye forma më e pranueshme në këtë aspekt është forma shkresore.

3-Detyrimi i qiramarrësit që të kthejë sendin pas mbarimit të afatit të kontratës.

Edhe ky detyrim lidhet me kuptimin themelor të kontratës së qirasë financiare. Në përfundim të kontratës së qirasë, në rast se nuk është parashikuar blerja e sendit nga qiramarrësi nëpërmjet kryerjes së pagesës së çmimit, apo nuk rilidhet kontrata për një afat tjetër, qiramarrësi nuk ka më të drejtë të posedojë dhe gëzojë sendin objekt kontrate e për rrjedhim duhet t'ia kthejë atë pronarit të sendit, pikërisht qiradhënësit.

Mosplotësimi i këtij detyrimi passjell lindjen e të drejtave të qiradhënësit për të kërkuar kthimin e sendit si dhe shpërblimin e dëmit të shkaktuar nga vonesa e këtij kthimi.

Më gjerësisht detyrimi në fjalë i qiramarrësit është trajtuar në kapitullin e të drejtave të qiradhënësit që lidhet me rimarrjen e sendit.

4-Detyrimi i qiramarrësit për të mirëmbajtur sendin me shpenzimet e veta.

²⁴⁷ Neni 20 i ligjit.

Detyrimi i qiramarrësit për të mirëmbajtur sendin me shpenzimet e veta është i përcaktuar nga ligji²⁴⁸, si rregulli që zbatohet në rast të mungesës së një marrëveshjeje të ndryshme midis qiradhënësit dhe qiramarrësit. Këto dy palë në bisedimet e tyre për lidhjen e kontratës mund të negociojnë edhe këtë aspekt dhe të bien dakort që të parashikohet në kontratë dhe e kundërta e këtij rregulli.

Në rast të parashikimeve në kontratë në ndryshim nga rregulli i sipërpërmendur, duke ia kaluar këtë detyrim qiradhënësit, qiramarrësi shkarkohet nga detyrimi për të paguar shpenzimet që lidhen me mirëmbajtjen e sendit.

Por edhe në këtë rast qiramarrësi nuk shkarkohet plotësisht nga përgjegjësia e tij për të mirëmbajtur sendin. Marrëveshja e mësipërme midis qiradhënësit dhe qiramarrësit ka të bëjë me pagimin e shpenzimeve të nevojshme për mirëmbajtjen e sendit, të cilat sipas marrëveshjes mund t'i ngarkohen qiradhënësit për t'u paguar, por kurrësi kjo marrëveshje nuk mund të shkarkojë plotësisht qiramarrësin nga detyrimi i tij për të mirëmbajtur sendin gjatë përdorimit të tij. Në fund të fundit përdorimi i sendit do të kryhet nga qiramarrësi dhe jo nga qiradhënësi. Është qiramarrësi ai që kërkon që të vjelë frutat civile të këtij sendi dhe për të realizuar këtë gjë, duhet që të përdorë këtë send. Në çdo rast qiramarrësi nuk mund të shkarkohet nga përgjegjësia e tij për të treguar kujdesin e duhur gjatë përdorimit të sendit.

Në praktikë ndeshen të dy rastet mbi marrjen e përgjegjësisë për pagimin e shpenzimeve për mirëmbajtjen e sendit. Qiradhënësi në disa raste për të siguruar një jetëgjatësi më të madhe të sendit, duke mos patur besimin e plotë në kryerjen e shërbimeve mirëmbajtëse të nevojshme nga qiramarrësi, merr përsipër që shërbimet dhe shpenzimet e nevojshme të kryhen dhe përballohen prej tij.

Është e kuptueshme që në një rast të tillë kostoja e këtyre veprimeve të qiradhënësit i shtohet vlerës së qirasë dhe në rezultatin final, këto shpenzime në mënyrë indirekte paguhen nga qiramarrësi.

Kurse në rastin tjetër, pra në rastin kur qiradhënësi nuk ka marrë përsipër përballimin e shpenzimeve për mirëmbajtjen e sendit, situata është më e thjeshtë, pasi krahas kujdesit të vazhdueshëm gjatë përdorimit të sendit nga qiramarrësi, do të përballohen prej tij dhe shpenzimet përkatëse për mirëmbajtjen e këtij sendi.

²⁴⁸ Neni 25 pika 1 e ligjit.

Qiramarrësi përballë me detyrimin e tij për të mirëmbajtur sendin edhe në rast të përdorimit të sendit nga një person i tretë, me apo pa pëlqimin e tij²⁴⁹. Ky detyrim rrjedh edhe në rast të përdorimit të sendit brenda qëllimit të përdorimit të sendit sipas kontratës dhe aq më tepër në rast të përdorimit të këtij sendi tej cagueve të caktuara në kontratë mbi qëllimin e përdorimit të sendit. Ndonëse një rregull i tillë nuk është parashikuar shprehimisht në ligjin e posaçëm, një gjë e tillë rrjedh nga interpretimi në tërësi i dispozitave të tij që lidhen me përdorimin e sendit nga qiramarrësi.

5-Detyrimi i qiramarrësit për të marrë përsipër të gjitha rreziqet që lidhen me sendin, pas pranimit të këtij sendi prej tij.

Me pranimin e sendit objekt të kontratës së qirasë, qiramarrësi ka detyrimin që të pranojë e të marrë përsipër edhe të gjitha rreziqet që lidhen me këtë send.²⁵⁰ Këto rreziqe kanë të bëjnë me:

a-dëmtimin e sendit plotësisht apo pjesërisht;

b-humbjen rastësore të sendit;

c-vjedhjen e sendit;

d-humbjen e parakohshme të cilësive të sendit që kanë të bëjnë me përdorimin e tij.

Ngarkimi i qiramarrësit me detyrimet e mësipërme buron para së gjithash nga fakti që, duke qënë se pas marrjes në dorëzim të sendit qiramarrësi është personi që ka posedimin mbi këtë send, është pikërisht personi që ushtron pushtetin fizik mbi sendin në fjalë, duke administruar përdorimin, mirëmbajtjen dhe ruajtjen e tij.

Nga ana tjetër, duke mos patur posedimin mbi sendin pas dorëzimit të tij të qiramarrësi, qiradhënësi nuk mund të ngarkohet me detyrimet e mësipërme, pasi praktikisht mungesa e posedimit mbi sendin e bën të pamundur ruajtjen e sendit nga rreziqet e mësipërme.

E kundërta e asaj që ka parashikuar ligji mbi këtë aspekt do të krijonte një situatë të pakuptimtë, pasi do të zbriste qëndrimin e qiramarrësit ndaj sendit në nivele deri në indiferencë të plotë, ndërkohë që qiradhënësi, edhe nëse do të pranonte një detyrim të tillë, praktikisht do të ndodhej në pamundësi fizike për të ushtruar kujdesin e duhur mbi këtë send.

²⁴⁹ Neni 14 pika 3 e ligjit të posaçëm.

²⁵⁰ Neni 10 i ligjit të posaçëm.

Në rastin ku sendi objekt i kontratës së qirasë financiare dëmtohet plotësisht, humbet apo vidhet, qiramarrësi ka detyrimin që të paguajë kundrejt qiradhënësit të gjithë vlerën e sendit sipas vlerës së tij në kohën e ndodhjes së kësaj ngjarjeje. Gjithashtu qiradhënësi duhet të zhdëmtojë qiradhënësin edhe për pjesën e fitimit të porealizuar nga fakti i mësipërm.

Në rastin e dëmtimit pjesërisht të sendit, qiramarrësi ka detyrimin që të riparojë plotësisht sendin për dëmtimin pjesor që ka pësuar, duke e kthyer sendin në të njëjtën gjendje që ka ekzistuar para dëmtimit. Në një rast të tillë kontrata e qirasë vijon dhe qiramarrësi nuk mund të shkarkohet nga detyrimi i tij për të paguar çmimin e qirasë për pjesën e kohës që nevojitet për riparimin e sendit.

Kur sendi humbet para kohe cilësitë e tij, të cilat lidhen me përdorimin e sendit, qiramarrësi përgjigjet përballë qiradhënësit për këtë humbje. Qiramarrësi do të shkarkohet nga ky detyrim vetëm në rastin kur provon se këto humbje të cilësive të sendit që kanë të bëjnë me përdorimin e tij do të kishin ndodhur edhe në rast të përdorimit të këtij sendi nga një person tjetër, pra kur provon se mënyra e përdorimit të sendit prej tij nuk ka sjellë rënien e cilësive të sendit. Humbja e parakohshme e përdorshmërisë së sendit nuk duhet të ngatërrohet me amortizimin fizik të tij. Ky i fundit është i njohur për të dy palët dhe kërkon një kohë të arsyeshme përdorimi që të ndodhë. Rasti të cilin po trajtojmë ka të bëjë me humbje para kohës së planifikuar të cilësive përdoruese të këtij sendi. Ndikimi ose jo i mënyrës së përdorimit të sendit prej qiramarrësit është dhe pika më e nxehtë e këtij diskutimi. Në të tilla raste, në një situatë mosmarrëveshjeje midis palëve të kontratës, mendimi i ekspertëve të fushës përkatëse merr rol përcaktues në sqarimin e situatës. Mendimi i tyre mund të merret brenda ose jashtë një procesi gjyqësor. Qiradhënësi përgjigjet për sa më sipër edhe në rast të përdorimit të sendit nga një person tjetër i autorizuar nga qiramarrësi apo nga ndonjë person i tretë për të cilin qiramarrësi ka dhënë miratimin e mëvonshëm të tij²⁵¹.

6-Detyrimi për të siguruar sendin.

Lidhja e kontratës së qirasë financiare shoqërohet me detyrimin për të kryer dhe sigurimin e këtij sendi. Ky detyrim rrjedh nga neni 12 pika “f” e ligjit të posaçëm si dhe

²⁵¹ Neni 25 pika 2 e ligjit.

nga neni 38 i tij. Si rregull, qiradhënësi dhe qiramarrësi duhet të parashikojnë në kontratë që të sigurojnë sendin e dhënë në qira financiare për këto raste:

- 1-nga çdo lloj dëmtimi që lidhet me rrezikun e shkatërrimit të sendit;
- 2- nga rreziku për humbjen e sendit;
- 3- nga rreziku për vjedhjen e sendit;
- 4- nga rreziku për prishjen e parakohshme apo vjetërsimin e parakohshëm të sendit.

Kontrata e qirasë duhet të parashikojë jo vetëm aspektet e mësipërme të sigurimit të sendit, por edhe mënyrën dhe mbulimin e shpenzimeve për këtë qëllim.

Në rastin kur një parashikim i tillë mungon në kontratën e qirasë financiare, qiramarrësi detyrohet nga ligji²⁵² që të kryejë sigurimin e sendit për sa më sipër.

Mospërbushja e një detyrimi të tillë nga qiramarrësi sjell lindjen e të drejtës së qiradhënësit për të kërkuar zgjidhjen e kontratës së qirasë, si dhe zhdëmtimet përkatëse.

Në këtë situatë, pas njoftimit me shkrim të qiramarrësit prej qiradhënësit për respektimin e kushteve të kontratës, qiramarrësit i lihet një afat 20 ditor për të përmbushur këtë detyrim dhe, në mbarim të këtij afati, qiradhënësit i lind e drejta që të kërkojë zgjidhjen e kontratës së qirasë për mospërbushje të kushteve të kësaj kontratë nga qiramarrësi²⁵³.

7-Detyrimi i qiramarrësit për të njoftuar qiradhënësin për pretendimet e të tretëve mbi sendin objekt qiraje.

Qiramarrësi ka detyrimin që në rast se persona të tretë ngrenë pretendime pronësie mbi sendin për të cilin është lidhur kontrata leasing, të njoftojë menjëherë qiradhënësin mbi këto pretendime. Ky aspekt është parashikuar si detyrim ndaj qiramarrësit, pasi pretendimet e të tretëve ndaj sendit dëmtojnë jo vetëm interesat e qiramarrësit, por dhe interesat e qiradhënësit. Ky i fundit nuk ka në posedim sendin dhe për këtë arsye mund të mos vihet në dijeni mbi pretendimet e të tretëve ndaj sendit. Vetëm pas plotësimit të këtij detyrimi të qiramarrësit për të njoftuar qiradhënësin mbi këto pretendime, qiramarrësit i lind e drejta që të kërkojë nga pala tjetër çlirimin e sendit nga pretendime të tilla, madje brenda një afati të arsyeshëm.

²⁵² Neni 38 i ligjit.

²⁵³ Neni 28 pika 3 e ligjit.

Ky detyrim si më sipër është trajtuar më gjerësisht në kapitullin e të drejtave dhe detyrimeve të qiradhënësit.

8-Detyrimi i qiramarrësit për të zhvendësuar të tretët në raste vdekjeje, dëmsh trupore ose dëmsh jopasurore, që vijnë prej përdorimit të sendit.

Detyrimi i mësipërm i qiramarrësit nuk është parashikuar shprehimisht nga Kodi Civil apo nga ligji i posaçëm. Ky i fundit parashikon mungesën e përgjegjësisë së qiradhënësit ndaj të tretëve apo qoftë dhe ndaj qiramarrësit në raste vdekjeje, dëmsh trupore ose dëmsh jopasurore, që vijnë prej sendit të dhënë në qira.²⁵⁴ Qiradhënësi shkarkohet nga përgjegjësia e tij në këto raste, si për pozitën e tij të qiradhënësit në kontratë ashtu dhe për faktin që është pronari i sendit me të cilin është shkaktuar vdekja ose dëmtimi.

Por ligjvënësi në ligjin e posaçëm nuk e lë në haresë të plotë këtë aspekt, duke ngarkuar palët që në kushtet bazë të kontratës leasing të vendosin dhe të parashikojnë aspektin e përgjegjësisë ndaj palëve të treta²⁵⁵.

Ndonëse në vendosjen e këtij detyrimi në nenin 12 të tij lidhur me kushtet bazë të kontratës ligji nuk përcakton se cilës palë duhet t'i ngarkohet ky detyrim, duke lënë të kuptohet sikur me marrëveshje kjo përgjegjësi mund të negociohet mes palëve, duke parashikuar në pikën 14/4 të tij mungesën e përgjegjësisë së qiradhënësit si ndaj qiramarrësit ashtu dhe ndaj të tretëve në situatën në fjalë, praktikisht ligji ka orientuar indirekt që kjo përgjegjësi mbetet vetëm te qiramarrësi.

Kalimi i kësaj përgjegjësie vetëm te qiramarrësi rezulton jo vetëm nga interpretimi “*ad contrario*” i dispozitës përkatëse²⁵⁶ që parashikon mungesën e përgjegjësisë së qiradhënësit, si dhe nga interpretimi funksional i ligjit të posaçëm, por dhe nga interpretim sistematik i tij si dhe dispozitave të tjera ligjore²⁵⁷ që rregullojnë përgjegjësinë në rastet e shkakimit të dëmit jashtëkontraktor. Nga kuptimi i këtyre të fundit rrjedh përfundimi se në rastin kur nga përdorimi i sendit shkaktohet vdekja apo dëmtime trupore apo jo trupore si dhe shkaktohen dëme jopasurore, përgjegjësia në të

²⁵⁴ Neni 14 pika 4 i ligjit të posaçëm.

²⁵⁵ Neni 12 pika “ë” e ligjit të posaçëm.

²⁵⁶ Neni 14 pika 4 i ligjit të posaçëm.

²⁵⁷ Kodi Civil nenet 608 e vijues, ligji nr. 10076 datë 12.02.2009 “Për sigurimin e detyrueshëm në sektorin e transportit”, etj..

tilla raste është e përdoruesit të këtij sendi, pra në rastin e kontratës leasing pikërisht e qiramarrësit.

Qiramarrësi në të tilla raste duhet të zhdëmtojë plotësisht personin e dëmtuar, sipas dispozitave përkatëse të Kodit Civil, të cilat parashikojnë se zhdëmtimi duhet të përfshijë humbjen e pësuar si dhe fitimin e munguar²⁵⁸.

6.4.a.ii Detyrimet e qiramarrësit gjatë ecuresë jonormale të kontratës.

Detyrimet e qiramarrësit gjatë ecuresë jonormale të kontratës shfaqen si në rastin kur kjo ecuri nuk vijon normalisht për faj apo për arsye të shkaqeve që vijnë prej qiradhënësit ashtu dhe për shkak të sjelljes së vetë qiramarrësit.

Këto detyrime të qiramarrësit në një situatë të tillë janë ajo pjesë e përmbajtjes së qëndron përballë të drejtave të qiramarrësit në një situatë të tillë ecurie jonormale të kontratës, të cilat i kemi trajtuar më sipër. Por pa dashur që t'i përsëritim, këto detyrime të qiramarrësit do të trajtohen në vijim në një këndvështrim të ndryshëm nga ai i trajtuar më sipër, duke vendosur në fokus veprimet që duhet të kryejë qiramarrësi përballë të drejtave që i lindin qiradhënësit në këtë rast.

1.Detyrimi i qiradhënësit për vijimin e pagesave të qirasë edhe në rast të mospagimit të kështit të parë të qirasë.

Sikurse kemi trajtuar më sipër, mospagimit të kështit të parë të qirasë ligjvënësi i ka kushtuar një vëmendje të posaçme. Duke qënë se pagimi ose mospagimi i kështit të parë të qirasë financiare shfaq deridiku një “prognozë” të mundësive vijuese të qiramarrësit, ligjvënësi ka parashikuar që krahas këtij rasti të mospërmbushjes së detyrimit themelor të qiramarrësit të jetë i vëmendshëm edhe me kështet vijuese pas saj.

Pas kryerjes së njoftimeve prej qiradhënësit në afatin 20 ditor qiramarrësit i lind jo vetëm e drejta por edhe detyrimi që të kryejë pagesat vijuese të qirasë. Mospagimi i tyre passjell lindjen e të drejtës së qiradhënësit për të kërkuar zgjidhjen e kontratës së qirasë.

2.Detyrim i qiradhënësit për të zhdëmtuar qiradhënësin për dëmet e pësuarat prej tij.

²⁵⁸ Neni 640 i Kodit Civil.

Mospërbushja e detyrimit themelor të qiramarrësit, pagimi në kohën dhe mënyrën e duhur të kësteve të qirasë sjell si pasojë jo vetëm mosrealizimin e të ardhurave të parashikuara prej qiradhënësit por edhe dëmtimin e tij përtej këtij mosrealizimi.

Dëmet e shkaktuara qiradhënësit mund të jenë të natyrës jo vetëm pasurore, por edhe jopasurore. Ngelet në barrën e provës së qiradhënësit që të provojë ekzistencën dhe masën e këtyre dëmeve jashtë pjesës së detyrimeve kontraktore, në rast të zgjidhjes së konfliktit me anë të shqyrtimit gjyqësor.

3.Detyrimi i qiramarrësit për të paguar të gjitha shpenzimet shtesë të qiradhënësit për shkak të mospagimit të detyrimeve prej tij.

Mospagimi i detyrimeve prej qiramarrësit shoqërohet me veprimet e qiradhënësit për të realizuar të drejtat e tij. Realizimi i këtyre të drejtave kalon në procedura të caktuara gjyqësore dhe jashtëgjyqësore, të cilat janë sqaruar në pjesën që trajton të drejtat e qiradhënësit në një situatë të tillë. Këto shpenzime të qiradhënësit, të cilat nuk do t'i kryente në rast se kontrata do të vijonte normalisht dhe pagesat e qiramarrësit nuk do të ishin “jokorrekte”, i mbeten në ngarkim qiramarrësit, i cili ka detyrimin që t'i paguajë ato krahas zhdëmtimit të qiradhënësit të përmendur më sipër.

4.Detyrimi i qiramarrësit për shpërblimin e dëmit të shkaktuar qiradhënësit në rast të moslidhjes së kontratës për arsye që vijnë prej të parit.

Sikurse është trajtuar në rubrikën që bën fjalë për të drejtat e qiradhënësit në rast të ecurisë jonormale të kontratës, refuzimi prej qiramarrësit për të lidhur kontratën e qirasë duke mos patur arsye që vijnë prej qiradhënësit, sjell dëmtim të interesave të këtij të fundit. Këto dëme qiramarrësi është i detyruar që t'i zhdëmtojë, të cilat përbëhen nga dëmi efektiv si dhe nga fitimi i munguar.

5.Detyrimi i qiramarrësit për të dorëzuar sendin në rast të fillimit të procedurës së falimentimit të tij dhe mospranimi të vijimit të kontratës prej qiradhënësit.

Fillimi i procedurës së falimentimit të qiramarrësit përbën një shkak që qiradhënësi të kërkojë dorëzimin e sendit të ky i fundit. Si rast të veçantë ligji ka parashikuar situatën kur qiramarrësi, ndonëse për shkak të paafësisë paguese të tij ka hyrë në procedurën e

falimentimit, ndaj kontratës leasing është treguar korrekt në pagesat, duke i përmbushur detyrimet e tij. Sigurisht që hapja e procedurës së falimentimit është një tregues domethënës për riskun e ardhshëm në pagesat e qiramarrësit, kjo dhe për faktin se tashmë vendimmarrja e aktivitetit ekonomik të tij është në duart e administratorit të falimentimit dhe jo të vetë qiramarrësit. Por përdorimi i sendit prej qiramarrësit mund të vlerësohet nga administratori i nevojshëm edhe në fazën pas hapjes së procedurës së falimentimit, e për këtë arsye ligji, sikurse është trajtuar edhe në pjesët e tjera të këtij punimi, i ka dhënë të drejtë atij që t'i kërkojë qiradhënësit që të vijojë kontrata. Në eventualitetin e mospranimit të kësaj kërkesë prej qiradhënësit, qiramarrësi ka detyrimin që të dorëzojë menjëherë sendin te qiradhënësi, edhe pse deri në atë fazë ka përmbushur detyrimet e tij.

6.4.b Detyrimet e qiramarrësit në kontratën leasing të drejtpërdrejtë.

Detyrimet e qiramarrësin në kontratën e qirasë leasing të drejtpërdrejtë janë të njëjta me ato të kontratës jo të drejtpërdrejtë, me ndryshimin se në këto detyrime nuk bëjnë pjesë detyrimet që lidhen me furnizuesin apo të rrjedhura nga ekzistenca e kontratës së furnizimit. Për këtë arsye në këtë pjesë nuk po përsëritim këto detyrime, të cilat janë trajtuar më sipër.

6.5. Marrja përsipër e detyrimeve të qiramarrësit nga dorëzanësi.

Dorëzania si një mjet i sigurimit të përmbushjes së detyrimit, parashikohet si institut në Kodin Civil, krahas mjeteve të tjera të parashikuar për këtë qëllim.

Sikurse është trajtuar më sipër, Kodi Civil trajton vetëm me një dispozitë kontratën e qirasë financiare, pikërisht me nenin 849 të tij. Aspektet e tjera të saj rregullohen nga ligji i posaçëm, duke përmendur dhe kontributin e doktrinës në këtë rast.

Në ligjin e posaçëm, në kapitullin që trajton konceptet kryesore të ligjit, lidhur me kuptimin e dorëzansisë²⁵⁹, referenca bëhet në përcaktimet e Kodit Civil për këtë institut²⁶⁰.

²⁵⁹ Neni 1 pika 5 e ligjit të posaçëm.

²⁶⁰ Nenet 588 e vijues të Kodit Civil.

Në këtë kontekst, kur flitet për dorëzaninë në rastin e kontratës së qirasë financiare, do të kuptohet veprimi juridik, pra kontrata e lidhur midis një personi të tretë jashtë kontratës leasing, i cili emërtohet “dorëzanësi” dhe qiradhënësit të kontratës leasing, për të siguruar ekzekutimin e detyrimit që qiramarrësi ka ndaj qiradhënësit.

Detyrimi kryesor që qiramarrësi ka ndaj qiradhënësit është kryerja e pagesave të çmimit të qirasë financiare, i cili duhet të kryhet periodikisht. Ky detyrim është dhe rasti kryesor për të cilin lidhet kontrata e dorëzisë midis qiradhënësit, i cili shfaqet në rolin e kreditorit të detyrimit kryesor dhe dorëzanësit. Në kontratën e dorëzisë debitori kryesor i kontratës leasing, pra qiramarrësi, shfaqet si një person i tretë në kontratën e dorëzisë, i cili nuk është palë në këtë kontratë. Madje qiramarrësi lejohet edhe të mos ketë dijeni për lidhjen e kontratës së dorëzisë dhe përsëri kjo kontratë mbetet e vlefshme. Dorëzania jepet nga dorëzanësi për një detyrim efektiv dhe detyrimi efektiv në këtë rast është detyrimi i qiramarrësit për të paguar në afate periodike një shumë të caktuar parash. Nuk mund të kërkohej vendosja e dorëzisë por detyrime që nuk janë efektive, duke përfshirë këtu detyrime të cilat kanë të bëjnë me mosveprime të qiramarrësit.

Në rastin e kontratës leasing, dorëzania vendoset për një detyrim të ardhshëm, pasi detyrimet e qiramarrësit për të cilat po vendoset dorëzania nga dorëzanësi janë detyrime që periodikisht do të lindin gjatë vijimit të kontratës së qirasë.

Përsa i përket formës, kontrata e dorëzisë së lidhur midis qiradhënësit dhe dorëzanësit lidhet gjithmonë me shkrim. Nuk parashikohet e detyrueshme forma shkresore solemne. Vlefshmëria e kësaj kontrate është e lidhur ngushtë me vlefshmërinë e kontratës së qirasë financiare.

Pavlefshmëria e kësaj të fundit do të sillte mungesë të një detyrimi të vlefshëm të qiramarrësit ndaj qiradhënësit për pagimin e çmimit të qirasë, e për rrjedhim dhe dorëzania nuk do të ishte më e vlefshme.

Kur flitet për kontratën e dorëzisë përdoret termi “debitor” dhe termi “debitor kryesor”. Në rastin e parë me emërtimin “debitor” do të quhet pala kontraktore në kontratën e dorëzisë, pra “dorëzanësi”, i cili garanton palën tjetër të kësaj kontrate, qiradhënësin, që në kontratën e dorëzisë shfaqet si “kreditori”, për detyrimin që qiramarrësi ka ndaj qiradhënësit “kreditori” në kontratën e qirasë. Ndërsa qiramarrësi i kontratës së qirasë, i cili në kontratën e dorëzisë nuk është palë por një person i tretë jashtë saj, emërtohet si

“debitori kryesor” , pasi është detyrimi i tij ndaj qiradhënësit ai që konsiderohet si “detyrimi kryesor”.

Pas lidhjes së kontratës së dorëzaniës, dorëzanësi renditet si bashkëdebitor solidar krahas qiramarrësit kundrejt qiradhënësit²⁶¹.

Në kontratën e dorëzaniës palët e saj, qiradhënësi dhe dorëzanësi, mund të merren vesh midis tyre që dorëzanësi të mos jetë i detyruar të paguajë përpara kryerjes së të gjitha veprimeve të nevojshme që detyrojnë debitorin të paguajë detyrimin. Kjo do të thotë se marrëveshja e mësipërme do të konsistojë në parashikimin e vjeljes së detyrimit kryesor ndaj dorëzanësit vetëm pasi të jenë shteruar të gjitha mundësitë për vjeljen e këtij detyrimi nga debitori kryesor, pra nga qiramarrësi. Kjo situatë e heq rolin e debitorit “të pastër” solidar të dorëzanësit krahas qiramarrësit, pasi vendos një lloj “preferimi” në vjeljen e detyrimit.

Kur dorëzanësi paditet nga qiradhënësi duke kërkuar përmbushjen e detyrimit prej tij, dorëzanësi në rast të marrëveshjes së sipërtreguar, ka të drejtë që të tregojë se cila është pasuria e debitorit kryesor, pra e qiramarrësit, për të orientuar përmbushjen e detyrimit fillimisht prej saj e më pas, në rast pamundësie, të përmbushet detyrimi nga pasuria e dorëzanësit.

Është e nevojshme të evidentohet se kjo procedurë zbatohet vetëm në rastin e marrëveshjes së posaçme si më sipër, pasi në mungesë të saj, dorëzanësi do të renditet krahas debitorit kryesor, qiramarrësit, si një debitor i zakonshëm solidar, duke iu nënshtruar të gjitha të drejtave që qiradhënësit do t'i lindin nga pozita e tij e kreditorit ndaj debitorëve solidarë.

Me lidhjen e kontratës së dorëzaniës ndërmjet dorëzanësit dhe qiradhënësit, dorëzanësit i lindin të gjitha të drejtat që ka debitori kryesor, qiramarrësi, ndaj qiradhënësit si kreditor në kontratën e qirasë financiare. Dorëzanësit i lind e drejta që t'i kundërdrejtojë qiradhënësit të gjitha prapësimet që do t'i kundërdrejtonte atij qiramarrësi. Ai ka të drejtë që të kërkojë nga qiradhënësi që të kompensojë çdo gjë që qiradhënësi i detyrohet debitorit kryesor, qiramarrësit. Kjo e drejtë nuk shuhet edhe në rast se qiramarrësi mund të ketë hequr dorë nga këto të drejta, apo të ketë pranuar detyrimin konkret në një fazë të dhënë.

²⁶¹Neni 590 paragrafi i parë i Kodit Civil.

Pagimi në favor të qiradhënësit i detyrimit kryesor nga dorëzanësi e vendos këtë të fundit në pozitën e kreditorit ndaj qiramarrësit, për aq sa kreditori kryesor, qiradhënësi ka patur deri në atë fazë ndaj qiramarrësit²⁶². Por nëse dorëzanësi ka paguar detyrimin e qiramarrësit pa iu kërkuar kjo gjë nga qiradhënësi dhe pa lajmëruar për këtë përmbushje qiramarrësin, ky i fundit ka të drejtë që t'i kundërdrejtojë dorëzanësit të gjitha prapësimet që do t'i kundërdrejtonte qiradhënësit deri në atë fazë të detyrimit.

Me lidhjen e kontratës së dorëzaniës dhe kryerjen e pagesave për llogari të qiramarrësit, të cilat janë përmbushje e detyrimit të këtij të fundit ndaj qiradhënësit, dorëzanësi i lind e drejta e regresit ndaj qiramarrësit. Por kjo e drejtë e dorëzanësit nuk mund të zbatohet dhe ai nuk ka të drejtë që të kërkojë nga qiramarrësi atë që ka ekzekutuar për të, në rast se edhe qiramarrësi ka ekzekutuar detyrimin e tij për shkak se dorëzanësi nuk e ka lajmëruar për ekzekutimin e detyrimit që ka bërë ai vetë.

Në një situatë të tillë dorëzanësi ka të drejtë që të kërkojë nga qiradhënësi që t'i kthehet ajo që ka paguar, e cila është paguar edhe nga qiramarrësi. Në një rast të tillë dorëzanësi mund t'i referohet si dispozitave që rregullojnë dorëzaninë, ashtu dhe dispozitave që kanë të bëjnë më pagimin e padetyruar.²⁶³

Qiramarrësi në kushtet e ekzistencës së kontratës së dorëzaniës ka detyrimin që të njoftojë menjëherë dorëzanësin për pagimin e detyrimit kryesor prej tij. Në rast të mungesës së një njoftimi të tillë, dorëzanësi i lind e drejta që të kërkojë nga qiramarrësi atë që ai ka paguar në favor të kreditorit për të njëjtin detyrim të përmbushur nga qiramarrësi. Në një rast të tillë qiramarrësit i lind e drejta që të kërkojë nga qiradhënësi vlerën e detyrimit me të cilën është begatuar pa shkak²⁶⁴.

Qiradhënësi duhet të kërkojë nga dorëzanësi pagimin e detyrimit të papaguar nga qiramarrësi brenda 6 muajve nga dita e lindjes së këtij detyrimi. Duke qënë se pagesat janë periodike, ky afat 6-mujor llogaritet për çdo pagesë, pasi secila prej tyre konsiderohet si detyrim më vete. Në rast të mospagimit të këtij detyrimi nga dorëzanësi, qiradhënësi ka të drejtë që të kërkojë me padi përmbushjen e një detyrimi të tillë. Është e kuptueshme se qiradhënësi ka të drejtë që të kërkojë në raste të tilla edhe zgjidhjen e

²⁶² Neni 593 i Kodit Civil.

²⁶³ Neni 653 i Kodit Civil.

²⁶⁴ Neni 655 i Kodit Civil.

kontratës për shkak të mospërbushjes së detyrimit kontraktor si dhe shpërblimin e dëmit, sipas mënyrave dhe rasteve të trajtuara më lartë.

Me kalimin e afatit 6 mujor shuhet dorëzania për detyrimin konkret, por shuarja e dorëzanisë nuk sjell shuarjen e detyrimit kryesor të qiramarrësit, pagesa e çmimit të qirasë apo dhe e detyrimeve të tjera të qiramarrësit.

Një nga rastet e kontratës së dorëzanisë është dhe rasti i bashkëdorëzanisë. Bashkëdorëzania është rasti kur si dorëzanës në kontratën e dorëzanisë përballë qiradhënësit nuk shfaqet vetëm një dorëzanës por disa të tillë. Këta sëbashku konsiderohen bashkëdorëzanës solidarë dhe përgjigjen solidarisht për përmbushjen e të njëjtit detyrim të debitorit kryesor, pra të qiramarrësit. Si rregull bashkëdorëzanësit përgjigjen solidarisht përballë kreditorit, qiradhënësit, për të gjithë detyrimin, por si përjashtim nga rregulli, në rast të parashikimit në kontratën e dorëzanisë, secili prej dorëzanësve mund të përgjigjet për pjesë të veçanta të detyrimit, duke përfshirë këto pjesë të gjithë detyrimin efektiv.

Ekzistencën e bashkëdorëzanisë e ka parashikuar dhe ligji i posaçëm shprehimisht, duke parashikuar se detyrimet e qiramarrësit mund të merren përsipër nga dorëzanës, duke përdorur shprehje në kuptimin e numrit shumës²⁶⁵. Mbetet që të ndërhyhet në këtë pikë të ligjit për qartësimin në mënyrë të shprehur të të drejtës së lidhjes së kësaj kontrate me më shumë se një dorëzanës.

Por ndonëse ligji i posaçëm parashikon mundësinë e lidhjes së kontratës së dorëzanisë për marrjen përsipër të detyrimeve të qiramarrësit ndaj qiradhënësit nga një person i tretë sikurse është dorëzanësi, në hartimin e këtij ligji ligjvënësi është treguar i pakujdesshëm në aspektin e teknikës legjislative kur parashikon se midis cilëve subjekte duhet të lidhet kontrata e dorëzanisë. Në ligjin e posaçëm të qirasë financiare²⁶⁶ parashikohet shprehimisht se kontrata e dorëzanisë lidhet midis qiramarrësit dhe dorëzanësit.

Ky formulim është tepër i gabuar.

Kjo mënyrë e formulimit në ligjin e posaçëm, referuar palëve që mund të lidhin këtë kontratë, bie ndesh me kuptimin e kontratës së dorëzanisë si dhe me përcaktimet e bëra në Kodin Civil si dhe në dispozitat e tjera të ligjit të posaçëm. Në këto të fundit

²⁶⁵ Neni 3 pika 4 e ligjit të posaçëm: *“mund të merren përsipër nga dorëzanës”*

²⁶⁶ Neni 3 pika 4 e ligjit.

qiramarrësi në raport me dorëzanësin nuk përcaktohet si pala që lidh kontratën me të, por si debitori kryesor që ia prezanton kreditorit, qiradhënësit, personin fizik apo juridik me të cilin mund të lidhë kontratën e dorëzanisë.

Mbetet në dorën e kreditorit, pra të qiradhënësit, që të pranojë ose jo që të lidhë kontratën e dorëzanisë me personin e prezantuar nga qiramarrësi. Në rastet kur qiradhënësi nuk bindet për aftësitë paguese të dorëzanësit, ka të drejtë që të refuzojë lidhjen e kontratës së dorëzanisë.

Por në rast se e pranon lidhjen e kësaj kontratë me personin e prezantuar nga qiramarrësi, kreditori, pra qiradhënësi duhet të marrë në konsideratë edhe propozimin eventual të mëpasëm të qiramarrësit për zëvendësimin e këtij dorëzanësi, në rastet e parashikuara nga ligji.

6.5.a. Zëvendësimi i dorëzanësit.

Dorëzanësi gjatë ecures së kontratës së qirasë mund të ndodhet në paaftësi paguese apo dhe të falimentojë. Në të tilla raste ligji i njeh të drejtën qiramarrësit që t'i propozojë qiradhënësit zëvendësimin e tij me një person tjetër fizik apo juridik, i cili do të hyjë me cilësinë e dorëzanësit të ri.

Qiradhënësi sapo vihet në dijeni të paaftësisë paguese të dorëzanësit apo të falimentimit të tij duhet të njoftojë me shkrim qiramarrësin për të gjetur një dorëzanës të ri, i cili do të zëvendësojë të parin.

Brenda 30 ditëve nga ky njoftim me shkrim që qiradhënësi i bën qiramarrësit, ky i fundit duhet t'i paraqesë qiradhënësit propozimin për dorëzanësin e ri. Qiradhënësi në këto rrethana ruan të drejtën që të miratojë ose jo një propozim të tillë dhe është e kuptueshme, që besueshmëria e mundësitë garantuese dhe aftësitë paguese të dorëzanësit të ri mbeten kriteret kryesore për t'u vlerësuar në këtë rast nga qiradhënësi.

Në rast miratimi, lidhet një kontratë e re dorëzanie, duke u deklaruar e zgjidhur e para dhe dorëzanësi i ri merr përsipër të njëjtat detyrime për dhënie të garancisë për përmbushjen e detyrimit kryesor sikurse dhe dorëzanësi i parë.

Nëse brenda afatit 30 ditor nga dita e njoftimit me shkrim të qiradhënësit, qiramarrësi nuk zëvendëson dorëzanësin e parë me një dorëzanës tjetër, i cili të jetë i pranueshëm për

qiradhënësin, këtij të fundit i lind e drejta që të kërkojë zgjidhjen e kontratës dhe shpërblimin e dëmit²⁶⁷.

Në mënyrën se si është ndërtuar neni 28 i ligjit të posaçëm, rastet e parashikuara në pikat e veçanta të këtij neni janë raste alternative të mundësisë së qiradhënësit për të zgjidhur kontratën e qirasë. Ndaj dhe e drejta që i lind qiradhënësit për zgjidhje të kontratës me vërtetimin e pamundësisë së dorëzanësit mbetet e pakushtëzuar nga rastet e tjera të kësaj dispozite.

Ky rast është trajtuar më hollësisht në pjesën që ka trajtuar të drejtat e qiradhënësit.

Pra është e rëndësishme që të evidentohet fakti se mungesa e kontratës së dorëzanisë në lidhjen e kontratës së qirasë financiare nuk ndikon në vlefshmërinë, zgjidhjen apo ecurinë e kësaj kontratë, por nëse me lidhjen e kontratës leasing palët kanë rënë dakort që të lidhet edhe kontrata e dorëzanisë dhe pas lidhjes së saj nuk kryhet zëvendësimi i dorëzanësit të falimentuar apo në paaftësi paguese, pikërisht kjo pamundësi e zëvendësimit të dorëzanësit nga qiramarrësi është parashikuar nga ligji i posaçëm si shkak ligjor për të kërkuar qiradhënësi zgjidhjen e kontratës së qirasë financiare dhe rregullimin e pasojave që vijnë prej saj.

Kjo e drejtë e cilësuar si e drejtë “e fshehur” e qiradhënësit në rrethanat e ekzistencës së kontratës së dorëzanisë duhet të vlerësohet maksimalisht nga qiramarrësi në bisedimet fillestare të lidhjes së kontratës së qirasë financiare dhe të kontratës së dorëzanisë, pasi mungesa e njohurive të tij mbi këtë aspekt mund të sjellë dëmtime të interesave të qiramarrësit.

Gjithsesi, personalisht mendoj se parashikimi nga ligji i posaçëm i rrethanës së pamundësisë së zëvendësimit të dorëzanësit nga qiramarrësi si rast të zgjidhjes së kontratës së qirasë në mënyrë të njëanshme nga qiradhënësi, e pa kushtëzuar me ekzistencën edhe të vonesës së qiramarrësit në përmbushjen e detyrimit kryesor, është një trajtim i ligjvënësit në mënyrë të shpërpjesëtuar të të drejtave të palëve kontraktore të kontratës leasing, duke anuar dhe favorizuar qiradhënësin në këtë situatë. Kjo dhe për faktin se pagimi i rregullt i kësteve të qirasë prej qiramarrësit, gjë që përbën dhe interesin e qiradhënësit, nuk ka pse të ndërpritet nga pamundësia në një çast të dhënë e qiramarrësit për të gjetur një dorëzanës të besuar për qiradhënësin. Prandaj do të ishte më

²⁶⁷ Neni 28 pika 4 e ligjit të posaçëm.

e drejtë që moszëvendësimi i dorëzanësit prej qiramarrësit me një tjetër të besuar prej qiradhënësit, do të çonte në lindjen e të drejtës së këtij të fundit për të zgjidhur kontratën vetëm në rastin më të parë të mospagimit të qirasë prej qiramarrësit.

Por pavarësisht këtij parashikimi ligjor jo korrekt dhe që bie ndesh me frymën e përgjithshme të ligjit, gjykatat në një eventualitet të kërkesës së qiradhënësit për të zgjidhur kontratën mund të mos e pranojnë këtë kërkesë në kushtet kur qiramarrësi, ndonëse nuk ka zëvendësuar dorëzanësin brenda afatit 30 ditor, arrin të kryejë pagesat e bëra të kërkueshme dhe të plotësojë detyrimet e lindura deri në atë fazë të ecurisë së kontratës. Ky arsyetim i gjykatës mund të mbështetet edhe në përcaktimet e ligjit për dhënien e një afati shtesë qiramarrësit prej 7 ditësh, për të përmbushur detyrimin e tij. Por në rrethanat kur detyrimi i qiramarrësit për të kryer pagesat e çmimit të qirasë përsëritet në mënyrë periodike rreziku për të kërkuar zgjidhjen e kontratës së qirasë për shkak të moszëvendësimit të dorëzanësit mbetet rrezik real, pasi ligji nuk e shuan këtë të drejtë të qiradhënësit me plotësimin e detyrimit të çastit nga qiramarrësi. Është pikërisht ky “rrezik” që do të kërkonte një parashikim të balancuar të të drejtës së qiradhënësit si më sipër.

6.6. Të drejtat dhe detyrimet e furnizuesit përballë qiradhënësit dhe qiramarrësit në leasing.

Në kushtet e qirasë financiare të drejtpërdrejtë nuk është e nevojshme lidhja e kontratës së furnizimit, pasi qiradhënësi është njëkohësisht pronar i sendit që kërkohet të merret në kontratë. Për rrjedhim nuk ka vend që të flitet për raportet e këtyre dy kontratave apo të furnizuesit me ndonjë nga palët e kontratës së qirasë.

Në rrethanat e ekzistencës së qirasë jo të drejtpërdrejtë, kontrata e furnizimit është e domosdoshme, pasi pa të nuk mund të sigurohet sendi objekt i kontratës së qirasë financiare.

Raporti i kontratës së qirasë financiare me kontratën e furnizimit.

Kontrata e qirasë financiare përballë kontratës së furnizimit është raporti i dy kontratave kryesore që kanë lidhje mes tyre, por që nuk janë në rastin e një kontrate kryesore dhe të

një kontratë aksesore. Kontratat aksesore janë kontrata të cilat nuk mund të qëndrojnë pa kontratën kryesore. Si të tillë mund të përmendim hipotekën përballë kontratës së kredisë bankare, pengun përballë kontratës së huasë, etj.

Në rastin e këtyre dy kontratave, pavarësisht faktit se kontrata e furnizimit lidhet për arsye të kontratës së qirasë financiare, kontrata e furnizimit qëndron si kontratë më vete, e cila do të sjellë obligimin e palëve ndaj njëra-tjetrës edhe në rast të zgjidhjes apo pavlefshmërisë së kontratës së parë.

Kontrata e furnizimit dhe kontrata leasing kanë disa të përbashkëta midis tyre:

Së pari, një nga palët e secilës kontratë është e njëjtë në të dy kontratat. Është pikërisht qiradhënësi që shfaqet si palë kontraktore si në kontratën e qirasë financiare ashtu dhe në kontratën e furnizimit. Është e kuptueshme se kjo palë nuk mund të jetë me pozitën e njëjtë si subjekt në secilën nga këto kontrata, por qenia në cilësinë e qiradhënësit në kontratën e qirasë financiare ka një ndikim të madh në rolin e këtij subjekti si palë në kontratën e furnizimit.

Së dyti, objekti i kontratës së qirasë financiare, sendi për të cilën lidhet kjo kontratë, është thuajse i njëjtë me objektin, pra sendin për të cilin lidhet kontrata e furnizimit. Ndryshmet mund të jenë vetëm për rastet kur lidhen disa kontrata për furnizimin pjesë-pjesë të sendit.

Ndonëse nuk është pjese e të drejtave dhe detyrimeve që lindin prej marrëdhënies juridike të krijuar midis qiradhënësit dhe qiramarrësit, duke qënë se marrëdhënia juridike e krijuar midis qiradhënësit dhe furnizuesit në kontratën e tyre të furnizimit është në funksion të të parës, trajtimi i të drejtave dhe detyrimeve të qiradhënësit dhe furnizuesit midis tyre dhe përballë qiramarrësit merr rëndësi edhe për marrëdhënien e parë juridike kryesore të krijuar midis qiradhënësit dhe qiramarrësit në kontratën leasing.

Kontrata e furnizimit e lidhur në funksion të kontratës së qirasë financiare, në aspektin e varësisë së veprimeve të personave të tjerë që nuk janë palë, paraqet ngjashmëri me veprimet juridike të kryera nga i mituri mbi 14 vjeç, apo personi madhor me zotësi të kufizuar për të vepruar. Në rastin e fundit veprimi juridik, që të vlerësohet i vlefshëm, duhet të kryhet me miratimin e prindit apo kujdestarit. Pikërisht prezenca e këtij miratimi nga një person i tretë jopalë, krijon shtratin e krahasimit mes dy rasteve në fjalë.

Sigurisht, janë evidente ndryshimet rrënjësore të koncepteve që po krahasohen, pasi në njërin rast kemi të bëjmë me përfaqësimin ligjor, ndërsa në rastin tjetër nuk kemi të bëjmë fare me përfaqësim, por më shfaqje të vullneteve të lira të personave fizikë apo juridikë me zotësi të plotë për të vepruar.

Ngjashmëria konsiston në faktin se ligji i posaçëm ka parashikuar në mënyrë të shprehur që kontrata e furnizimit e lidhur midis qiradhënësit dhe furnizuesit duhet të marrë miratimin e qiramarrësit lidhur me përzgjedhjen e sendit dhe të furnizuesit²⁶⁸. Vullneti i ashtuquajtur “i kufizuar” i qiradhënësit dhe furnizuesit në kontratën e tyre të furnizimit pasqyrohet dhe në faktin se këto dy palë nuk mund të ndryshojnë kontratën e furnizimit pa pëlqimin e qiramarrësit.

Në vijim le të shohim këto të drejta të trajtuara në mënyrë më të detajuar:

6.6.a. Të drejtat e qiradhënësit përballë furnizuesit.

Termi “qiradhënës”, i cili i përket emërimit të këtij subjekti në kontratën leasing, përdoret nga Kodi Civil si dhe nga ligji i posaçëm për këtë subjekt edhe kur flitet për të si subjekt në kontratën e furnizimit. Kjo për të shmangur çdo keqkuptim mbi ekzistencën e një blerësi apo të furnizuari që nuk ka lidhje me kontratën leasing si dhe për të bërë më të thjeshtë kuptimin e qenies së të njëjtit subjekt në të dy këto kontrata.

Në një emërtim korrekt të palëve, në kontratën e furnizimit do të kishim “të furnizuarin” dhe “furnizuesin”. Nëse kjo kontratë do të ishte një kontratë shitjeje, emërimi referuar llojit të kontratës në këtë rast do të ishte “shitësi” dhe “blerësi”.

Por duke qënë e ndërruar nga kontrata e qirasë financiare, subjektet e kontratës së furnizimit ligjvënësi, si në rastin e Kodit Civil ashtu dhe në rastin e ligjit të posaçëm, ka preferuar që t’i emërtojë “qiradhënësi” dhe “furnizuesi”.

Edhe në këtë temë termi “qiradhënës” përdoret për të identifikuar se cili nga palët e kontratës leasing po e kryen këtë veprim juridik disponimi në kontratën e furnizimit.

1.E drejta e qiradhënësit për të fituar pronësinë mbi sendin sipas kontratës së furnizimit.

²⁶⁸ Neni 14 pika 1 e ligjit të posaçëm.

Fitimi i të drejtës së pronësisë së qiradhënësit mbi sendin objekt i kontratës së furnizimit rrjedh drejtpërdrejtë nga natyra e kësaj kontratë. Kjo kontratë, në dallim nga kontrata e qirasë financiare e cila kualifikohet si një kontratë e llojit të administrimit me elemente disponimi, është një kontratë e mirëfilltë disponimi, pasi palët në këtë kontratë kanë për qellim në përfundim të kësaj kontrate kalimin e pronësisë nga furnizuesi te qiradhënësi. Ky i fundit shfaqet në këtë kontratë jo si qiradhënësi, por si blerës apo si i furnizuar.

E drejta si më sipër e qiradhënësit rrjedh edhe nga vetë përkufizimi i kontratës së furnizimit në ligjin e posaçëm²⁶⁹

Lindja e të drejtës së pronësisë së qiradhënësit mbi sendin evidentohet në mënyrë të shprehur në ligjin e posaçëm edhe në dispozita të tjera të tij.²⁷⁰

E veçantë e kësaj të drejte qëndron në faktin se, ndryshe nga rastet e tjera të blerjes apo furnizimit të thjeshtë, qiradhënësi bëhet pronar i një sendi karakteristik apo tiparet e të cilit si rregull nuk përputhen me dëshirat individuale të tij, të lidhura me përmbushjen e interesave të veta, por për përmbushjen e interesave të dikujt tjetër. Sendi që kalon në pronësi të qiradhënësit është ndërtuar, prodhuar apo krijuar sipas “konturimit” të bërë nga qiramarrësi dhe në lidhje me cilësitë e këtij sendi, qiradhënësi është indiferent. Interesimi i tij mbi cilësitë e këtij sendi përqendrohet vetëm në drejtim të plotësimit të interesave dhe përzgjedhjes së qiramarrësit. Aspekti kritik i qiradhënësit mbi cilësitë e sendit që po përzgjidhet nga qiramarrësi qëndron vetëm në faktin nëse ato janë të realizueshme nga prodhuesi apo furnizuesi. Ndaj dhe qiradhënësi në rezultat final mbetet një pronar “i përkohshëm” i sendit, pasi edhe nëse nuk do ta disponojë me qiramarrësin e parë, do të tentojë që nëpërmjet rimarketimit ta “rihedhë” përsëri në treg.

2.E drejta e qiradhënësit për të marrë në dorëzim sendin për të cilin është lidhur kontrata e furnizimit me furnizuesin.

Kjo e drejtë paraqet në përgjithësi të njëjtat tipare sikurse e drejta e blerësit apo të furnizuarit në një kontratë të mirëfilltë shitjeje apo furnizimi. Por në kontratën e furnizimit e drejta e qiradhënësit për të marrë në dorëzim sendin shfaqet e larmishme, për

²⁶⁹ Neni 1 pika 8 e ligjit të posaçëm parashikon: “8. “Kontratë furnizimi” është kontrata, që lidh furnizuesi i sendit me qiradhënësin për sendin e përzgjedhur nga qiramarrësi, në përputhje me përcaktimet e qiramarrësit dhe me kushtet e miratuara prej tij, me anë të së cilës qiradhënësi fiton të drejtën e pronësisë mbi atë send”.

²⁷⁰ Neni 14 pika 2 e ligjit të posaçëm.

shkak të përcaktimit nga ligji të një subjekti tjetër, qiramarrësit, si subjekti që ka mundësi që të jetë ai personi të cilit i përket e drejta që të marrë në dorëzim sendin. Kjo varet nga përcaktimet e kontratës së qirasë financiare.

Në rastin kur kontrata leasing parashikon në mënyrë të shprehur se në këtë kontratë dorëzimi i sendit do të kryhet drejtpërdrejtë nga qiradhënësi te qiramarrësi, në kontratën e furnizimit dorëzimi i sendit kryhet nga furnizuesi te qiradhënësi. Në këtë rast furnizuesi nuk ka të drejtë që t'i dorëzojë sendin qiramarrësit drejtpërdrejt²⁷¹ dhe e drejta e qiradhënësit për të marrë në dorëzim sendin nga furnizuesi është e plotë.

Në rastin kur në kontratën e qirasë financiare nuk është parashikuar detyrimi i qiradhënësit për t'i dorëzuar drejtpërdrejt sendin qiramarrësit, atëherë furnizuesi mund të zgjedhë që sendin ose t'ia dorëzojë qiradhënësit ose qiramarrësit, sipas vlerësimit të tij.

Në rast të përzgjedhjes nga furnizuesi të dorëzimit të sendit në drejtim të qiramarrësit, qiradhënësi nuk ka të drejtë që të kërkojë nga furnizuesi që sendi t'i dorëzohet atij.

Ligjvënësi ka konsideruar aspekt më të rëndësishëm lidhur me sendin që po furnizohet plotësimin e cilësive të këtij sendi në raport me kërkesat e qiramarrësit, sesa procesin e dorëzimit të sendit tek ai që kërkoj prodhimin e furnizimin e këtij sendi, qiradhënësit.

Qiradhënësi në rast të marrjes në dorëzim të sendit nga furnizuesi, ka të drejtë që të verifikojë plotësimin e këtyre kushteve:

- sendi të jetë dorëzuar në gjendje të mirë;
- sendi të jetë dorëzuar në kohën e përcaktuar në kontratën e furnizimit;
- sendi të jetë dorëzuar në vendin e përcaktuar në kontratën e furnizimit;
- sendi të jetë dorëzuar në mënyrën e përcaktuar në kontratën e furnizimit.

Nëse kontrata e furnizimit nuk parashikon në mënyrë të shprehur kohën, vendin apo mënyrën e dorëzimit të sendit, ky dorëzim do të rregullohet nga dispozitat ligjore të Kodit Civil, të cilat kanë të bëjnë me kohën, vendin apo mënyrën e përmbushjes së detyrimeve që lidhen me dorëzimin e sendit.

Rregullat e mësipërme zbatohen edhe në rastin e furnizimit pjesë-pjesë të sendit nga furnizuesi.

3.E drejta e qiradhënësit për të kërkuar garancitë për sendin ndaj furnizuesit.

²⁷¹ Neni 15 pika 1 e ligjit të posaçëm.

Ligji²⁷² ka parashikuar të drejtën e qiradhënësit për të kërkuar garanci nga furnizuesi lidhur me sendin. Këto garanci janë të njëjta me ato që furnizuesi i jep edhe qiramarrësit dhe përfshijnë çdo garanci të shprehur apo të nënkuptuar.

Garancitë që qiradhënësi kërkon nga furnizuesi janë të bazuara jo vetëm në rolin që ka kontrata e furnizimit përballë kontratës së qirasë, por dhe për faktin që furnizimi me të meta i sendit nga furnizuesi sjell pasoja të drejtpërdrejta mbi kontratën e qirasë, deri në zgjidhjen e kësaj kontratë dhe shpërblimin e dëmit.

Garancitë e kërkuara nga qiradhënësi kundrejt furnizuesit mbështeten dhe në dispozitat që rregullojnë kontratën e furnizimit apo të shitjes. Në këtë kuptim, qiradhënësi fiton të njëjta të drejta ndaj furnizuesit sikurse i furnizuari ndaj furnizuesit në kontratën e mirëfilltë të furnizimit apo blerësi ndaj shitësit në kontratën e shitjes.

4.E drejta e qiradhënësit për të kërkuar riblerjen e sendit nga furnizuesi në rast të mospranimit të sendit nga qiramarrësi (buy back).

Një e drejtë e tillë e pagëzuar “buy back” nuk është parashikuar në ligj. Kjo e drejtë lind nga parashikimet kontraktore të kontratës së furnizimit. Kjo e drejtë e qiradhënësit buron nga fakti se për një arsye apo një tjetër mund të ndodhë që qiramarrësi të mos pranojë sendin, apo të tërhiqet nga kontrata e qirasë. Në një situatë të tillë qiradhënësi ka më tepër interes që t’ia rishesë sendin furnizuesit, sesa të paguajë kosto shtesë për rishitjen e saj, apo gjetjen e një qiramarrësit tjetër, si dhe të kostos së mbajtjes e të magazinimit të sendit. Qiradhënësi dhe furnizuesi mund ta parashikojnë një të drejtë të tillë në kontratën e furnizimit, ose të lënë të hapur mundësinë e një marrëveshjeje të kësaj natyre pas dorëzimit të sendit nga furnizuesi te qiradhënësi. Detyrimi i furnizuesit për të riblerë sendin mund të parashikohet që të përmbushet dhe në rast të zgjidhjes së kontratës së qirasë gjatë ecurisë së saj. Shkaku i zgjidhjes së kontratës së qirasë në këtë rast nuk merr rëndësi.

6.6.b. Të drejtat e qiramarrësit përballë furnizuesit.

²⁷² Neni 19 pika 1 e ligjit.

Në trajtimin e këtij aspekti është e nevojshme që të sqarohet fillimisht se cili është burimi i të drejtave dhe detyrimeve të qiramarrësit dhe furnizuesit përballë njëri-tjetrit. Detyrimet në përgjithësi lindin nga kontrata ose nga ligji. Në raportin e dy subjekteve të mësipërme mungon një kontratë e lidhur midis tyre, pra qiramarrësi dhe furnizuesi nuk janë të lidhur me anë të ndonjë kontratë.

Sikurse është trajtuar më sipër, në kontratën e drejtpërdrejtë nuk ka vend të flitet për këto raporte, pasi nuk kemi kontratë furnizimi, ndërkohë që nevoja shtrohet në rastin e qirasë jo të drejtpërdrejtë.

Duke qënë se nuk ka kontratë midis qiramarrësit dhe furnizuesit, marrëdhëniet juridike midis tyre, rrethi i të drejtave dhe detyrimeve, ndërtohet nga parashikimet e ligjit. Kodi Civil nuk parashikon në mënyrë të qartë këto raporte, duke i prekur vetëm “përciptazi” dhe në një rrafsh tepër të përgjithshëm. Në të vetmen dispozitë që rregullon kontratën financiare në Kodin Civil, nenin 849 të tij, bëhet fjalë për të drejtën e qiramarrësit për të kërkuar nga furnizuesi ato të drejta që do të mund t’i kërkonte nga qiradhënësi, nëse është lidhur marrëveshja për një gjë të tillë.

Ndërsa në ligjin e posaçëm raporti midis qiramarrësit dhe furnizuesit zë një trajtim më të gjerë. Në vijim po trajtohen disa nga të drejtat e parashikuara nga ligji të qiramarrësit ndaj furnizuesit.

1.E drejta e qiramarrësit për të kërkuar nga furnizuesi dorëzimin e sendit sipas kushteve të parashikuara në kontratën e qirasë financiare.

Kjo e drejtë buron nga kontrata e lidhur midis qiradhënësit dhe qiramarrësit nga njëra anë dhe kontratës së furnizimit të lidhur midis qiradhënësit dhe furnizuesit nga ana tjetër.

Si rregull sendi për të cilën është lidhur kontrata e furnizimit i dorëzohet qiramarrësit nga furnizuesi, në mungesë të një parashikimi mbi këtë aspekt në kontratën e qirasë.²⁷³

Në një rrethanë të tillë qiramarrësit i njihen të njëjtat të drejta që do të kishte ndaj qiradhënësit lidhur me dorëzimin e sendit. Edhe Kodi Civil në paragrafin e fundit të nenit 849 e parashikon këtë të drejtë në mënyrë të nënkuptuar, ndërsa ligji i posaçëm e parashikon më qartë një të drejtë të tillë.

²⁷³ Neni 15 pika 1 e ligjit.

Qiramarrësi ka të drejtë që të kërkojë nga furnizuesi që sendi objekt i kontratës së furnizimit, dhe njëkohësisht dhe objekt i kontratës së qirasë, të plotësojë kushtet e parashikuara për të në kontratën e qirasë. Ashtu sikurse qiradhënësi, edhe qiramarrësi ka të drejtë që të verifikojë plotësimin e këtyre kushteve:

- sendi të jetë dorëzuar në gjendje të mirë;
- sendi të jetë dorëzuar në kohën e përcaktuar në kontratën e furnizimit;
- sendi të jetë dorëzuar në vendin e përcaktuar në kontratën e furnizimit;
- sendi të jetë dorëzuar në mënyrën e përcaktuar në kontratën e furnizimit.

Duke qënë se ligji e ngarkon furnizuesin me të njëjtat detyrime që ka ndaj qiradhënësi ashtu edhe ndaj qiramarrësit²⁷⁴, edhe të drejtat e qiramarrësit mbi aspektin e mësipërm barazohen me të drejtat e qiradhënësit.

2.E drejta e qiramarrësit për të kërkuar zhdëmtimin nga furnizuesi në rast të mospërmbushjes së të drejtave të tij.

E drejta e mësipërme rrjedh drejtpërdrejt nga ligji.²⁷⁵ Dëmi që duhet të zhdëmtohet në këtë rast rrjedh nga mospërmbushja e detyrimeve që furnizuesi ka marrë përsipër nga kontrata e furnizimit, dhe kryhet në favor të qiramarrësit. Pra që të ekzistojë detyrimi i furnizuesit ndaj qiramarrësit, furnizuesi duhet të ketë marrë përsipër përmbushjen e disa detyrimeve të posaçme lidhur me dorëzimin e sendit të qiramarrësi apo dhe garantimin e qiramarrësit për cilësitë e sendit. Vetëm pasi furnizuesi të ketë marrë përsipër detyrime të tilla në kontratën e furnizimit, atëherë raportet jashtëkontraktore me qiramarrësin do të rregullohen nga përcaktimet e ligjit.

Zhdëmtimi që qiramarrësi mund të kërkojë nga furnizuesi lidhet me cenimin e interesit të tij lidhur me cilësinë e sendit, afatin e dorëzimit të tij, si dhe mënyrën e dorëzimit të sendit. Qiramarrësi nuk mund të paraqesë pretendime ndaj furnizuesit lidhur me pagesat e kryera nga qiradhënësi për llogari të kontratës së furnizimit, pretendime këto që i takojnë ekskluzivisht qiradhënësit.

²⁷⁴ Neni 19 pika 1 e ligjit.

²⁷⁵ Neni 24 i ligjit.

3.E drejta e qiramarrësit për të dhënë pëlqimin e tij për ndryshimet e mundshme të kontratës së furnizimit.

Kontrata e furnizimit ka një qëllim kryesor: prodhimin apo ndërtimin e sendit, i cili do të jetë objekt i kontratës leasing. Si rrjedhim ndryshimet e kësaj kontratë që kanë të bëjnë direkt me cilësitë e sendit, kushtet e prodhimit apo dorëzimit të tij prekin drejtpërdrejt interesat e qiramarrësit. Për këtë arsye ligji i ka njohur këtij të fundit të drejtën e tij për të dhënë miratimin për ndryshimin e kushteve të kontratës së furnizimit.

Nëse kontrata e furnizimit ndryshon pa pëlqimin e qiramarrësit, ky i fundit nuk ka të drejtë që të kërkojë zgjidhjen e kontratës së furnizimit, shfuqizimin e saj apo të kërkojë uljen e çmimit të kontratës së furnizimit. Kjo pavarësisht faktit se ndryshimi i kontratës së furnizimit pa miratimin e qiramarrësit konsiderohet si rast i zgjidhjes së njëanshme të kontratës së qirasë nga qiradhënësi, dhe qiramarrësit në këtë rast i lind e drejta e zhdëmtimit të plotë prej qiradhënësit nga kjo zgjidhje e njëanshme e kontratës së qirasë²⁷⁶.

KAPITULLI VII

FORMA E KONTRATËS SË QIRASË FINANCIARE DHE REGJISTRIMI I SAJ

7.1. Kontrata e qirasë financiare si kontratë formale.

7.2. Rastet e formës shkresore solemne të kontratës së qirasë financiare.

7.3. Regjistrimi i kontratës së qirasë financiare të sendeve të paluajtshme.

7.4. Regjistrimi i kontratës së qirasë financiare të sendeve të luajtshme.

7.1. Kontrata e qirasë financiare si kontratë formale.

Kontrata e qirasë financiare hyn në kategorinë e kontratave formale. Si të tilla konsiderohen ato kontrata në të cilat vullneti i palëve vishet me një formë të caktuar, konkretisht formën shkresore.

²⁷⁶ Neni 21 pika 2 e ligjit.

Ligji i posaçëm për qiranë financiare parashikon shprehimisht se kjo kontratë, në të gjitha rastet e saj lidhet me shkresë²⁷⁷.

Në këtë situatë, forma e kontratës së qirasë financiare paraqitet “*ad substantiam*”, pra aspekti i formës merr një rëndësi të veçantë që i korrespondon të njëjtës rëndësi që ka dhe përmbajtja për këtë marrëdhënie juridike civile.

Kodi Civil nuk e përcakton shprehimisht si një kontratë formale kontratën leasing. Këtë kontratë e parashikon si një nga rastet e kontratave të veçanta të qirasë, krahas kontratës së qirasë së sendeve të paluajtshme me natyrë bujqësore dhe kontratës së qirasë së sendeve prodhuese. Pavarësisht faktit se Kodi Civil nuk e parashikon në mënyrë të drejtpërdrejtë kontratën e qirasë financiare si kontratë formale, e parashikon këtë gjë në mënyrë indirekte. Kjo për faktin se ky kod parashikon që kontrata e qirasë së thjeshtë e cila lidhet mbi një vit, duhet të bëhet me shkresë²⁷⁸. Kontrata e qirasë financiare është një kontratë që nuk mund të lidhet për një afat më të vogël nga një vit. Ky afat është përcaktuar në ligjin e posaçëm që rregullon këtë kontratë si afati minimal i kontratës leasing, që lidhet me sendet e luajtshme me afat konsumimi deri në pesë vjet. Në këtë kontekst, parashikimet ligjore të Kodit Civil mbi detyrimin e respektimit të formës shkresore për kontratën e qirasë mbi një vit dhe parashikimet e ligjit të posaçëm mbi afatin minimal të kontratës leasing, vijnë në harmoni me njëra-tjetrën.

Si Kodi Civil ashtu dhe ligji i posaçëm për qiranë financiare nuk bëjnë dallim për forma të veçanta dhe sidomos formën solemne të kontratës leasing, kur flitet për sende të luajtshme apo të paluajtshme, pra mban të njëjtin qëndrim për këto kontrata, pavarësisht nga lloji i sendit objekt kontratë.

Sikurse kontrata e qirasë financiare, edhe kontrata e nënqirasë financiare duhet të lidhet gjithmonë me shkresë, pasi duhet të lidhet me të njëjtën formë që lidhet kontrata e qirasë financiare²⁷⁹. Kjo do të thotë se në rastet kur kontrata e qirasë financiare lidhet në formën shkresore solemne, pra me akt noterial, edhe kontrata e nënqirasë financiare duhet të lidhet me të njëjtën formë.

Të njëjtat rregulla mbi formën e kontratës zbatohen si për rastin e kontratës së drejtpërdrejtë ashtu dhe për rastin e kontratës jo të drejtpërdrejtë. Ligji ka parashikuar për

²⁷⁷ Neni 11 i ligjit të posaçëm.

²⁷⁸ Neni 803 paragrafi i parë i Kodit Civil.

²⁷⁹ Neni 34 pika 4 e ligjit të posaçëm.

sa i përket formës së kontratës rregullimin përkatës për kontratën leasing jo të drejtpërdrejtë, por gjithashtu ka përcaktuar se këto rregulla mbi formën dhe përmbajtjen zbatohen dhe për kontratën e drejtpërdrejtë. Në këtë mënyrë ligjvënësi ka mbajtur të njëjtat standarde përsa i përket formës për të dy këto lloje kontratash.

7.2. Rastet e formës shkresore solemne të kontratës së qirasë financiare.

Sikurse u trajtua më sipër, ndryshe nga rregulli që ndiqet në kontratat e llojit të disponimit, ku sendi i paluajtshëm si objekt i marrëdhënies juridike bën që kontrata të kërkojë formën shkresore solemne të saj, në kontratën e qirasë financiare, pavarësisht faktit se kategorizohet si një kontratë e llojit të administrimit me elemente disponimi, lloji i sendit, i luajtshëm apo i paluajtshëm, nuk ndikon në përcaktimin e formës solemne të kontratës leasing.

Nga ana tjetër, ligjvënësi në përcaktimin e detyrimit për të respektuar formën solemne të kontratës, pra kryerjen e saj me akt noterial, ka vendosur si kusht faktin nëse në këtë kontratë është parashikuar ose jo rimarrja jashtëgjyqësore e sendit, në rastet e zgjidhjes së kontratës para afatit, për faj të qiramarrësit.

Vetëm në një rast të tillë ligji ka parashikuar detyrimin e kryerjes së kontratës leasing me akt noterial, ndërsa për të gjitha rastet e tjera i referohet vetëm formës shkresore të saj.

7.3. Regjistrimi i kontratës së qirasë financiare të sendeve të paluajtshme.

Kontrata e qirasë financiare mund të lidhet për një send të luajtshëm apo për një send të paluajtshëm. Në varësi të faktit nëse objekti i kontratës është një send i luajtshëm apo i paluajtshëm, ligjvënësi ka parashikuar dhe regjimin e regjistrimit të kontratës së qirasë financiare në regjistrat publikë.

Kodi Civil në dispozitën e vetme që trajton kontratën e qirasë financiare, nuk jep asnjë përcaktim në lidhje me regjistrimin e sendeve objekt të kësaj kontratë në regjistrat publikë. Ky aspekt trajtohet nga dispozitat e përgjithshme të Kodit Civil që rregullojnë në përgjithësi regjistrimin e sendeve të luajtshme apo të paluajtshme në regjistrat publikë.

Ndërsa në dispozitat e ligjit të posaçëm mbi qiranë financiare ky aspekt gjen rregullim më të gjerë.

Kodi Civil ka parashikuar rregullin dhe përjashtimin nga rregulli në rastet e regjistrimit të një sendi të paluajtshëm në regjistrat publikë. Ky kod përcakton se sendet e paluajtshme dhe të drejtat reale mbi to regjistrohen në regjistrat e pasurive të paluajtshme²⁸⁰. Dispozita përkatëse e këtij kodi, neni 144 paragrafi i parë i tij, ka karakter imperativ e për këtë arsye nuk është lënë në dëshirën e palëve që të zgjedhin nëse duhet apo jo të kryejnë regjistrimin e këtyre sendeve, apo të drejtave reale mbi to në regjistrat publikë. Ligji i posaçëm vjen në harmoni me këtë kod në aspektin e parashikimit të nevojës për regjistrim të kontratës leasing në regjistrat publikë, kur kjo kontratë përmban elementë disponimi, pra rastin që ka të bëjë me mundësinë e kalimit të të drejtës së pronësisë nga qiramarrësi te qiradhënësi.

Kontrata e qirasë financiare mund të parashikojë që në përfundim të saj qiramarrësi të fitojë pronësinë mbi sendin, sikurse u është njohur e drejta e palëve që, konform parimit të lirisë kontraktore, të mund të mos e parashikojnë këtë mënyrë të përfundimit të kontratës, duke pranuar një nga dy rastet e tjera të përfundimit të saj, të trajtuar më sipër. Në rast se palët e kontratës së qirasë financiare nuk kanë parashikuar që në përfundim të kësaj kontrate qiramarrësi të fitojë pronësinë mbi sendin duke paguar një vlerë që përbën dhe çmimin e sendit, mund të përzgjedhin përfundimin e kësaj kontrate me kthim të sendit nga qiramarrësi te qiradhënësi, apo të përzgjedhin rilidhjen e kontratës për një afat tjetër duke aplikuar një çmim si rregull më të ulët nga çmimi i mëparshëm i kontratës së qirasë.

Në zgjedhjen e dy rasteve të mësipërme palët në kontratën e qirasë financiare të sendeve të paluajtshme nuk kanë detyrimin që të kryejnë regjistrimin e kësaj kontrate në regjistrat publikë. Regjistrimi është i detyrueshëm kur bëhet fjalë për një send të paluajtshëm në rast se në kontratën leasing palët kanë parashikuar kalimin e pronësisë nga qiradhënësi te qiramarrësi në përfundim të kontratës, ose kanë parashikuar mundësinë e qiramarrësit për të blerë sendin në përfundim të kësaj kontrate²⁸¹.

²⁸⁰ Neni 144 paragrafi i parë i Kodit Civil.

²⁸¹ Neni 42 i ligjit të posaçëm.

Në një rast të tillë regjistrimi kryhet në regjistrat e pasurive të paluajtshme të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, Drejtoria Vendore përkatëse, që mbulon territorin ku shtrihet ky send. Regjistrimi kryhet konform ligjit “Për kadastrën”²⁸². Në kushtet e ndryshimeve në ligjin organik për regjistrimin e pasurive të paluajtshme si dhe të ndryshimit të strukturave përkatëse, shihet e nevojshme dhe ndërhyrja e legjislatorit në dispozitën përkatëse të ligjit të posaçëm.

Ligji i mëparshëm “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”²⁸³ nuk parashikonte në mënyrë të shprehur dhe të posaçme regjistrimin e kontratës së qirasë financiare në regjistrat e pasurive të paluajtshme të zyrave vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, duke përmendur lidhur me qiranë rastin e kontratës së qirasë së thjeshtë.

Në realitetin vendas lidhur me regjistrimin e titujve në regjistrat publikë, ka paraqitur diskutime dhe interpretime të ndryshme formulim i nenit 193/b të Kodit Civil. Sipas kësaj dispozite, në regjistrat publikë, midis të tjerave duhet të regjistrohen:

“kontratat me të cilat krijohen, njihen, ndryshohen ose pushojnë të drejta pronësie mbi sendet e paluajtshme, të drejta uzufrukti, përdorimi e bujtjeje, enfiteozë e servituti e të drejta të tjera reale”.

Diskutimi konsiston nëse me këtë rregullim krijohet një detyrim për regjistrimin kontratave që krijojnë të drejta reale, apo lejohet regjistrimi.

Pjesa më e madhe e qëndrimeve i mëshojnë idesë se përsa kohë në dispozita të veçanta është parashikuar në mënyrë të posaçme se cili është rasti specifik që obligon regjistrimin e këtyre kontratave dhe cili apo cilat janë rastet që lejojnë regjistrimin e tyre, pra parashikojnë mundësinë, formulimi i pikë “b” të nenit 193 të Kodit Civil duhet të interpretohet si rast lejimi dhe jo detyrimi për regjistrim. Edhe praktika ka ecur përgjithësisht mbi bazën e këtij interpretimi.

Duke iu referuar nenit 826 të Kodit Civil, i cili ka të bëjë me kontratën e qirasë së pasurive të paluajtshme me natyrë bujqësore, shohim se për këtë kontratë është parashikuar në mënyrë të detyrueshme regjistrimi i saj në regjistrat publikë nëse kontrata e mësipërme bëhet për një periudhë mbi 9 vjet.

²⁸² Ligji nr. 111/2018 “Për kadastrën”.

²⁸³ Ligji nr. 33/2012, datë 21.3.2012

Nëse do t'i mbeteshim interpretimit literal të nenit 193 pika "b" të këtij kodi, kontrata në fjalë, e cila është një kontratë që krijon të drejta reale, për çdo afat të saj duhet të regjistrohej, e për këtë arsye ligjvënësi nuk kishte pse të parashikonte në mënyrë të shprehur regjistrimin e saj në nenin 826 të këtij kodi. Por interpretimi funksional i të dy dispozitave në diskutim, i parë dhe nën këndvështrimin sistematik të të gjitha dispozitave të kodit që lidhen me regjistrimin, çojnë në përfundimin se neni 193 pika "b" e Kodit Civil duhet interpretuar si një dispozitë lejuese dhe jo si një dispozitë detyruese.

Ky interpretim vjen në harmoni dhe me faktin se në ligjin organik që rregullon regjistrimin e pasurive të paluajtshme "Për kadastrën", regjistrimi i kontratave që krijojnë të drejta reale mbi pasuritë e paluajtshme për një periudhë deri në 9 vjet, shfaqet si një e drejtë dhe jo si një detyrim.

Ligji aktual në fuqi, "Për kadastrën", në dispozitën që rregullon lëshimin e certifikatave²⁸⁴ parashikon jo në mënyrë të shprehur por në mënyrë lejuese lëshimin e certifikatës edhe për regjistrimin e kontratës leasing. Kjo kontratë nuk është përmendur shprehimisht në listën e kontratave të lejuara për lëshimin e certifikatës në fjalë, por duke qënë se lista e kontratave në fjalë është e hapur dhe në to ka përfshirë edhe kontratën e qirasë së thjeshtë, duke lënë mundësinë që të vendosen në listë edhe kontrata të tjera të ngjashme me to, indirekt lejon sikurse të tjerat edhe kontratën leasing për lëshimin e certifikatës për regjistrimin e saj.

Vlen të theksohet se ligji organik mbi regjistrimin e pasurive të paluajtshme²⁸⁵ ka rregulluar në mënyrë të posaçme regjistrimin e kontratës së qirasë së thjeshtë dhe të enfiteozës. Për kontratën e qirasë së thjeshtë ky ligj ka parashikuar detyrimin për regjistrimin e kontratave të qirasë të bëra me akt noterial për periudhën mbi 9 vjet, ndërsa për këto kontrata për periudhën mbi një vit, regjistrimi i tyre parashikohet si mundësi dhe jo si detyrim në këtë ligj.

Në kuadrin ligjor të mësipërm, regjistrimi në regjistrat publikë i kontratës leasing, duke qënë se ligji i posaçëm për të nuk e parashikon si mundësi por si detyrim regjistrimin e kësaj kontrate në rastin e parashikuar, regjistrimi i kësaj kontrate duhet të kryhet brenda

²⁸⁴ Neni 17 pika 6 e ligjit nr. 111/2018:

²⁸⁵ Ligji nr. 111/2018 "Për kadastrën".

afatit 30 ditor nga dita e fillimit të vlefshmërisë së kësaj kontrate.²⁸⁶ Ligji në fjalë parashikon shprehjen “nga data e hyrjes në fuqi të titullit”, por që në rastin e kësaj kontrate do të kuptohet data e lindjes së të drejtave dhe detyrimeve për palët.

7.4. Regjistrimi i kontratës së qirasë financiare të sendeve të luajtshme.

Në lidhje me regjistrimin e sendeve të luajtshme në regjistrat publikë, Kodi Civil, në ndryshim me rastin e sendeve të paluajtshme, parashikon mundësinë e regjistrimit të këtyre sendeve në regjistrat publikë vetëm në rastet kur regjistrimi i këtyre sendeve të luajtshme kërkohet shprehimisht nga ligji²⁸⁷. Me fjalë të tjera, sendet e luajtshme për të cilat nuk ka një parashikim në ligj, nuk regjistrohen në regjistrat publikë. Në lidhje me regjistrimin e një sendi të luajtshëm, ligji i posaçëm mban qëndrimin se kontrata e qirasë financiare që ka për objekt një send të luajtshëm duhet të regjistrohet në regjistrat publikë në përputhje me ligjin “Për barrët siguruese”²⁸⁸.

Regjistrimi në regjistrin publik të barrëve siguruese të kontratës së sendeve të luajtshme është i detyrueshëm sipas formulimit të ligjit, me kusht që regjistrimi i tij të kryhet në përputhje me përcaktimet e ligjit

Ky regjistrim kryhet për të mbrojtur interesat e qiradhënësit si dhe të palëve të treta.

Ligji nuk ka parashikuar se cili subjekt i kontratës së qirasë ka detyrimin që të kryejë regjistrimin në këtë regjistër në kushtet e mungesës së një marrëveshjeje mes qiradhënësit dhe qiramarrësit. Mbetet për t’u riparë nga ligjvënësi ky aspekt. Gjithsesi duke qënë se barra siguruese krijohet në favor të qiradhënësit dhe personave të tretë, qiradhënësi duhet të jetë person që në mungesë të një marrëveshjeje mes palëve të jetë personi i detyruar për të kryer regjistrimin e kësaj kontratë në regjistrin e barrëve siguruese.

Në lidhje me qiranë e mallrave me afat mbi një vit, ligji ka pacaktuar se barrëdhënës është qiramarrësi, ndërsa barrëmarrës është personi në favor të te cilit krijohet barra siguruese, duke përfshirë dhe qiradhënësin.

²⁸⁶ Neni 25 pika 1 e ligjit nr. 111/2018.

²⁸⁷ Neni 144 paragrafi i dytë i Kodit Civil.

²⁸⁸ Ligji nr. 8537 datë 18.10.1999 “Për barrët siguruese”, i ndryshuar.

Ligji “Për barrët siguruese” nuk parashikon shprehimisht kontratën e qirasë financiare apo me formulimin “leasing”, por parashikon kontratën e qirasë. Sipas këtij ligji konsiderohen marrëveshje siguruese midis të tjerave dhe “kontratat e qirasë së mallrave me afat mbi një vit”. Duke vënë përballë parashikimet e ligjit të posaçëm për qiranë financiare me parashikimet e ligjit për barrët siguruese, vlerësohet se rastet që kualifikohen për “kontratat e qirasë së mallrave me afat mbi një vit”, përfshijnë edhe rastet e qirasë financiare për sendet e luajtshme.

Ligji jep dhe kuptimin e mallrave, me të cilat do të kuptohen sende të luajtshme të prekshme²⁸⁹. Energjitë natyrore janë sende të luajtshme, por nuk janë të prekshme. Mallrat në kuptim të këtij ligji përfshijnë sende të luajtshme që bashkohen me sende të tjera të luajtshme apo të paluajtshme. Sipas këtij ligji, mallrat ndahen në tre kategori të ndryshme:

- a- "mallra konsumi" , me të cilat kuptohen mallrat që përdoren apo blihen për përdorim kryesisht personal, familjar ose shtëpiak;
- b- "inventarë" me të cilët kuptohen mallrat që mbahen nga një person për t'u shitur apo për t'u dhënë me qira, ose që janë dhënë me qira nga ai person si qiradhënë. Ky përkufizim përfshin edhe mallrat që furnizohen apo mallrat që do të furnizohen sipas kontratave të ndryshme për kryerje shërbimesh;
- c- "pajisje" me të cilat kuptohen mallrat që përdoren vetëm për veprimtari tregtare dhe që nuk janë as mallra konsumi dhe as inventarë.

Rregullat që zbatohen për barrëmarrësin ose për të drejtat dhe detyrimet e barrëmarrësit zbatohen njëloj si për shitësin në një kontratë të shitjes me rezervë të mallrave, shitësin e llogarive, porositësin në një kontratë komisioni ashtu dhe qiradhënësin në kontratën e qirasë së mallrave me afat mbi një vit²⁹⁰.

Edhe për sa i përket rregullave që zbatohen për barrëdhënësin, rregullat që zbatohen për këtë të fundit, ose për të drejtat dhe detyrimet e barrëdhënësit zbatohen njëloj si për blerësin në një kontratë të shitjes me rezerve të mallrave, blerësin e llogarive, komisionerin në një kontratë komisioni, ashtu dhe për qiramarrësin në kontratën e qirasë së mallrave me afat mbi një vit.

²⁸⁹ Neni 1 i ligjit nr. 8537 datë 18.10.1999 “Për barrët siguruese”, i ndryshuar.

²⁹⁰ Neni 2 paragrafi i tretë i ligjit nr. 8537 datë 18.10.1999 “Për barrët siguruese”, i ndryshuar.

KAPITULLI VIII

AFATI NË KONTRATËN E QIRASË FINANCIARE

- 8.1. Kuptimi i afatit në kontratë e qirasë financiare.
- 8.2. Afati minimal në kontratën e qirasë financiare.
- 8.3. Kohëzgjatja maksimale e kontratës së qirasë financiare.

8.1. Kuptimi i afatit në kontratë e qirasë financiare.

Kontrata e qirasë financiare është një kontratë që lidhet vetëm me afat, pra bën pjesë në grupin e kontratave me afat të caktuar. Ekzistenca e afatit të kësaj kontrate prezantohet që në paraqitjen e aspektit kuptimor të saj, duke e dhënë kuptimin e kësaj kontratë si një kontratë administrimi, ku qiramarrësi merr në përdorim një send të caktuar për një afat të caktuar, gjatë të cilit ka detyrimin që të paguajë pagesat përkatëse periodike. Në këtë kontekst, lidhja e kontratës së qirasë financiare është e pamundur në rast të mospërcaktimit të afatit të saj.

Afati, si institut në përgjithësi, nga teoria e se drejtës trajtohet si një nga elementët rastësorë në një marrëdhënie juridike civile, krahas elementit tjetër rastësor, kushtit. Nga vetë përcaktimi “element rastësor”, afati në të tilla raste shfaqet në marrëdhëniet juridike si një element që jo gjithmonë është prezent në këtë marrëdhënie, i ndërruar nga vullneti i palëve nëse duan ose jo ta vendosin këtë element në kontratën e lidhur mes tyre. Pikërisht varësia e këtij elementi nga vullneti i rastit të subjekteve pjesëmarrëse në një marrëdhënie juridike civile, i jep këtij elementi kuptimin “rastësor” të tij.

Në kontratën e qirasë së thjeshtë, afati paraqitet plotësisht si element rastësor në këtë kontratë, pasi kjo kontratë mund të lidhet me ose pa afat. Pikërisht, mundësia për të lidhur një kontratë në të dy format, me ose pa afat, përbën dhe përcaktimin e afatit si element rastësor në këtë marrëdhënie juridike të caktuar.

Por kur flitet për kontratën e qirasë financiare, afati si element i saj nuk ka më kuptimin e një elementi rastësor të kësaj kontrate, pasi vendosja e këtij elementi nuk është lënë në dorë të palëve për ta vendosur apo jo. Palët kanë lirinë e tyre në përcaktimin e

kohëzgjatjes së këtij afati, por jo të faktit nëse duhet ose jo që të vendoset ky afat, pasi mungesa e tij sjell pavlefshmërinë absolute të kontratës së qirasë financiare. Në këtë kontekst, afati nuk vlerësohet një element rastësor i kontratës së qirasë, por një element i qënësishëm dhe i përhershëm i saj.

Qënia e afatit si një element i përhershëm i kontratës leasing vihet re dhe në përkufizimin e kësaj kontrate nga Kodi Civil. Sipas këtij kodi, gjatë dhënies së përkufizimit të kontratës së qirasë financiare, jepen mundësia për palët për të përcaktuar dy lloje afatesh, së pari, afatin gjatë të cilit qiramarrësi ka të drejtë të përdorë sendin, kohë e cila i korrespondon dhe afatit të mirëfilltë të kësaj kontrate, dhe nga ana tjetër, të përcaktojnë kohën e pagesave periodike gjatë të cilave qiramarrësi duhet të kryejë pagimin e çmimit të qirasë financiare. Afati i fundit në vetvete paraqet një copëzim të afatit të përgjithshëm të kontratës në aq periudha kohore sa është dhe numri i përgjithshëm i këtyre pagesave.

Ligji i posaçëm për qiranë financiare e prezanton konceptin e afatit në të njëjtën linjë me Kodin Civil, duke e paraqitur afatin e kësaj kontrate si afatin fillestar të përcaktuar në kontratën e qirasë financiare, gjatë së cilës qiramarrësi ka të drejtë të mbajë dhe të përdorë sendin²⁹¹.

Afati i kontratës së qirasë financiare përfshihet dhe në kushtet bazë të kësaj kontrate. Kjo tregon edhe njëherë se ky element në këtë kontratë nuk është një element rastësor por një element i domosdoshëm i saj. Elementët bazë të kontratës së qirasë financiare janë listuar në mënyrë shteruese nga ligji i posaçëm²⁹², në të cilët bën pjesë dhe “afati fillestar”. Ligji ka përdorur këtë terminologji për të mundësuar palët kontraktore që:

1-të rishikojnë më pas këtë afat duke e ndryshuar atë në drejtim të kohëzgjatjes dhe pagesave periodike;

2-të rilidhin kontratën e qirasë financiare për një afat tjetër kohor ose disa afate të tjera kohore.

Për të rilidhur kontratën e qirasë financiare për një apo disa afate të tjera kohore kusht është aftësia e sendit për të përmbushur interesat e qiramarrësit dhe nevojat e tij, për të cilat ky qiramarrës hyri si palë në kontratën leasing.

²⁹¹ Neni 1 pika 1 e ligjit të posaçëm.

²⁹² Neni 12 i ligjit të posaçëm.

Mënyra e përlllogaritjes së afatit të qirasë financiare nuk parashikohet shprehimisht në ligj, por në mënyrë indirekte del nga qëndrimi që ligjvënësi mban ndaj përlllogaritjes së afatit minimal të kontratës së qirasë financiare, duke përcaktuar shprehimisht dy momentet të cilave duhet t'i referohemi në llogaritjen e këtij afati minimal. Duke ndjekur frymën e ligjit si dhe analizuar të drejtat dhe detyrimet e palëve në këtë kontratë, pranohet se kjo metodologji për përlllogaritjen e afatit minimal të kontratës së qirasë duhet të zbatohet edhe për përlllogaritjen e afatit të përgjithshëm të kësaj kontrate.

Llogaritja e afatit të kontratës së qirasë financiare i referohet dy çasteve.

Fillimi i ecjes së afatit të kontratës do të jetë çasti i pranimit të sendit nga qiramarrësi. Ky moment do të jetë i njëjtë, si për rastin kur kemi të bëjmë me sende të luajtshme ashtu dhe kur objekt i kontratës janë sende të paluajtshme.

Ecja e afatit të kontratës do të jetë deri në një moment të dytë që i korrespondon një date të caktuar, e cila është data e shlyerjes së pagesës së fundit nga qiramarrësi. Si për rastin e sendeve të luajtshme ashtu dhe për rastin e sendeve të paluajtshme, kjo datë merret e njëjtë.

8.2. Afati minimal në kontratën e qirasë financiare.

Kontrata e qirasë financiare bën pjesë në kategorinë e kontratave më kohëzgjatje minimale të përcaktuar. Në varësi të llojit të sendit, i cili përbën objektin e kësaj kontrate, ky afat minimal ndryshon.

Për sendet e paluajtshme afati minimal është i pandryshueshëm, pavarësisht faktit nëse është sipërfaqe toke apo ndërtesë. Afati minimal për lidhjen e një kontrate leasing për një send të paluajtshëm është tre vjet.

Ndërsa për sendet e luajtshme përcaktimi i afatit minimal për lidhjen e kontratës së qirasë financiare është në varësi të jetëgjatësisë së sendit, apo e thënë ndryshe, në varësi të afatit të konsumimit fizik tërësor të tij.

Për sendet që kanë një afat konsumimi të barabartë ose më të vogël se 5 vjet, kontrata e qirasë financiare nuk mund të lidhet për një afat më të vogël nga një vit.

Ndërsa në rastet kur sendi i luajtshëm objekt kontrate ka një afat konsumimi fizik tërësor të tij mbi 5 vjet, kontrata e qirasë financiare nuk mund të lidhet për më pak se dy vjet.

Llogaritja e afatit minimal të kontratës së qirasë financiare kalon nëpërmjet dy momenteve. Si momenti fillestar nga i cili do të fillojë ecja e afatit, pra nisja e përllogaritjes së tij, si për rastin kur kemi të bëjmë me sende të luajtshme ashtu dhe me sende të paluajtshme, çasti i pranimit të sendit nga qiramarrësi përbën dhe çastin e fillimit të përllogaritjes kohore të këtij afati.

Ndërsa momenti i dytë me mbërritjen e të cilit konsiderohet mbyllja e afatit në fjalë, është data e shlyerjes së pagesës së fundit nga qiramarrësi. Këto momente janë të njëjta për qëllimin e mësipërm për të gjitha llojet e sendeve.

Llogaritja e afatit minimal të kontratës leasing, në kushtet e kalimit të pengesës së pavlefshmërisë absolute të kontratës, nuk varet nga hartimi dhe nënshkrimi i kontratës, por ky afat varet më tepër nga momenti fillimit të ekzekutimit të saj. Në lidhje me hartimin dhe nënshkrimin e kontratës, mjafton që të vendoset në këtë kontratë një afat i saj që nuk bie ndesh me kohëzgjatjen minimale të përcaktuar nga ligji dhe çështja konsiderohet e ezauruar. Palët në këtë kontratë nuk kanë detyrimin që të analizojnë nëse vendosja e këtij afati ka shkelur apo jo përcaktimin ligjor të afatit minimal të kontratës, në varësi të llojit të sendit.

Nëse në përmbajtjen e kontratës nuk vërehen shkelje të afatit minimal krahasuar me afatin e kësaj kontrate të fiksuar në të drejtat dhe detyrimet e palëve, respektimi i afatit minimal në kontratën e qirasë financiare mund të verifikohet vetëm pasi ka ardhur momenti i ekzekutimit të pagesave në përgjithësi dhe i pagesës së fundit në veçanti.

8.3. Kohëzgjatja maksimale e kontratës së qirasë financiare.

Kontrata e qirasë financiare nuk paraqet limite kohore në njësi të kohës përse i përket kohëzgjatjes maksimale të saj. As Kodi Civil dhe as ligji i posaçëm nuk kanë parashikuar afate maksimale të kohëzgjatjes së kontratës së qirasë financiare, duke lënë në dorë të palëve që kohëzgjatjen e afatit të kontratës ta vendosin vetë.

Në ndryshim nga rasti i kontratës leasing, në aspektin krahasues, kontrata e qirasë së thjeshtë ka si afat maksimal të saj afatin 30 vjeçar. Kodi Civil përcakton se qiraja nuk mund të lidhet për një kohë më të gjatë se tridhjetë vjet, përveç kur parashikohet ndryshe

nga ligji. Në qoftë se ajo është lidhur për një periudhë kohe më të gjatë ose pa afat, ka fuqi vetëm për afatin e mësipërm²⁹³.

Pyetja shtrohet: A mund të zbatohet për analogji kufiri kohor maksimal 30 vjeçar në kontratën e qirasë së thjeshtë edhe për rastin e kontratës leasing?

Përgjigja e kësaj pyetjeje gjendet në krahasimin e këtyre dy kontratave përsa i përket llojit të tyre. Kontrata e qirasë së thjeshtë është një kontratë e mirëfilltë administrimi, ndërsa kontrata e qirasë financiare është një kontratë e përzierë, kryesisht e llojit të administrimit me elementë të disponimit. Duke qënë se kontrata leasing nuk është një kontratë e mirëfilltë administrimi, nuk mund të pranohet që afatet maksimale të vendosura për një kontratë të mirëfilltë administrimi të mund të përdoren për një kontratë që nuk përfshihet tërësisht në këtë grup kontratash. Në përfundim të kontratës leasing qiramarrësi, në varësi të parashikimit në kontratë, por edhe të marrëveshjes së mëpasme mes palëve, mund të fitojë pronësinë mbi sendin. Interesi i qiradhënësit për rimarrjen e sendit në kontratën leasing nuk është i njëjtë me interesin e qiradhënësit në kontratën e qirasë së thjeshtë. Te ky i fundit interesi i rimarrjes së sendit është tepër i dukshëm dhe i qënësishëm, pasi ruajtja e pronësisë së qiradhënësit mbi sendin para, gjatë apo pas kontratës së qirasë së thjeshtë, është një aspekt tepër i rëndësishëm dhe i mbrojtur tërësisht nga kuadri ligjor. Ndërkohë që mbrojtja e pronësisë së qiradhënësit në kontratën leasing nuk kap ato nivele krahasuar me rastin e qirasë së thjeshtë.

Për më tepër, kontrata e qirasë financiare rregullohet në mënyrë të posaçme nga një ligj i veçantë, i cili ka trajtuar në mënyrë të hollësishme thujtë të gjithë aspektet e saj, duke përfshirë dhe afatin minimal të kësaj kontrate. Nëse do të shihej e nevojshme për të rregulluar afatin maksimal të kontratës me kufizime kohore, ligjvënësi nuk kishte pengesa të teknikës legjislativë që të kryente këtë gjë në ligjin e posaçëm.

Por në mënyrë indirekte, është vendosur kufizimi i afatit maksimal të kontratës nëpërmjet referimit të afati i konsumit fizik të sendit. Është pikërisht ky konsumim fizik i sendit që shërben si parametri tek i cili duhet të orientohen palët, që do të përcaktojë dhe vendosjen e afatit maksimal të kontratës së qirasë financiare.

²⁹³ Neni 803 i Kodit Civil.

Për sa u analizua mbi këtë aspekt, përgjigja për pyetjen e mësipërme është që në kontratën e qirasë financiare nuk mund të aplikohen për analogji rregullimet ligjore të afatit maksimal të kontratës së qirasë së thjeshtë.

Sikurse u trajtua më sipër, afati maksimal i kontratës së qirasë financiare orientohet nga afati i konsumimit të sendit. Por ky tregues nuk mund të jetë treguesi i vetëm mbi këtë aspekt. Kjo për faktin që në lidhje me sendet e paluajtshme, sidomos me sipërfaqe të tokës apo të trojeve, të cilat nuk kanë normë amortizimi, del vetvetiu pyetja se cili është ndikimi i këtij parametri në drejtim të afatit të kontratës? Është e kuptueshme që parametri “afati i konsumimit të sendit” nuk mund të veprojë në këto raste dhe, për këtë arsye, kohëzgjatja e afatit të qirasë do të orientohet në raportin e vlerës në treg të sendit, me çmimin e përgjithshëm të qirasë nga njëra anë, me numrin e kësteve dhe pagesave që dëshiron të paguajë qiramarrësi dhe të kohëzgjatjes së kohës së përdorimit të sendit prej tij, nga ana tjetër. Sigurisht “e fshehur” në këto parametra qëndron edhe norma e fitimit të qiradhënësit për investimin e tij.

Në të tilla rrethana, përcaktimi i afatit maksimal të kontratës së qirasë financiare të sendeve të paluajtshme mbetet padyshim në përputhjen e vullneteve të qiradhënësit dhe qiramarrësit, pa u kushtëzuar nga parametri i “afatit të konsumimit të sendit”. Gjithsesi, edhe në këtë rast nuk mund të flitet për afate kohore ekstremisht të gjata, pasi në fund të fundit, interesi i qiradhënësit për të realizuar në një kohë sa më të afërt fitimin e synuar prej tij përbën dhe “limitatorin” në këtë rast të afatit maksimal të kontratës.

Përsa i përket sendeve të luajtshme, pavarësisht faktit se ligji prek afatin e konsumimit të sendit vetëm sa i përket afatit minimal të kontratës leasing, afati i konsumimit të sendit, në rastet kur objekt është një send i luajtshëm, duhet të jetë orientim i pashmangshëm edhe përsa i përket afatit maksimal të kontratës. Kjo për faktin se, nëse tejkalohet afati i konsumimit të sendit nga afati i kontratës, kemi mospërbushje të interesave të qiramarrësit për të plotësuar nevojat e tij nëpërmjet përdorimit të sendit.

Moment me rëndësi për t’u trajtuar është dhe ai që ka të bëjë me kalimin e pronësisë së sendit duke u ballafaquar me afatin e kontratës leasing.

Në lidhje me këtë moment, ndonëse ka të bëjë me të drejtat dhe detyrimet e palëve, pra me përmbajtjen e kësaj kontrate, shihet e nevojshme të sqarohet nëse përfshihet ose jo në

afatin e kontratës së qirasë financiare çasti i kalimit të pronësisë së sendit nga qiradhënësi te qiramarrësi.

Shkurtimisht trajtojmë se me afat të kontratës kuptohet apo në të përfshihet periudha kohore nga momenti i fillimit të efekteve të saj deri në çastin e përfundimit, të mbarimit apo shuarjes së të drejtave dhe të detyrimeve të palëve.

Brenda kësaj periudhe përfshihet momenti i kalimit të tagrit të “*abusus*”-it, pra i tagrit të disponimit. Problemi qëndron në tekniken legjislative të përdorur, pasi do të ishte me e drejtë që të përdorej formulimi “*gjatë afatit të përdorimit të sendit sipas kushteve të përcaktuara në kontratë*”, në vend të formulimit të përdorur: “*gjatë afatit të kontratës së qirasë, sipas kushteve të përcaktuara në kontratë*”²⁹⁴.

Kodi Civil nuk përcakton në mënyrë të shprehur se si përllogaritet afati i kontratës së qirasë financiare, ndërsa ligji i posaçëm, sikurse është trajtuar më sipër, nëpërmjet caktimit të metodologjisë së llogaritjes së afatit minimal të kontratës leasing jep dhe atë të përllogaritjes së afatit të kontratës së qirasë financiare. Kjo metodologji pranon si datë të fillimit të këtij afati datën e pranimi të sendit nga qiramarrësi, ndërsa si datë të përfundimit të këtij afati pranon datën e kryerjes së pagesës së fundit nga ky qiramarrës.

Pagesa e fundit e kryer prej qiramarrësit, në kushtet e parashikimit të kalimit të pronësisë së sendit, konsiston në pagesën e çmimit të sendit, çmim i cili pavarësisht faktit se barazohet apo i përafrohet një pagese qiraje financiare, nuk kualifikohet si e tillë por si pagesë çmimi blerjeje.

Në këto rrethana detyrimet e qiramarrësit ndaj qiradhënësit plotësohen dhe, në situatën kur kontrata e kalimit të pronësisë bëhet për një send individualisht të përcaktuar dhe është një kontratë konsensuale, pagesa e çmimit të sendit nga qiramarrësi i jep atij titullin e pronarit.

Pra në përgjigje të problemit të prezantuar më sipër, çasti i kalimit të pronësisë së sendit është çasti i kryerjes së pagesës së çmimit të blerjes së këtij sendi dhe, duke qënë se kryerja e kësaj pagese përcakton dhe mbarimin e afatit të kësaj kontrateje, çasti i mbarimit të afatit të kontratës përkon me çastin e kalimit të pronësisë së sendit nga qiradhënësi të qiramarrësi.

²⁹⁴ Pikat 10 e 12 të nenit 1 të ligjit të posaçëm.

Duke iu referuar ndarjes së kontratës leasing në “leasing financier” dhe “leasing operative”, ose “financiar lease” dhe “operating lease”, kohëzgjatja e kontratës së qirasë varet nga gjendja në të cilën duhet të jetë sendi në përfundim të kontratës. Në rastin e parë, kohëzgjatja e kontratës së qirasë është në nivele të tilla ku qiradhënësi ka pak interes për të rimarrë sendin, për shkak të shkallës së përdorimit të tij dhe vështirësisë për të rilidhur kontrata administrimi apo disponimi për të, ndërkohë që për qiramarrësin sendi është në kushte thuajse normale përdorimi dhe vlen ende për përmbushjen e nevojave të tij.

Ndërsa në llojin e dytë, në atë të kontratës operative, kohëzgjatja e përdorimit të sendit nuk duhet të kalojë përgjithësisht 3/4 e jetëgjatësisë së sendit, duke krijuar në këtë mënyrë mundësi për qiradhënësin që të rilidhë për këtë send kontrata të tjera, në kuadrin e realizimit të fitimit të plotë për investimin e tij mbi këtë send. Në legjislacionin e posaçëm për këtë kontratë në Kosovë referimi i kohëzgjatjes shprehet edhe në përqindje të vlerës së sendit në kohën e mbarimit të kontratës në raport me vlerën e sendit në fillim të saj.

KAPITULLI IX

VARËSIA E VLEFSHMËRISË SË KONTRATËS LEASING NGA KONTRATA E FURNIZIMIT. NËNQIRAJA FINANCIARE.

9.1. Vlefshmëria e kontratës leasing dhe vlefshmëria e kontratës së furnizimit, raportet midis tyre.

9.2 – Kuptimi i kontratës së nënqirasë financiare dhe elementët e saj.

9.3. Afati i kontratës së nënqirasë financiare.

9.4. Nënqiramarrësi dhe pronësia e sendit.

9.1. Vlefshmëria e kontratës leasing dhe vlefshmëria e kontratës së furnizimit, raportet midis tyre.

Një nga problemet që ngrihet për diskutim në doktrinë dhe që mund të haset edhe në praktikë, është ai i raportit midis vlefshmërisë së kontratës së qirasë financiare me vlefshmërinë e kontratës së furnizimit, në rastin e qirasë jo të drejtpërdrejtë.

Pavarësisht faktit se kontrata e qirasë financiare jo të drejtpërdrejtë dhe kontrata e furnizimit ekzistojnë si veprime juridike më vete, ato nuk mund të shihen si plotësisht të pavarura nga njëra-tjetra, pasi janë veprime juridike që në fund të fundit kanë një shkak të përbashkët të ligjshëm, dhënien në përdorim të sendit të krijuar qiramarrësit, i cili për këtë përfitim paguan çmimin përkatës. Ky çmim është ai që synojnë palët e tjera të këtyre dy kontratave, i cili në thelb ndahet midis qiradhënësit dhe furnizuesit.

Kontrata e furnizimit shfaqet si një veprim juridik i domosdoshëm në lidhje me realizimin e qëllimit të kontratës leasing jo të drejtpërdrejtë. Në mungesë të saj kjo e fundit është e destinuar të mos realizohet. Në të njëjtin arsyetim, edhe pavlefshmëria e kontratës së furnizimit pasjell mosrealizimin e kontratës së qiranë financiare, për mungesë të vetë objektit të kësaj kontrate.

Në trajtimin e kësaj teme është folur për objektin e njëjtë të të dy kontratave, kontratës leasing dhe kontratës së furnizimit. Sendi i synuar për t'u përdorur nga qiramarrësi është i njëjti send që përbën objektin e kontratës së furnizimit.

Problemi që shtrohet është se si këto dy kontrata në rast të pavlefshmërisë së tyre ndikojnë në vlefshmërinë e kontratës tjetër.

Rasti I- Ndikimi i pavlefshmërisë së kontratës së furnizimit në kontratën e qirasë financiare.

Në eventualitetin e pavlefshmërisë së kontratës së furnizimit, kontrata e qirasë financiare mbetet pa objekt të saj, pasi duke qënë veprim juridik më vete, për kontratën e furnizimit të pavlefshme do të veprojnë rregullat e zgjidhjes së pasojave të pavlefshmërisë së veprimit juridik²⁹⁵. Në rastin më të përhapur të zgjidhjes së këtyre pasojave, restitucionit të dyanshëm, sendi objekt kontrate do të kthehet në pronësi të furnizuesit, ndërsa qiradhënësi, me cilësinë e të furnizuarit në atë kontratë, do të rimarrë vlerën e sendit. Duke mos qënë më pronar i sendit, qiradhënësi nuk ka mundësi që të japë me qira sendin. Në këtë rast mungesa e këtij sendi në kontratën e qirasë financiare mund të sillte këto situata:

²⁹⁵ Nenet 106 – 111 të Kodit Civil.

a- Pavlefshmërinë e kësaj kontrate në rastin kur qiramarrësi ka pranuar dhe ka marrë në dorëzim sendin. Në këtë rast pavlefshmëria e kontratës leasing do të vinte si rezultat i mungesës së pronësisë së ligjshme të qiradhënësit, i cili në shkelje të parimit të moskalimit të të drejtës inekzistente²⁹⁶, i ka kaluar tagrin e “usus”-it dhe “abusus”-it qiramarrësit.

b-Në rast se sendi nuk është marrë në dorëzim nga qiramarrësi dhe ky i fundit nuk mund të marrë në dorëzim këtë send për shkak të kësaj pavlefshmërie, në situatën kur palët kanë përfunduar lidhjen e kontratës leasing dhe dorëzimi i sendit përbën përmbushje të një kontrate tashmë të lidhur, do të sillte lindjen e të drejtës së qiramarrësit për të kërkuar përmbushjen e kontratës dhe/ose shpërblimin e dëmit nga kjo mospërmbushje.

Në këtë rast zgjidhja e problemit do të ndiqte thujtë të njëjtën mënyrë sikurse zgjidhja e rastit të parashikuar në nenin 21 pika 2 e ligjit të posaçëm²⁹⁷, ku qiramarrësit do t'i lindte e drejta që të përzgjedhë një nga rastet e parashikuara në nenin 16 pika 2 e këtij ligji.

c-Në rast se sendi nuk është marrë në dorëzim nga qiramarrësi dhe për shkak të pavlefshmërisë së kontratës së furnizimit sendi nuk mund t'i dorëzohet, në situatën kur kontrata leasing nuk ka përfunduar ende së lidhuri, do të ndodheshim para pamundësisë për të lidhur këtë kontratë.

Rasti II- Ndikimi i pavlefshmërisë së kontratës së qirasë financiare në kontratën e furnizimit.

Pavlefshmëria e kontratës së qirasë financiare ndikon minimalisht në vlefshmërinë e kontratës së furnizimit, duke përfshirë vetëm rastin kur palët në kontratën e furnizimit kanë parashikuar efekte të zgjidhjes ose të pavlefshmërisë së kontratës së qirasë të kontratës së furnizimit.

Në mungesë të një parashikimi të tillë, në eventualitetin e pavlefshmërisë së kontratës së qirasë financiare, kontrata e furnizimit mbetet e vlefshme dhe palët kanë detyrimin që të plotësojnë kushtet e kësaj të fundit.

Kontrata e vlefshme e furnizimit e bën pronar qiradhënësin mbi sendin dhe kjo pronësi e fituar nga një kontratë tërësisht e vlefshme, nuk mund të humbasë apo të rikthehet për

²⁹⁶ Parimi “Askush nuk mund t'i japë një tjetri më shumë të drejta nga sa ka”.

²⁹⁷ Neni 21 pika 2 e ligjit të posaçëm: “2. Ndryshimi ose zgjidhja e kontratës së furnizimit pa pëlqimin e qiramarrësit vlerësohet zgjidhje e njëanshme e kontratës së qirasë nga qiradhënësi.”

shkak të pavlefshmërisë së kontratës së qirasë financiare, nëse nuk është vendosur si klauzolë te e para.

Mbetet në negocimin e qiradhënësit me furnizuesin për riblerjen e sendit nga ky i fundit, ose në gjetjen e një mënyre për të lëvruar sendin nga qiradhënësi për qëllimin tregtar për të cilën kishte fituar pronësinë më parë me kontratën e furnizimit.

Aspekti i ndërvarësisë së këtyre dy kontratave nuk ndeshet ende në praktikën gjyqësore të vendit tonë, e cila shfaqet ende e përfshirë vetëm sa i përket mospërmbushjes së kushteve të kontratës leasing, pa u evidentuar raste të pavlefshmërive që lidhen me këtë kontratë.

Ndërsa në jurisprudencën e vendeve evropiane, për shkak të përhapjes së gjërë të kësaj kontrate në veprimtarinë tregtare të tyre si dhe për shkak të larmisë së këtyre kontratave dhe fillimit të hershëm të aplikimit të tyre në praktikë, gjendet edhe trajtimi i ndërvarësisë së kontratës së qirasë financiare me kontratën e furnizimit.

Gjykata e Kasacionit në Francë në mjaft raste ka shfaqur qëndrimin e vet mbi këtë ndërvarësi, duke imponuar edhe mënyrën e zgjidhjes së mosmarrëveshjeve nga gjykatat e rangjeve më të ulëta, por dhe duke ndikuar në praktikë²⁹⁸.

Në mjaft raste, në jurisprudencën e këtyre vendeve janë vërejtur edhe përpjekje që të lidhin zbatimin e parimit: “*Cessante causa cessat effectus*”²⁹⁹ me mënyrën e zgjidhjes së mosmarrëveshjeve konkrete.

9.2 – Kuptimi i kontratës së nënqirasë financiare dhe elementët e saj.

Nënqiraja financiare është një kontratë më vete, e cila ndjek dhe respekton në përgjithësi rregullat e kontratës së qirasë financiare.

Kodi Civil lidhur me kontratën e qirasë financiare nuk parashikon në mënyrë të shprehur nënqiranë në këtë lloj kontrate.

Nënqiraja është një institut i cili është parashikuar në këtë kod për rastin e qirasë së thjeshtë në mënyrë të shprehur³⁰⁰.

²⁹⁸ Benoit De Roquefeuil, *Caducité du contrat de location financière : précision confirmée*, publikuar në faqen web: <https://www.alain-bensoussan.com/avocats/location-financiere-contrat/2015/02/24/>, në 24.02.2015, azhurnuar në 22.02.2018. dhe konsultuar në nëntor 2019.

²⁹⁹ Shqip - Kur pushon shkakun që prodhon një efekt të caktuar, pushon dhe efekti.

³⁰⁰ Neni 818 i Kodit Civil.

Lidhur me kontratat e veçanta të qirasë, nënqiraja është parashikuar drejtpërdrejt nga ky kod edhe në rastin e qirasë së sendeve prodhuese³⁰¹.

Ndërsa në rastin e qirasë së sendeve të paluajtshme me natyrë bujqësore, Kodi Civil nuk ka parashikuar në mënyrë të shprehur të drejtën e nënqirasë për qiramarrësin. Gjithashtu ky kod nuk ka parashikuar dhe referimin të dispozitat e qirasë së thjeshtë në rastin qirasë së sendeve të paluajtshme me natyrë bujqësore.

Parashikimi i të drejtës së nënqirasë për qiramarrësin në rastin e qirasë së thjeshtë dhe në rastin e qirasë së sendeve prodhuese është bërë në mënyrë të ndryshme nga Kodi Civil, lidhur me sendet e luajtshme dhe të paluajtshme.

Në rastin e qirasë së thjeshtë, qiramarrësi ka të drejtë që sendet e paluajtshme t'i japë me nënqira pa pëlqimin e qiradhënësit, mjafton që një veprim i tillë të mos jetë parashikuar si rast i ndaluar në kontratën e qirasë. Ndërsa për sendet e luajtshme, në këtë kontratë, qiramarrësi për të dhënë këto sende me nënqira, duhet që përveç kushtit të mosndalimit shprehimisht në kontratën e qirasë, në çastin kur mendon që të japë sendin me nënqira, duhet që të marrë pëlqimin e qiradhënësit. Mungesa e një pëlqimi të tillë passjell dhe lindjen e të drejtave dhe detyrimeve të reja midis tyre.

Në rastin e qirasë së sendeve prodhuese, nënqiraja është parashikuar që të kryhet gjithmonë me pëlqimin e qiradhënësit, si për rastin e sendeve të luajtshme ashtu dhe për rastin e sendeve të paluajtshme, përveç kushtit që një e drejtë e tillë e qiramarrësit të mos jetë e ndaluar shprehimisht në kontratën e qirasë.

Ndërsa në kontratën e qirasë së sendeve të paluajtshme me natyrë bujqësore, duke qënë se një kontratë e tillë nuk gjen rregullim me ndonjë ligj të veçantë krahas Kodit Civil, sikurse është rasti i kontratës leasing, dhënia e sendit me nënqira nga ana e qiramarrësit vlerësohet thuajse e pamundur.

Deri tani nuk vërehet një qëndrim i qartë i doktrinës nëse sendet e paluajtshme me natyrë bujqësore të mundet të jepen me nënqira për analogji me kontratën e qirasë së thjeshtë.

Duke iu kthyer trajtimit të këtij aspekti në kontratën leasing, nënqiraja financiare ndonëse nuk është parashikuar në mënyrë të shprehur në Kodin Civil, rregullohet nga ligji i posaçëm që rregullon këtë kontratë.

³⁰¹ Neni 847 i Kodit Civil.

Ndryshe nga rasti i kontratës së qirasë së thjeshtë për sendet e paluajtshme, ku e drejta e lidhjes së kontratës së nënqirasë përbën rregullin, ndërsa ndalimi i saj përbën përjashtimin nga rregulli dhe duhet të jetë e parashikuar shprehimisht, në rastin e kontratës leasing, si rregull, në mungesë së një parashikimi të palëve që duhet të jetë i veshur me formën shkresore, qiramarrësit nuk i njihet e drejta që të japë me nënqira sendin objekt i kontratës leasing.

Qiramarrësit i njihet e drejta që sendin objekt të kontratës leasing ta japë me nënqira vetëm pas një pëlqimi të dhënë nga ana e qiradhënësit, pëlqim ky që detyrimisht duhet të vishet me një formë të caktuar, me formën shkresore.

Mungesa e pëlqimit paraprak të qiradhënësit për të drejtën e qiramarrësit për nënqiranë, në kushtet kur ky i fundit pa këtë pëlqim jep sendin me nënqira, sjell lindjen e të drejtës së qiradhënësit për të zgjidhur kontratën leasing si dhe për të kërkuar shpërblimin e dëmit në këtë rast³⁰².

Rëndësi merr trajtimi i formës me të cilën duhet të vishet vullneti dhe pëlqimi i qiradhënësit për të drejtën e nënqirasë së qiramarrësit. Ligji i posaçëm vendos si kusht formën shkresore të shfaqjes së këtij vullneti nga ana e qiradhënësit, pa përcaktuar nëse duhet të jetë forma shkresore solemne apo jo.

Në rastin kur qiradhënësi jep këtë pëlqim në vetë kontratën e qirasë leasing, është e qartë se ky vullnet i qiradhënësit do të shfaqet sipas formës shkresore që do të lidhet kjo kontratë, forma shkresore me akt noterial ose jo. Sikurse është trajtuar më lart, forma shkresore solemne, pra me akt noterial, është e detyrueshme në rastet kur kontrata përmban kushtet për rimarrjen jashtëgjyqësore të sendit, në rastet e zgjidhjes së kontratës para afatit, për faj të qiramarrësit³⁰³. Në rastet e tjera kontrata leasing mund të lidhet me shkresë të thjeshtë dhe për rrjedhim këtë formë do të ndjekë edhe shfaqja e vullnetit të qiradhënësit për të drejtën e qiramarrësit për nënqiranë.

Në rastin kur qiradhënësi jep pëlqimin e tij për të drejtën e qiramarrësit për dhënie me nënqira të sendit jashtë përmbajtës së kontratës leasing, kërkohet si kusht forma shkresore e shfaqjes së këtij vullneti, pa u kushtëzuar me formën shkresore solemne që mund të

³⁰² Neni 34 i ligjit të posaçëm.

³⁰³ Neni 11 i ligjit të posaçëm.

ketë vetë kontrata e qirasë. Për rrjedhim shfaqja e këtij vullneti dhe me shkresë të thjeshtë jashtë kësaj kontrate, do të ishte e vlefshme.

Lidhur me kohën e dhënies së këtij pëlqimi nga qiradhënësi, kur ky nuk është pjesë e përmbajtjes së kontratës, pranohet që një pëlqim i tillë mund të jepet nga qiradhënësi edhe pas lidhjes së kontratës leasing, mjafton që ai të jepet para lidhjes së kontratës së nënqirasë nga qiramarrësi.

Ligji i posaçëm nuk jep përkufizim të subjektit të “nënqiramarrësit”. Pozita e tij në këtë ligj paraqitet nëpërmjet dhënies së të drejtave dhe detyrimeve të tij, kuadri i të cilave plotëson dhe “figurën” e këtij subjekti. Nënqiramarrësi paraqitet në ligjin e posaçëm si një person i tretë jashtë kontratës së qirasë financiare, i cili përzgjidhet nga qiramarrësi dhe, në raportet që krijon me këtë të fundit, vihet në pozita të njëjta sikurse qiramarrësi me qiradhënësin në kontratën e qirasë financiare. Në vetvete nënqiraja financiare është një kontratë leasing, por paraqet disa veçori në raport me kontratën kryesore të qirasë financiare. Një prej tyre është fakti që sendi që jepet më nënqira mund të jetë dhe një pjesë e sendit për të cilën është lidhur kontrata e qirasë.

Pavarësisht faktit se nënqiramarrësi përzgjidhet nga qiramarrësi, cilësitë e nënqiramarrësit kalojnë në “filtrin” vlerësues të qiradhënësit, i cili mund të mos e japë pëlqimin për lidhjen e kontratës së nënqirasë me këtë person të tretë. Mund të ndodhë që qiradhënësi të japë pëlqimin e tij për lidhjen e kontratës së nënqirasë edhe pa njohur apo pa kërkuar të dhëna se cili do të jetë nënqiramarrësi i gjetur nga qiramarrësi. Duke qënë se mënyra e përdorimit të sendit dhe plotësimi i detyrimeve që lidhen me sigurimin e sendit apo me mirëmbajtjen e tij lidhen drejtpërdrejtë me personin që do të përdorë sendin, si rregull qiradhënësi nuk mund të mbetet indiferent mbi nënqiramarrësin konkret, që do të përdorë këtë send në afatet kohore deri sa afati i qirasë financiare.

Aspekt i rëndësishëm mbetet përgjegjësia e qiramarrësit kundrejt qiradhënësit në rastin e dhënies së sendit me nënqira.

Kjo përgjegjësi konsiston në vijimin e përgjegjësisë së qiramarrësit kundrejt qiradhënësit lidhur me sendin objekt kontrate³⁰⁴. Kalimi i sendit me nënqira nga qiramarrësi të nënqiramarrësi nuk shuan detyrimet e qiramarrësit ndaj qiradhënësit. Gjithashtu nuk bien detyrimet e këtij të fundit ndaj të parit.

³⁰⁴ Neni 34 pika 2 e ligjit të posaçëm.

Raport i veçantë mbetet ai midis qiradhënësit dhe nënqiramarrësit. Në thelb midis qiradhënësit dhe nënqiramarrësit nuk ekziston ndonjë kontratë midis tyre, pasi lidhja e tyre nuk është e drejtpërdrejtë. Kjo lidhje jo e drejtpërdrejtë krijohet nga ekzistenca në të njëjtën kohë e dy kontratave që janë në fuqi njëkohësisht dhe lidhen për të njëjtin send, ajo e qirasë dhe ajo e nënqirasë. Gjithashtu përsa i përket subjekteve, është qiramarrësi ai që shfaqet si palë në të dy këto kontrata, ndonëse në pozicione të ndryshme.

Në rastin e ecurisë normale të kontratës së qirasë dhe të nënqirasë, qiradhënësi dhe nënqiramarrësi nuk krijojnë si rregull asnjë raport kontakti e komunikimi midis tyre, pasi mungon nevoja për këtë gjë. Përjashtim bën vetëm rasti i ushtrimit të të drejtës së qiramarrësit për të mbikëqyrur sendin, i cili në çastin e dhënë gjendet në duart e nënqiramarrësit. Në rastin kur dy kontratat e mësipërme vijojnë normalisht, janë palët respektive të tyre që kanë raporte kontakti lidhur me përmbushjen e të drejtave dhe detyrimeve kontraktore.

Trajtim më i gjerë nevojitet në rastin kur palët kontraktore, si në kontratën e qirasë ashtu dhe në rastin e kontratës së nënqirasë, nuk përmbushin detyrimet e tyre për kontratat respektive.

Në rastin e ecurisë jonormale të kontratës së qirasë apo të nënqirasë, qiradhënësit i lindin të drejtat përkatëse të tij, të cilat konsistojnë në zgjidhjen e kontratës së qirasë dhe të rimarrjes së sendit gjyqësisht apo jashtëgjyqësisht. Pavarësisht formulimit në ligj³⁰⁵ se qiradhënësit i lind e drejta e tij për rimarrjen e sendit në rast të mospagimit të qirasë apo të nënqirasë, është e nevojshme të sqarohet se kjo dispozitë ka nevojë për një interpretim funksional të saj. Qiradhënësit i lind e drejta e tij për rimarrjen e sendit në rast të mospërmbushjes së detyrimit kontraktor të qiramarrësit për pagimin e qirasë në vlerën, afatin dhe mënyrën e parashikuar. Në rast se nënqiramarrësi nuk paguan vlerën e qirasë kur një pagesë të tillë duhet ta kryejë në favor të qiramarrësit dhe ky i fundit pavarësisht kësaj vijon që të paguajë rregullisht çmimin e qirasë sipas kontratës, qiradhënësit nuk i lind e drejta që të rimarrë sendin. Por nëse është e parashikuar që nënqiramarrësi duhet të kryejë pagesën e nënqirasë drejtpërdrejtë te qiradhënësi dhe nuk e kryen rregullisht atë, atëherë qiradhënësit i lind e drejta që të rimarrë sendin drejtpërdrejtë nga nënqiramarrësi, njësoj sikurse do të kishte rimarrë sendin në rast mospagese nga qiramarrësi.

³⁰⁵ Neni 34 pika 3 e ligjit.

Edhe në këtë rast zbatohen të njëjta procedura gjyqësore apo jashtëgjyqësore sikurse në rastin e rimarrjes së sendit në kontratën e qirasë.

I rëndësishëm vlerësohet dhe trajtimi i raporteve të nënqiramarrësit me qiramarrësin dhe furnizuesin. Për këto raporte mund të flitet në rastin kur kontrata e nënqirasë lidhet në kohën që nuk është ekzekutuar plotësisht kontrata e furnizimit. Në rast se kontrata e nënqirasë lihet pasi është ekzekutuar plotësisht kontrata e furnizimit, furnizuesi nuk ka asnjë raport të mëtejshëm me nënqiramarrësin, përveç rastit kur evidentohen mangësi të fshehura të sendit, të cilat zbulohen pas fillimit të ecursisë së kontratës së nënqirasë.

Në rastin e parë, pra në rastin kur kontrata e nënqirasë lidhet dhe fillon zbatimi i saj para se të ekzekutohet plotësisht kontrata e furnizimit, qiramarrësi përballë nënqiramarrësit fiton të njëjtën pozitë që fiton në këtë rrethanë qiradhënësi përballë qiramarrësit.

Në këtë treshe subjektsh raportet e nënqiramarrësit me furnizuesin janë të njëjta me raportet e qiramarrësit me furnizuesin në kontratën e qirasë, nëse nuk do të ishte lidhur kontrata e nënqirasë.

Me fjalë të tjera, qiramarrësi paraqitet në këtë situatë si qiradhënësi para nënqiramarrësit, ndërsa furnizuesi mbetet me pozitë të njëjtë si në kontratën e qirasë.

Sikurse është trajtuar në kapitullin e të drejtave të qiradhënësit, ky i fundit ka të drejtë që të rimarrë sendin edhe nga nënqiramarrësi. Diskutimi në këtë rast ka të bëjë me procedurën jashtëgjyqësore të rimarrjes së sendit.

Rimarrja jashtëgjyqësore e sendit prej qiradhënësit kërkon formën shkresore solemne të kontratës së qirasë financiare. Në kushtet kur nënqiraja nuk mund të lidhet pa dhënien e pëlqimit me shkrim prej qiradhënësit, në rastin kur ky pëlqim shfaqet paralelisht me vullnetin e palëve për marrje jashtëgjyqësore nëpërmjet formës solemne me akt noterial të qirasë leasing kryesore, mbetet për të vlerësuar forma solemne ose jo e kontratës së nënqirasë. Në referim të përcaktimit ligjor se dispozitat e ligjit lidhur me raportet mes palëve zbatohen njësoj në kontratën e nënqirasë sikurse edhe për kontratën e qirasë, nevojitet që raporti mes qiradhënësit dhe nënqiramarrësit të kalojë vetëm nëpërmjet kontratave shkresore solemne kur bëhet fjalë për rimarrje jashtëgjyqësore të sendit. Pra në këtë rast duhet që të dy kontratat në fjalë të jenë me akt noterial. Në të kundërt, nëse nënqiraja është në formën shkresore por jo solemne, qiradhënësit që ka lejuar nënqiranë,

tashmë i mbetet vetëm rimarrja gjyqësore si mjet për të vendosur posedimin e tij mbi sendin.

9.3. Afati i kontratës së nënqirasë financiare.

Afati i kontratës së nënqirasë financiare nuk përcaktohet nga ligji, por limitohet nga ky i fundit. Ligji i posaçëm³⁰⁶ i detyron palët që kontratën e nënqirasë ta lidhin për një afat që të mos jetë më i gjatë se kontrata e qirasë. Por ndonëse ligji ka parashikuar një kufizim të tillë në lidhje me kohëzgjatjen maksimale, mbetet i patrajtuar shprehimisht aspekti i afatit minimal të kontratës së nënqirasë.

Ndërkohë që në të njëjtën dispozitë³⁰⁷ parashikohet se raportet midis palëve të nënqirasë trajtohen dhe rregullohen njësoj nga ky ligj sikurse raportet e palëve në kontratën e qirasë. Kohëzgjatja e raportit të dy palëve ndërmjet tyre është pjesë e këtij raporti, apo element i tij, i cili në rastin e kontratës leasing nuk trajtohet si element rastësor, sikurse afatet në kontrata të tjera, por si një element i domosdoshëm, pa të cilin nuk ka kontratë të vlefshme. Në këtë këndvështrim edhe afati i nënqirasë është pjesë e raportit midis qiramarrësit dhe nënqiramarrësit e për rrjedhim do të rregullohet nga i njëjti ligj dhe në të njëjtën mënyrë sikurse raporti midis qiradhënësit dhe qiramarrësit në kontratën e qirasë leasing. Në këtë kuptim vendosja e kufirit minimal të afatit të kontratës së nënqirasë duhet të ecë në të njëjtat linja dhe kufizime kohore sikurse edhe për kontratën fillestare të qirasë.

Për të sqaruar më mirë këto raporte le t'i trajtojmë ato nëpërmjet një shembulli.

Qiradhënësi A dhe qiramarrësi B lidhin një kontratë të qirasë leasing për një send të paluajtshëm për një afat 4 vjeçar. Në këtë kontratë qiradhënësi A ka dhënë pëlqimin që të lidhet nga qiramarrësi B edhe kontrata e nënqirasë me një person të tretë çfarëdo C. Nuk është parashikuar harku kohor brenda të cilit duhet të lidhet kontrata e nënqirasë nga B. Afati 4 vjeçar ka filluar nga dita e dorëzimit të sendit të B dhe nga kjo ditë kanë filluar të ecin dhe afatet e pagimit të kësteve të qirasë.

³⁰⁶ Neni 34/5 i ligjit të posaçëm.

³⁰⁷ Neni 34/4 i ligjit të posaçëm.

Pas kalimit të dy viteve nga marrja në dorëzim të sendit, qiramarrësi B lidh kontratën e nënqirasë me nënqiramarrësin C.

Në këtë situatë, kur deri në përfundim të kontratës së qirasë kanë mbetur vetëm 2 vjet shtrohen për zgjidhje problemet:

1. A mund të lidhet kontrata e nënqirasë për një afat 2 vjeçar ?
2. Po për një afat 3 vjeçar a më tepër, a mund të lidhet kjo kontratë nënqiraje?

Përgjigja për pyetjen e dytë paraqitet më e thjeshtë: në kushtet kur në harkun kohor të mbetur prej 2 vitesh lidhja e nënqirasë për një afat prej 3 vitesh do ta kalonte këtë afat, ndodhemi para kushtit ndalues të moskalimit të kufirit kohor maksimal të kontratës fillestare të qirasë. Pra në këtë rast kontrata e nënqirasë do të ishte një veprim juridik absolutisht i pavlefshëm, pasi në kuptim të nenit 92/a të Kodit Civil do të binte ndesh me një dispozitë urdhëruese të ligjit, konkretisht me nenin 34/5 të ligjit të posaçëm që urdhëron që të mos kalohet afati i qirasë nga afati i nënqirasë.

Sa i përket problemit të parë, që respekton kufirin maksimal të qirasë fillestare, ndodhemi para rastin kur nuk është respektuar kufiri minimal i kontratës leasing për sendet e paluajtshme, afati 3 vjeçar.

Edhe në këtë rast në kuptim dhe interpretim të paragrafit 4 të nenit 34 të ligjit të posaçëm, do të ndodheshim para një ndalimi ligjor e për rrjedhim edhe në këtë rast veprimi juridik i nënqirasë do të ishte absolutisht i pavlefshëm.

Pra zbatohet rregulli i përgjithshëm që në marrëdhëniet kontraktore liria e palëve nuk mund të tejkalojë ndalimet apo parashikimet kufizuese të ligjit.

Duke iu kthyer edhe një herë rastit praktik të sipërpërmendur, kontrata e nënqirasë midis qiramarrësit B dhe nënqiramarrësit C do të mund të lidhej pa kaluar afati kohor 1 vjeçar i kontratës fillestare, me qëllim që afati i mbetur të ishte i barabartë ose më i madhe se tre vjet. Lidhja e nënqirasë pas kalimit të afatit kohor 1 vjeçar të qirasë fillestare do të sillte zbritje nën afatin e mbetur 3 vjeçar e për rrjedhim nuk do të mund të lidhet kontrata e nënqirasë.

Është me vlerë të sqarohet gjithashtu se në raportet midis kontratës së qirasë dhe kontratës së nënqirasë në përgjithësi zbatohet rregulli se shpallja e pavlefshme e kontratës

së qirasë ose zgjidhja e saj ka efekt edhe ndaj kontratës së nënqirasë dhe vendimi i marrë midis qiradhënësit dhe qiramarrësit lidhur me kontratën e qirasë ka efekt edhe ndaj nënqiramarrësit për kontratën e nënqirasë³⁰⁸. P.sh. nëse qiradhënësi dhe qiramarrësi me vullnetin tyre do të bien dakort që të zgjidhin kontratën e qirasë financiare me marrëveshje mes tyre, ky vendim do të sjellë pushimin e efekteve të kontratës së nënqirasë, pasi në raportet midis qiramarrësit dhe nënqiramarrësit, i pari nuk ka më tagrat që kishte më parë dhe nuk mund të jetë në një pozitë të njëjtë me qiradhënësin ndaj nënqiramarrësit, sikurse para marrëveshjes.

E njëjta gjë flitet edhe kur bëhet fjalë për afatet minimale të lidhjes së kontratës së nënqirasë financiare për sendet e luajtshme, me afat konsumimi nën 5 vjet apo mbi 5 vjet. Nga gjithë sa u analizua më sipër arrihet në përfundimin se në interpretimin funksional të dispozitave të ligjit të posaçëm por edhe të dispozitave të Kodit Civil që rregullojnë kontratën e qirasë financiare në të gjitha variantet e saj, afati maksimal i kontratës leasing si dhe afati minimal i parashikuar nga ligji për llojin përkatës të sendit duhet të respektohen nga palët në lidhjen e kontratës së nënqirasë financiare.

9.4. Nënqiramarrësi dhe pronësia e sendit.

Kalimi i pronësisë së sendit nga qiradhënësi te qiramarrësi është një nga tiparet e veçanta që e kategorizojnë kontratën leasing si një kontratë administrimi me tipare disponimi. Mbi aspektin e kalimit të pronësisë së sendit, në rastin e nënqirasë shtrohet për zgjidhje pyetja: A mundet nënqiramarrësi që të fitojë pronësinë mbi sendin në përfundim të kontratës së nënqirasë?

Të drejtën e fitimit të pronësisë mbi sendin në përfundim të kontratës së qirasë ligji ia ka lënë qiramarrësit, duke e kushtëzuar këtë kalim pronësie edhe me plotësimin e disa kushteve të veçanta, sikurse janë parashikimi i kësaj të drejte në fillim të lidhjes së kontratës apo parashikimi i mundësisë së saj në fund të kontratës me bisedimet që do të kryhen në këtë fazë, kryerja e pagesës së çmimit të blerjes në përfundim të afatit të qirasë, etj.

³⁰⁸ Neni 819 paragrafi i dytë i Kodit Civil.

Palëve të cilave ligji ua ka njohur të drejtën për të dakortësuar mbi këtë aspekt janë qiradhënësi dhe qiramarrësi. Madje as furnizuesit ligji nuk i ka dhënë asnjë tagër për të shprehur vullnetin e tij mbi këtë aspekt, pasi nuk është palë e kontratës së qirasë financiare dhe pas prodhimit/ndërtimit të sendit apo dorëzimit të tij, humbet çdo të drejtë pronësie mbi këtë send.

Kodi Civil apo ligji i posaçëm, kalimin e të drejtës së pronësisë e ka parashikuar si një nga tri alternativat që zbatohen në përfundim të kontratës së qirasë. Dy alternativat e tjera janë:

a-kthimi i sendit nga qiramarrësi te qiradhënësi dhe mbarimi i kontratës së qirasë financiare;

b-rilidhja e kontratës së qirasë financiare për një afat tjetër, duke aplikuar një çmim si rregull më të ulët se në rastin e kontratës së parë.

Kalimi i pronësisë parashikohet si një alternativë që nuk prezantohet më e preferuara ndaj dy alternativave të tjera, por që sikurse këto dy alternativa, dakortësohet me marrëveshje midis qiradhënësit dhe qiramarrësit.

Nën këtë këndvështrim është e qartë se, duke qënë se ligji mban një qëndrim të barabartë apo duke i barazuar këto tri alternativa mes tyre, si dhe duke qënë se nuk mund të flitet për të drejtë të nënqiramarrësit për rilidhje të kontratës së nënqirasë, si opsion i parashikuar nga ligji, edhe e drejta e kalimit të pronësisë së sendit të nënqiramarrësi nuk mund të shihet si një e drejtë e parashikuar nga ligji për të.

Nëse do të pranohej e kundërta do të na duhej të pranohim ekzistencën e disa situatave të pakuptimta dhe që do të binin ndesh me parashikimet e ligjit. P.sh. nëse do të pranohej se nënqiramarrësit i njihet e drejta e tij për të fituar pronësinë mbi sendin, cili do të ishte subjekti që do të kishte të drejtë që të kryente këtë kalim pronësie? Të drejtën për të kaluar pronësinë mbi sendin të persona të tretë e ka vetëm qiradhënësi, i cili ruan pronësinë e tij mbi sendin deri në përfundim të kontratës së qirasë financiare. Qiradhënësi nuk ka raporte kontraktore të drejtpërdrejta me nënqiramarrësin dhe nuk obligohet në asnjë rast nga ligji për të kryer kalimin e pronësisë së tij në kuadër të kontratës së qirasë financiare te nënqiramarrësi. I vetmi rast kur qiradhënësi do të kryente kalimin e pronësisë te nënqiramarrësi është rasti kur pas mbarimit të kontratës së qirasë financiare

mbi sendin, qiradhënësi si pronar i sendit, do t'ia shiste nënqiramarrësit këtë send me anë të një kontratë shitjeje të zakonshme, sikurse mund të bënte kundrejt çdo blerësi tjetër. Por në këtë rast nënqiramarrësi nuk do të shfaqej në këtë kontratë të kalimit të pronësisë si nënqiramarrës me pretendimin se i përket e drejta që të fitojë këtë pronësi, por si një blerës i zakonshëm, i barabartë me të gjithë blerësit e tjerë potencialisht të mundshëm në treg.

KAPITULLI X

VËSHTRIM KRAHASUES I KONTRATËS SË QIRASË FINANCIARE ME VEPRIMET JURIDIKE TË NGJASHME ME TË.

10.1. Kontrata e qirasë financiare krahasuar me kontratën e qirasë së thjeshtë dhe kontratat e tjera të veçanta të qirasë.

10.1.a. Të përbashkëtat midis kontratës leasing dhe qirasë së thjeshtë.

10.1.b. Dallimet midis kontratës leasing dhe qirasë së thjeshtë.

10.1.c. Kontrata leasing në krahasim me kontratën e qirasë së sendeve të paluajtshme me natyrë bujqësore.

10.1.d. Kontrata leasing në krahasim me kontratën e qirasë së sendeve prodhuese .

10.2. Kontrata e qirasë financiare krahasuar me kontratën e shitjes me rezervë të pronës.

10.2.a. Të përbashkëtat midis kontratës leasing dhe shitjes me rezervë të pronës.

10.2.b. Dallimet midis kontratës leasing dhe shitjes me rezervë të pronës.

10.3. Kontrata e qirasë financiare krahasuar me kontratën e sipërmarrjes.

10.4. Kontrata e qirasë financiare krahasuar me kontratën e kredisë bankare.

Kontrata e qirasë financiare trajtohet nga disa doktrina të huaja, kryesisht italiane, si një miksim i kontratës së qirasë së thjeshtë me kontratën e shitjes me rezerve të pronës. Edhe e drejta franceze ndonëse në trajtimin e kësaj kontrate i referohet përcaktimit të kontratës së qirasë në Kodin Civil si dhe në dispozitën përkatëse të Kodit Monetar dhe Financiar, në trajtimin e pagesave të qirasë, kur bëhet fjalë për fitimin e pronësisë prej qiramarrësit së sendit në fund të kontratës, i trajton këto pagesa si të njëjta me pjesë të çmimit të përgjithshëm të sendit.

Por sikurse u trajtua më sipër, kontrata e qirasë financiare nuk u krijua si një bashkim mekanik i tyre, ndonëse elementë të veçantë të dy kontratave të mësipërme gjenden në kontratën leasing.

Në këtë kapitull do të trajtohet aspekti krahasues i kontratës së qirasë financiare me disa kontrata të ngjashme me të, duke nisur me dy kontratat e mësipërme, atë të qirasë së thjeshtë sëbashku me dy format e tjera të veçanta të saj dhe të shitjes me rezerve të pronës. Më pas do të kalohet në vështirimin krahasues të kontratës leasing me kontratën e sipërmarrjes. Elementë të ngjashëm të kontratës leasing gjenden dhe me kontrata të tjera përveç sa sipër, si me kontratën e huasë, me uzufruktin apo porosinë, por ky kapitull është përqendruar të ato raste ku ngjashmëria është më e madhe.

10.1. Kontrata e qirasë financiare krahasuar me kontratën e qirasë së thjeshtë.

Kontrata e qirasë financiare paraqet tipare të ngjashme me atë të qirasë së thjeshtë, por dhe dallime thelbësore midis tyre. Në kohën e hyrjes dhe zhvillimit të këtyre kontratave në Europë, në vitet 60', të gjitha vendet evropiane në legjislacionin e tyre nuk kishin përcaktime ligjore të veçanta për kontratën leasing, duke u mbështetur në këtë rast te përcaktimet ligjore të kontratës së qirasë së thjeshtë dhe të interpretimeve doktrinare të saj.

Në Kodin Civil shqiptar në fuqi, kontrata leasing paraqitet bashkë me dy kontrata të tjera si lloj i veçantë i kontratës së qirasë. Nisur vetëm nga ky grupim del dhe fakti i ngjashmërisë së dukshme të kontratës leasing me atë të qirasë së thjeshtë.

Duke qënë se kontrata e qirasë financiare në Kodin Civil paraqitet si një nga format e veçanta të qirasë së thjeshtë, por dhe nisur nga fakti që këto dy kontrata paraqesin një ngjashmëri më të madhe mes tyre sesa krahasuar me kontrata të tjera, të përbashkëtat dhe dallimet midis tyre do të paraqiten në mënyrë të veçantë, duke u përpjekur që të renditen rastet më të rëndësishme të këtij vështirimi krahasimor.

10.1.a. Të përbashkëtat midis kontratës leasing dhe qirasë së thjeshtë.

Të përbashkëtat midis kontratës leasing dhe asaj të qirasë së thjeshtë janë:

- këto kontrata janë kontrata që grupohen në grupin e kontratave të administrimit;
- qëllimi i qiradhënësit në qiranë e thjeshtë dhe në qiranë financiare është i njëjtë, sigurimi i fitimit si kundërshpërblim i përdorimit të sendit nga pala tjetër;
- objekt i kontratës leasing dhe qirasë së thjeshtë mund të jenë vetëm sendet, duke përfshirë të dy llojet e tij, të luajtshëm dhe të paluajtshëm;
- rreziqet mbi sendin merren përsipër nga personi që merr në dorëzim sendin dhe e përdor atë;
- synimi i qiramarrësit në këto dy kontrata paraqet ngjashmëri, të cilat lidhen me përdorimin e sendit dhe vjeljen e frutave civile të tij;
- forma shkresore në rastin e lidhjes së kontratës së qirasë për një periudhë mbi një vit përkon me formën shkresore të kontratës leasing për të gjitha rastet e saj;
- në të dy këto kontrata gjendet rasti i nënqirasë, i cili paraqet më tepër ngjashmëri me rastin e sendeve të luajtshme, ku domosdoshmëria e miratimit të qiradhënësit gjendet e njëjtë në të dy kontratat;
- e drejta e qiramarrësit ndaj nënqiramarrësit të cilat në të dy kontratat që po krahasohen kanë ngjashmëri të dukshme;
- kushtet e marrjes në dorëzim të sendit dhe kthimin e tij;
- përgjegjësinë e qiramarrësit për sendin e marrë në qira gjatë afatit të përdorimit të tij;
- preferencën ndaj qiramarrësit për të rilidhur kontratën për një afat të ri;
- detyrimet e qiramarrësit për pagimin e shpenzimeve të nevojshme për mirëmbajtjen e sendit;
- të drejtat e qiramarrësit në lidhje me të metat e fshehura të sendit;
- detyrimin e qiradhënësit për të garantuar qiramarrësin për përdorimin e qetë të sendit;
- detyrimet e qiramarrësit për mënyrën e përdorimit të sendit dhe kryerjen e pagesave periodike të qirasë;
- mostrajtimi i pagesave të qirasë si pagesa të çmimit të sendit;
- të drejtat e qiramarrësit mbi shtesat dhe përmirësimet e sendit;
- rastet e pushimit të kontratës;
- e drejta e qiradhënësit për të kaluar pronësinë të tretëve pa miratimin e qiramarrësit.

Në ngjashmëritë midis kontratës së qirasë së thjeshtë me kontratën leasing gjenden dhe raste të tjera por në përzgjedhjen e rasteve të mësipërme është patur parasysh gjetja e rasteve më të spikatura.

10.1.b. Dallimet midis kontratës leasing dhe qirasë së thjeshtë.

Në lidhje me dallimet midis kontratës së qirasë së thjeshtë dhe kontratës leasing, ato fillojnë me llojin e këtyre kontratave, ku pavarësisht se ato përfshihen në kontratat e llojit të administrimit, kontrata e qirasë së thjeshtë është tipike e këtij lloji, ndërsa kontrata leasing është një kontratë jo e pastër administrimi, pasi paraqet dukshëm dhe tipare të kontratave të disponimit. Pikërisht për këtë arsye kontrata leasing është kualifikuar si kontratë e llojit të përzier, ku administrimi zë vendin kryesor.

Në vijim po paraqiten raste të tjera të dallimit midis këtyre dy kontratave:

-dallim kryesor i kontratës leasing me kontratën e qirasë së thjeshtë apo anasjelltas, është e drejta e qiramarrësit për të fituar pronësinë e sendit nëpërmjet pagesës së çmimit me një vlerë simbolike, që zakonisht i afrohet pagesës periodike të një qiraje të vetme, ndërkohë që në kontratën e qirasë së thjeshtë, nëse qiramarrësi dëshiron që të bëhet pronar i sendit, duhet ta blejë atë me çmimin e tregut në atë çast, pa u marrë parasysh se çfarë vlere ka paguar për përdorimin e sendit të marrë me qira;

-lidhja dhe krijimi i raporteve të varësisë me një kontratë tjetër, sikurse është kontrata e furnizimit;

-qiradhënësi në kontratën e qirasë së thjeshtë është gjithmonë pronar i sendit, ndërkohë që në kontratën leasing, në çastin e lidhjes së saj, mund të mos jetë i tillë, në rastin e kontratës leasing jo të drejtpërdrejtë, por që synon të bëhet pronar i një sendi, i cili do të prodhohet a ndërtohet sipas kërkesave të qiramarrësit;

-dallimi lidhur me objektin e kontratës, ku në rastin e qirasë së thjeshtë qiramarrësi është i detyruar të përdorë një send që ekziston para lidhjes së kontratës, duke pranuar përafrimin e cilësive të tij me nevojat e veta, ndërsa në rastin e kontratës leasing sendi krijohet sipas përshkrimit të bërë nga qiramarrësi dhe në këtë rast, përputhja e këtij sendi me nevojat që do të plotësohen është më i madh;

- aspekti i afatit minimal të kontratës;
- shfaqja e kontratës leasing në dy forma;
- dorëzania në rastin e kontratës leasing;
- rimarrja jashtëgjyqësore e sendit;
- qënia në disa raste e kontratës leasing si titull ekzekutiv vetëm për një aspekt të caktuar të kësaj kontrate dhe jo për të gjithë kontratën (aspekti i rimarrjes jashtëgjyqësore të sendit), ndërkohë që kontrata e qirasë së thjeshtë në asnjë rast nuk përbën titull ekzekutiv;
- pavarësia e qiramarrësit në kontratën leasing në përzgjedhjen e sendit;
- kushtet me të “ashpra” për të qënë qiradhënës në kontratën leasing, duke përfshirë dhe licencimin e posaçëm për këtë aktivitet;
- mbikëqyrja e veprimtarisë së qiradhënësit gjatë zbatimit të kontratës leasing nga institucione publike;
- mungesa e afatit maksimal të kontratës leasing ndërkohë që në rastin e kontratës së qirasë së thjeshtë është afati 30 vjeçar;
- forma shkresore solemne, pra detyrimi për t’u bërë me akt noterial e kontratës leasing në rastin e parashikimit të rimarrjes jashtëgjyqësore të sendit, ndërkohë që në rastin e kontratës së qirasë së thjeshtë nuk shfaqet detyrimi për asnjë rast për formën shkresore solemne, pra me akt noterial;
- detyrimi për sigurimin e sendit;
- të drejtat më të mëdha të qiramarrësit mbi pranimin e sendit në kontratën leasing krahasuar me ato të kësaj pale në kontratën e qirasë së thjeshtë;
- ekzistenca e pranimi të prezumuar të sendit në rastin e kontratës leasing;
- mundësia e dorëzimit pjesë-pjesë të sendit në kontratën leasing;
- pranimi i detyrueshëm i sendit nga qiramarrësi në raste të veçanta në kontratën leasing;
- dhënia e pëlqimit të qiramarrësit të kontratës leasing mbi ndryshimin e një kontrate tjetër, sikurse është ajo e furnizimit;
- përgjegjësia solidare në disa raste e qiradhënësit dhe furnizuesit ndaj qiramarrësit në kontratën leasing;
- e drejta e qiradhënësit për të ushtruar kontroll mbi dokumentacionin financiar të qiramarrësit për qiranë financiare, gjatë afatit të kontratës leasing;

-e drejta e qiramarrësit në kontratën leasing për të fituar pronësinë mbi sendin duke paguar të gjithë shumën e papaguar të qirasë, në rast të falimentimit të qiradhënësit.

Edhe në rastin e dallimeve mes kontratës leasing dhe kontratës së qirasë së thjeshtë, janë përzgjedhur rastet më të spikatura, pa pretenduar që të jetë kryer evidentimi i të gjitha dallimeve midis këtyre dy kontratave.

10.1.c. Kontrata leasing në krahasim me kontratën e qirasë së sendeve të paluajtshme me natyrë bujqësore.

Kontrata leasing dhe kontrata e qirasë së sendeve të paluajtshme me natyrë bujqësore para së gjithash trajtohen nga Kodi Civil si kontrata të veçanta të qirasë së thjeshtë. Këto dy kontrata të veçanta sëbashku me kontratën e qirasë së sendeve prodhuese janë përfshirë në Kreun VI të këtij kodi, ku tre kontratat e veçanta në fjalë janë vendosur në këtë kod si kapituj të të njëjtit kre, me nëndarjet A,B,C të këtij kreu.

Sa i përket të përbashkëtave të kontratës leasing dhe asaj të qirasë së sendeve të paluajtshme me natyrë bujqësore, vihen re sa vijon:

- objekti i kontratës së qirasë së sendeve të paluajtshme me natyrë bujqësore, pra sendi ë jepet me qira, është i njëjtë me një pjesë të sendeve për të cilat mund të lidhet kontrata leasing;

- forma shkresore solemne parashikohet në të dy këto kontrata, në rrethanat e plotësimit të kushteve të parashikuara nga ligji, në rastin e kontratës leasing kur parashikohet rimarrja jashtëgjyqësore e sendit dhe në rastin e kontratës së dytë kur afati është mbi 9 vjet;

- regjistrimi në regjistrat publikë të këtyre kontratave në rrethana të caktuara nga ligji për secilën kontratë;

- e drejta e qiramarrësit për të kundërshtuar marrjen në dorëzim të sendit, në rastin e kontratës leasing kur krijohet mospërputhje mbi cilësitë, kohën e mënyrën e dorëzimit të sendit dhe në rastin e kontratës tjetër kur sendet e dorëzuara nuk korrespondojnë me përmbajtjen e inventarit të dorëzimit të sendit apo sendeve;

- pavarësisht se kontrata e qirasë së sendeve të paluajtshme me natyrë bujqësore ka kryesisht për objekt sende të paluajtshme, në objektin e kësaj kontrate mund të përfshihen

edhe sende të luajtshme që janë në shërbim të veprimtarisë bujqësore³⁰⁹, situatë kjo që ngjason me llojin e sendeve që mund të jenë objekt i kontratës leasing;

-në të dy kontratat është qiradhënësi që përballon detyrimet dhe taksat që rëndojnë mbi pasurinë e paluajtshme;

-e drejta e qiradhënësit për të ushtruar kontroll mbi sendin e dhënë me qira lidhur me përdorimin e tij në përputhje me kushtet e kontratës;

-në të dy kontratat shpenzimet që nevojiten për të nxjerrë frutat e sendit përballohen nga qiramarrësi;

-referimi i pagimit të çmimit të qirasë për të dy kontratat te parashikimi kontraktor i palëve;

-llogaritja e afatit të pagesës së çmimit të qirasë nga koha e dorëzimit të sendit për të dy kontratat;

-heqja e mundësisë së qiramarrësit për vjeljen e frutave të sendit me mbarimin e afatit të kontratës;

Midis kontratës leasing dhe kontratës së qirasë së sendeve të paluajtshme me natyrë bujqësore vihen re këto dallime:

-ndërsa me kontratën leasing krijohet mundësia që në varësi të dakortësisë së palëve, qiramarrësi të bëhet pronar i sendit në përfundim të kontratës, në rastin e kontratës së dytë, të asaj të qirasë së sendeve të paluajtshme me natyrë bujqësore, qiramarrësit në asnjë rast nuk i njihet e drejta që të fitojë këtë pronësi as mbi sendet e paluajtshme dhe as mbi sendet e luajtshme që janë në funksion të të parës;

-në dallim nga kontrata leasing, sendi i luajtshëm nuk mund të jetë objekt i veçantë në kontratën e dytë në rast se nuk shoqërohet me një pasuri të paluajtshme me natyrë bujqësore si dhe duke qënë këto sende të luajtshme të tilla që të jenë në funksion të aktivitetit bujqësor;

-kontrata leasing shfaqet në dy lloje sa i përket mënyrës së sigurimit të sendit që jepet me qira, ndërsa në kontratën e dytë nuk ekziston kjo ndarje;

-në kontratën leasing çdo send i paluajtshëm, përjashtuar ndalimet ligjore, mund të jetë objekt i kontratës leasing, ndërkohë që në kontratën e dytë rrethi i sendeve të paluajtshme është më i ngushtë, pasi duhet të jetë tokë bujqësore ose kullotë, ndërsa në lidhje me

³⁰⁹ Neni 827 i Kodit Civil.

ndërtesat, ato mund të jenë ndërtesa banimi ose ndihmëse vetëm kur lidhen me veprimtarinë bujqësore e blegtorale;

-në dallim nga kontrata leasing, në kontratën e qirasë së sendeve të paluajtshme me natyrë bujqësore pagimi i çmimit të qirasë mund të bëhet edhe në natyrë, në varësi të mënyrës së caktuar në kontratë;

-në dallim nga kontrata leasing ku qiramarrësi mjafton që të përdorë sendin në përputhje me destinacionin e përgjithshëm ekonomik të tij, në kontratën e dytë përcaktimi i mënyrës së përdorimit të sendit dhe vjelja e frutave prej tij nuk është e drejtë ekskluzive e qiramarrësit, por e drejtë e të dy palëve, ku në varësi nga mënyra e pagesës së çmimit të qirasë, me para ose në natyrë, roli i njërës apo tjetrës palë në përcaktimin e përdorimit të sendit është vendimtar;

-në dallim nga kontrata leasing, në kontratën e dytë mosnjoftimi nga njëra palë e planit të përdorimit të sendit, i cili në këtë rast quhet plani i kultivimit, passjell kalimin e të drejtës për të caktuar mënyrën e përdorimit palës tjetër;

-e drejta e qiramarrësit në kontratën e qirasë së sendeve të paluajtshme me natyrë bujqësore, për të kërkuar nga qiradhënësi, në raste të veçanta, parapagimin e shpenzimeve për përdorimin e sendit;

-në dallim nga kontrata leasing ku caktimi i afateve të pagesës së çmimit të qirasë është një nga kushtet thelbësore të kontratës, mungesa e të cilës passjell pavlefshmëri të saj, në rastin e kontratës së dytë, afatet e pagimit të çmimit të qirasë mund të mos përcaktohen në kontratë, duke u kryer pagimi i saj sipas rregullimit ligjor përkatës³¹⁰ ;

-në dallim nga kontrata leasing, ku për pagimin e çmimit të qirasë nuk nevojitet ndonjë kërkesë e qiradhënësit, në rastin e kontratës së dytë, kur pagimi i çmimit përbëhet edhe nga pagesa në natyrë, këto të fundit i dorëzohen qiradhënësit në pjesën takuese, vetëm sipas kërkesës së tij, pra jo pa patur kërkesë prej tij;

-në dallim nga kontrata leasing, në kontratën e dytë në rregullimin e raporteve të palëve në rastet e mosparashikimit kontraktor dhe atij ligjor, referimi mund të bëhet edhe në zakonet e mira të vendit, gjë që nuk e gjejmë si referim i rregullimit të këtyre raporteve në rastin e kontratës leasing;

³¹⁰ Nenit 835 i Kodit Civil.

-në dallim nga kontrata leasing, në kontratën e dytë në varësi të nivelit të vjeljes së frutave të sendit, pala qiramarrëse ka të drejtë që të kërkojë uljen e çmimit të qirasë, ndërkohë që në të parën e drejta e qiramarrësit për të kërkuar ulje të çmimit të qirasë shfaqet vetëm pas mbarimit të afatit të parë të kontratës dhe bisedimeve për rilidhjen e saj.

Sikurse për ballafaqimin e kontratës leasing me kontratën e qirasë së thjeshtë, edhe në krahasimin e kontratës leasing me kontratën e qirasë se sendeve të paluajtshme me natyrë bujqësore, trajtimi u përqendrua në të përbashkëtat dhe dallimet më kryesore, të cilat në një analizë më të thellë janë edhe më të mëdha.

10.1.d. Kontrata leasing në krahasim me kontratën e qirasë së sendeve prodhuese .

Sikurse kontrata leasing dhe kontrata e qirasë së sendeve të paluajtshme me natyrë bujqësore paraqiten në Kreun VI si kontrata të veçanta të kontratës së qirasë së thjeshtë, edhe kontrata e qirasë së sendeve prodhuese paraqitet si një tjetër kontratë e veçantë e saj. Sa i përket të përbashkëtave të kontratës leasing dhe asaj të qirasë së sendeve prodhuese, vihen re sa vijon:

-objekt i kontratës në të dy kontratat në krahasim mund të jenë si sendet e luajtshme ashtu edhe to të paluajtshme;

-administrimi i sendit nga qiramarrësi në të dy kontratat kryhet sipas destinimit ekonomik të sendit³¹¹, pa u lidhur me ndonjë plan përdorimi të sendit të dakortësuar mes palëve;

-si në kontratën leasing ashtu dhe në kontratën e qirasë së sendeve prodhuese, qiradhënësi mbart detyrimin që të dorëzojë sendin te qiramarrësi në përputhje me nivele të përshtatshme që lejojnë një përdorim normal të sendit sipas destinimit të tij;

-në të dy kontratat, shpenzimet e nevojshme dhe të dobishme kryhen nga qiramarrësi, ndërsa shpenzimet e jashtëzakonshme përballohen nga qiradhënësi;

-sikurse në kontratën leasing edhe në kontratën e dytë qiradhënësit i njihet e drejta për të kërkuar zgjidhjen e kontratës në rast të mospërdorimit të sendit nga qiramarrësi sipas parametrave teknikë të sendit apo kur vihet re ndryshim i destinacionit ekonomik të tij;

³¹¹ Neni 841 i Kodit Civil.

-sikurse në kontratën leasing edhe në kontratën e qirasë së sendeve prodhuese qiramarrësi nuk mund të japë me nënqira sendin pa pëlqimin e qiradhënësit, pavarësisht nga lloji i sendit, i luajtshëm apo i paluajtshëm, ndërkohë që në rast të ndodhjes së një situate të tillë në të dy llojet e kontratave parashikohet e drejta e qiradhënësit që të kërkojë zgjidhjen e kontratës për këtë fakt.

Sa i përket dallimeve mes kontratës leasing dhe kontratës së qirasë së sendeve prodhuese, vihen re sa vijon:

-objekti i kontratës leasing dallon nga ai i kontratës së dytë për faktin se në rastin e parë natyra e sendit, qoftë i luajtshëm apo i paluajtshëm, referuar llojit të fryteve që gëzohen prej qiramarrësit, është tepër më e gjërë se natyra e objektit të kontratës së dytë, ku si i tillë lejohet ai send që kualifikohet si “prodhues” dhe jo i ndryshëm nga ai;

-kontrata leasing mund të paraqitet në dy forma, të drejtpërdrejtë dhe jo të drejtpërdrejtë, në varësi të sigurimit të sendit që do të jepet me qira, ndërsa në kontratën e dytë nuk vihet re kjo ndarje;

-në dallim nga kontrata leasing e cila është gjithmonë me afat, kontrata e qirasë së sendeve prodhuese mund të lidhet me ose pa afat, ku në rastin e fundit qiramarrësit i njihet e drejta që të tërhiqet nga kontrata vetëm me anë të një njoftimi ndaj qiradhënësit duke respektuar një kohëzgjatje njoftimi të përshtatshme;

-në dallim nga kontrata leasing, në kontratën e qirasë së sendeve prodhuese, kur për shkak të ligjit apo të një akti normativ veprimtaria prodhuese duhet të reduktohet aq sa dukshëm të evidentohet shpërpjestimi midis fitimit të qiradhënësit dhe humbjes së qiramarrësit, këtij të fundit i njihet e drejta që të kërkojë ulje të çmimit të qirasë ose zgjidhje të saj;

-në mënyrë të ngjashme me rastin e mësipërm por në një situatë të kundërt, në kontratën e qirasë së sendeve prodhuese kur për shkak të ligjit apo të një akti normativ veprimtaria prodhuese duhet të shtohet ndjeshëm aq sa dukshëm të evidentohet shpërpjestimi midis fitimit të qiramarrësit dhe humbjes së qiradhënësit, këtij të fundit i njihet e drejta që të kërkojë rritje të çmimit të qirasë ose zgjidhje të saj;

-ndryshe nga rasti i kontratës leasing, për kontratën e qirasë së sendeve prodhuese është parashikuar që për këtë kontratë zbatohen edhe dispozitat e qirasë së thjeshtë, për aq sa nuk bien ndesh me dispozitat e veçanta të kësaj kontrate;

-kontrata leasing është një kontratë që gjithmonë ka një afat minimal në varësi të llojit të sendit, ndërsa te qiraja e sendeve prodhuese nuk gjendet një përcaktim i tillë.

Në dallimet e mësipërme mund të shtohen edhe ato sa i përket aspektit të mbikëqyrjes që i bëhet veprimtarisë së qiradhënësit nga organet publike në kontratën leasing, rimarrja e sendit jashtëgjyqësisht, pranimi i prezumuar, etj. Këto dallime evidentohen edhe në krahasimet e kontratës leasing me kontratën e qirasë së thjeshtë si dhe me kontratën e sendeve të paluajtshme me natyrë bujqësore.

10.2. Kontrata e qirasë financiare krahasuar me kontratën e shitjes me rezervë të pronës.

Kontrata leasing ngjan me kontratën e shitjes me rezervë të pronës, sikurse paraqet dhe dallime krahasuar me të.

Ngjashmëritë e këtyre dy kontratave janë në një nivel më të ulët ballafaquar me rastin e krahasimit të kontratës leasing me qiranë e thjeshtë. Ndërkohë që ndryshimet midis këtyre dy kontratave, pavarësisht numrit të tyre, janë më të ndjeshme, duke marrë për bazë aspektin esencial të këtyre ndryshimeve.

10.2.a. Të përbashkëtat midis kontratës leasing dhe shitjes me rezervë të pronës.

Kontrata e shitjes me rezervë të pronës dhe kontrata leasing janë kontrata ku dimensionimi i “disponimit” në rastin e parë përbën drejtpërdrejt llojin e kësaj kontrate, dhe në rastin e dytë përbën element të rëndësishëm të llojit të kontratës.

Këto dy kontrata ngjashmërinë kryesore midis tyre e kanë në ecjen paralele të dy aspekteve, kryerja e pagesave periodike dhe pas kalimit të afatit të përcaktuar në kontratë, fitimi i pronësisë me kryerjen e pagesës së fundit nga pala që synon fitimin e pronësisë mbi sendin.

Në vijim po paraqesim të përbashkëtat e tjera që evidentohen në raportet mes këtyre kontratave:

- kryerja e pagesave në mënyrë periodike në të dy kontratat;
- në rastin e kontratës leasing e cila ka parashikuar fitimin e pronësisë në përfundim të saj, kryerja e pagesës së fundit në të dy kontratat përbën dhe çastin e kalimit të pronësisë së sendit;
- zbatimi i dispozitave mbi regjistrimin e sendeve të luajtshme dhe të paluajtshme në të dy kontratat;
- e drejta e përdorimit të sendit nga subjekti që synon fitimin e pronësisë edhe gjatë ecjes së afatit të kontratës;
- objekt i kontratës leasing dhe shitjes me rezervë të pronës mund të jenë vetëm sendet, duke përfshirë të dy llojet e tij, të luajtshme dhe të paluajtshme;
- rreziqet mbi sendin merren përsipër nga personi që merr në dorëzim sendin dhe e përdor atë.

10.2.b. Dallimet midis kontratës leasing dhe shitjes me rezervë të pronës.

Dallimet midis kontratës leasing dhe kontratës së shitjes me rezervë të pronës janë më të shumta në numër se sa ngjashmëritë midis tyre. Kjo nisur dhe nga fakti që këto dy kontrata i përkasin llojeve të ndryshme të kontratave, e para e llojit të administrimit me elemente të disponimit ndërsa e dyta një kontratë e mirëfilltë e llojit të disponimit.

Në vijim po paraqiten dallimet midis këtyre dy kontratave:

- lloji i kontratës përbën dhe dallimin kryesor midis tyre, sipas trajtimit të sipërpërmendur;
- palë në kontratën leasing janë qiradhënësi dhe qiramarrësi ndërsa në kontratën e dytë palë në kontratë janë shitësi dhe blerësi;
- pagesa në kontratën leasing është pagesa për qiranë e sendit dhe në asnjë rast nuk llogaritet si pagesë e çmimit të sendit, përveç pagesës së fundit e cila varion në varësi të parashikimit në kontratë, ndërsa në kontratën e shitjes me rezervë të pronës çdo pagesë konsiderohet pjesë e çmimit;
- mospagimi i një kësti nga ana e qiramarrësit në kontratën leasing përbën shkak për zgjidhjen e kontratës nga ana e qiradhënësit, ndërsa në rastin e shitjes me rezervë të

pronës, mospagimi i një kësti nuk sjell zgjidhjen e kontratës, nëse ai këst pagese nuk është baras ose më i madh se 1/8 e çmimit të sendit³¹²;

-në rastin e zgjidhjes së kontratës leasing para mbarimit të afatit të kontratës, pagesat periodike të kryera nga qiramarrësi nuk i kthehen atij, edhe nëse është parashikuar e drejta për fitimin e pronësisë në fund të kontratës, ndërkohë që në kontratën e shitjes me rezervë të pronës, në një rast të tillë këstet e paguara deri në atë çast nga blerësi i kthehen atij, duke ruajtur shitësi të drejtën për të kërkuar shpërblimin për përdorimin e sendit;

-në rastin e kontratës leasing ekziston mundësia e marrjes jashtëgjyqësisht të sendit, ndërkohë që në rastin e shitjes me rezervë të pronës do të ndiqet rruga e zakonshme si për të gjitha kontratat e tjera që zgjidhen para afatit;

-kontrata leasing është një kontratë që gjithmonë ka një afat minimal në varësi të llojit të sendit, ndërkohë se shitja me rezervë e pronës nuk ka afate minimale të parashikuara nga ligji;

- kontratës leasing mund të shfaqet në dy forma, të drejtpërdrejtë dhe jo të drejtpërdrejtë, kurse shitja me rezervë e pronës paraqitet vetëm në një formë të saj;

-qënia në disa raste e kontratës leasing si titull ekzekutiv, rrethanë që nuk e gjejmë të shitja me rezervë e pronës;

-në kontratën leasing qiradhënësi duhet të plotësojë disa kushte të caktuara për të qënë i tillë, ndërkohë që shitës në kontratën e dytë mund të jetë çdo person fizik ose juridik pas asnjë dallim;

-mbikëqyrja e veprimtarisë së qiradhënësit gjatë zbatimit të kontratës leasing nga institucione publike gjendet te kontrata e parë dhe nuk gjendet te e dyta;

-në kontratën leasing shfaqet detyrimi për sigurimin e sendit, ndërkohë që në rastin e shitjes me rezervë të pronës nuk është një detyrim i tillë, përveç sendeve që e kanë këtë detyrim për shkak të llojit specifik të tyre;

-ekzistenca e pranimi të prezumuar të sendit në rastin e kontratës leasing dhe mungesa e një instituti të tillë të shitja me rezervë e pronës;

-pranimi i detyrueshëm i sendit nga qiramarrësi në raste të veçanta në kontratën leasing, rrethanë kjo që nuk vihet re të shitja me rezervë e pronës.

³¹² Neni 748 i Kodit Civil.

Evidentimi i ngjashmërive dhe dallimeve mes kontratës leasing dhe shitjes me rezervë të pronës edhe në këtë krahasim ka prekur rastet më të dukshme dhe nuk përbëjnë të gjitha rastet e tilla që dalin nga ky krahasim.

10.3. Kontrata e qirasë financiare krahasuar me kontratën e sipërmarrjes.

Kontrata e sipërmarrjes është një kontratë që lidhet me prodhimin, krijimin apo ndërtimin e një sendi. Duke u nisur nga ky aspekt, kontrata e sipërmarrjes ngjason me kontratën e qirasë financiare. Rastet e ngjashmërisë së kësaj kontratë janë sigurisht më të pakta nga rastet që dalin nga krahasimi i kontratës leasing me qiranë e thjeshtë, llojet e tjera të veçanta të qirasë apo me shitjen me rezeve të pronës.

Për këtë arsye, ndryshe nga krahasimi i rasteve të kontratave si më sipër, në ballafaqimin e kontratës së sipërmarrjes me kontratën leasing, evidentimi i ngjashmërive dhe dallimeve midis tyre nuk do të bëhet në mënyrë të ndarë, por bashkërisht, duke u ndalur vetëm te ato më të qënësishme.

Kontrata leasing shfaq disa anë të përbashkëta me kontratën e sipërmarrjes, të cilat kanë të bëjnë më faktin se në kontratën leasing jo të drejtpërdrejtë qiramarrësi kërkon që të prodhohet a ndërtohet një send i caktuar, rast ky që ngjason me kërkesën e porositësit për prodhimin apo ndërtimin e një sendi të caktuar.

Ajo që është më e rëndësishmja në këtë moment është fakti që, si në kontratën leasing ashtu dhe në kontratën e sipërmarrjes, sendi do të prodhohet apo ndërtohet sipas orientimeve dhe përcaktimeve të bëra nga ai që do ta marrë në posedim këtë send, në njërin rast qiramarrësi dhe në rastin tjetër porositësi.

Në rastin e sipërmarrjes, porositësi nuk merr pjesë në gjetjen e materialeve. Kjo rrethanë paraqitet me kontratën leasing ku qiramarrësi nuk merr pjesë në sigurimin e materialeve për prodhimin apo ndërtimin e sendit. Marrja në dorëzim e sendit prej porositësit paraqet tipare tepër të ngjashme me rastin e marrjes në dorëzim të sendit prej qiramarrësit.

Por dallimet midis qirasë financiare dhe sipërmarrjes janë më të qarta. Të dy këto kontrata janë kontrata të llojeve të ndryshme, ku njëra ka për objekt një send të caktuar ndërsa tjetra ka për objekt jo një send, por kryerjen e një veprimi apo disa veprime të

caktuara. Ky është dhe dallimi kryesor mes tyre. Në kontratën leasing qiramarrësi merr në posedim sendin që në fillim të saj ose në hapat e parë të kësaj kontrate, ndërsa në rastin e sipërmarrjes, kur objekt i saj është realizimi i një sendi nëpërmjet prodhimit a ndërtimit, sendi si rezultat i kësaj veprimtarie merret në posedim nga porositësi në fund të kësaj kontrate dhe jo në fillim të saj.

Një dallim i rëndësishëm mes kontratës leasing dhe asaj të sipërmarrjes është dhe mënyra e kryerjes së pagesës. Në të parën pagesa kryhet në mënyrë periodike, të cilat janë si rregull të barabarta mes tyre, dhe pagesa e fundit, në rast të kalimit të pronësisë, është pagesa e çmimit të sendit. Ndërkohë në kontratën e sipërmarrjes pagesa mund të kryhet njëherazi dhe, nëse paguhet më këste, ato zakonisht janë katër të tilla ose një numër i përafërt me të.

Porositësi ka të drejtë të kontrollojë kryerjen e punimeve, ndërsa qiramarrësi nuk ka të drejtë që të kontrollojë punimet për prodhimin apo ndërtimin e sendit, duke patur të drejtë mbi sendin vetëm për të kryer një kontroll të plotë të cilësive të tij vetëm pas prodhimit të sendit.

Mos caktimi i çmimit dhe pagesave periodike, krahasuar me afatin në kontratën leasing përbën rast për pavlefshmëri të kontratës për mungesë të një elementi thelbësor të saj, ndërsa në rastin e sipërmarrjes, në kushtet e një mungese të tillë, kontrata nuk quhet e pavlefshme dhe çmimi mund të caktohet në bazë të tarifave ekzistuese apo zakoneve të vendit dhe në mungesë të një marrëveshjeje mes palëve, së fundmi nga gjykata.

Dallime të tjera midis këtyre dy kontratave mund të gjenden dhe të listohen në një listë të re, por mendoj se rastet e mësipërme janë më të prekshmet kur krahasohen këto dy kontrata.

10.4. Kontrata e qirasë financiare krahasuar me kontratën e kredisë bankare.

Kontrata e qirasë financiare shpesh herë ngatërrohet dhe konfondohet me kontratën e kredisë bankare në perceptimin e përditshëm të publikut me njohuri mesatare apo me njohuri modeste në fushën e të drejtës.

Kësaj situate i shtohen edhe publikimet jokorrekte të bëra nga reklamat tregtare, të cilat jo në pak raste kanë përfshirë madje edhe norma interesi të shprehura me përqindje kur është folur për kontratën leasing.

Para së gjithash dallimi midis kontratës leasing dhe kontratës së kredisë shfaqet në vetë përkufizimet përkatëse të tyre. Lidhur me kontratën e kredisë ligji³¹³ ka dhënë përkufizimin duke e paraqitur këtë kontratë me tiparet e ngjashme me atë të huasë³¹⁴, me veçantinë që shuma e dhënë jepet nga një institucion i licencuar për këtë veprimtari dhe përballë dhënies së kësaj shume pala tjetër është detyruar që të kthejë dhe një normë interesi si dhe të paguajë komisionet përkatëse të aplikuara nga institucioni kredidhënës. Gjithashtu në dallim nga kontrata e huasë, kontrata e kredisë bankare ka për objekt vetë dhënien e parave, ndërkohë që në të parën objekt i kontratës mund të jenë edhe sende të tjera të përcaktuara në gjini.

Kontrata e qirasë financiare pavarësisht se është një kontratë e llojit të administrimit, paraqet ngjashmëri në disa plane me kontratën e kredisë bankare. Në vijim po trajtojmë të ndara të përbashkëtat dhe dallimet midis këtyre dy kontratave.

Midis kontratës leasing dhe kontratës së qirasë financiare vihen re këto të përbashkëta:

- kontrata leasing dhe kontrata e kredisë bankare janë kontrata të emërtuara “veprimtari financiar”, sipas kuptimit të dhënë për këtë veprimtari në ligjet e posaçme që normojnë veprimtarinë bankave;
- referuar palës që jep sendin objekt kontrate, të dy këto kontrata kanë palë të njëjtë për nga lloji i aktivitetit, një bankë ose një institucion tjetër financiar të licencuar nga Banka e Shqipërisë;
- si në kontratën leasing ashtu dhe në kontratën e kredisë bankare motivi që shtyn institucionin bankar apo financiar është ai i realizimit të fitimit tregtar, i cili në rastin e

³¹³ Neni 4 pika 6 e ligjit nr. 9662 datë 18.06.2006 “Për bankat në RSH” : “6. “Kredi” është marrëdhënia juridike e detyrimit për të livruar një shumë monetare në këmbim të së drejtës së ripagimit të shumës së livruar dhe të interesit ose komisioneve të tjera bankare mbi këto shuma, si dhe çdo shtyrje e datës së maturimit të një letre me vlerë të borxhit apo të ndonjë të drejte tjetër për të paguar një shumë monetare.

³¹⁴ Neni 1050 i Kodit Civil: “Me kontratën e huasë njëra palë (huadhënësi) i jep në pronësi palës tjetër (huamarrësit) një shumë të hollash ose sende që përcaktohen në numër, me peshë ose me masë dhe huamarrësi detyrohet t’i kthejë huadhënësit aq të holla, ose aq sende të atij lloji dhe të asaj cilësie, brenda afatit të caktuar në kontratë ose, kur nuk është caktuar afat, me kërkesën e huadhënësit”.

parë është i përfshirë brenda çmimit të qirasë periodike ndërsa në rastin e dytë është i evidentuar në vlerë numerike të qartësuar në planin e shlyerjes së kredisë;

- kontrata e kredisë bankare si dhe kontrata leasing për pjesën e rimarrjes jashtëgjyqësisht të sendit përbëjnë titull ekzekutiv duke lejuar vijimin e procedurave të ekzekutimit me anë të lëshimit të urdhrin të ekzekutimit nga gjykata mbi këtë titull;

- mospagimi i kësteve të qirasë sipas kontratës sikurse dhe mospagimi i kësteve të kredisë përbëjnë arsye të qënësishme për palën tjetër koresponduese që të kërkojë jo vetëm përmbushjen e detyrimit, por edhe zgjidhjen e kontratës si dhe shpërblimin e dëmit;

- si në kontratën leasing ashtu dhe në kontratën e kredisë bankare parashikohet e drejta e palës që ka pronësinë e sendit që të kërkojë garanci për kthimin e këtij sendi nëpërmjet dorëzimit;

- si kontrata leasing ashtu dhe kontrata e kredisë bankare mbikëqyren nga Banka e Shqipërisë;

- në të dy kontratat që krahasohen, sendi mund të jepet pjesë-pjesë, sipas marrëveshjes së palëve mbi këtë aspekt.

Lidhur me dallimet midis tyre, kontrata leasing dhe kontrata e qirasë financiare shfaqin një numër më të madh të tyre në raport me të përbashkëtat që kanë. Midis tyre paraqiten dallimet si vijon:

- kontrata leasing është një kontratë që lidhet për një send individualisht të përcaktuar ndërsa kontrata e kredisë bankare lidhet për një send gjenerik, sikurse është paraaja;

- kontrata leasing mund të jetë e drejtpërdrejtë ose jo e drejtpërdrejtë, ndarje kjo e lidhur me mënyrën e sigurimit të sendit me ose pa furnizues, ndërkohë që në kontratën e kredisë bankare nuk gjejmë një ndarje apo nevojë për të siguruar sendin pranë një pale tjetër, pasi objekti i kredisë, shuma e parave gjendet gjithmonë pranë kredidhënësit;

- me marrjen në dorëzim të sendit qiramarrësi në kontratën leasing nuk bëhet pronar i tij, ndërkohë që në kontratën e dytë kredimarrësi bëhet menjëherë pronar i sendit objekt kontrate, duke mbartur detyrimin që të kthejë ekuivalentin e tyre plus interesat;

- në kontratën leasing termi “normë interesi” nuk gjendet ose më saktë nuk ka arsye të gjendet, pavarësisht faktit se në përlllogaritet një vlerë që përbën fitimin tregtar të qiradhënësit, por që përfshihet në gjithë çmimin total të sendit, pa bërë ndonjë ndarje të këtij fitimi në këstet e qirasë që duhet të paguhet, ndërsa në kontratën e kredisë bankare

norma e interesit është një tregues i mirëpërcaktuar, madje merr përparësi në raport me principalin e kredisë përsa i përket afatit të pagimit;

-në përfundim të kontratës leasing qiramarrësi mund të fitojë pronësinë mbi sendin, ndërsa në kontratën e dytë nuk mund të flitet për fitimin e kësaj pronësie;

-kontrata e kredisë bankare përbën në çdo rast titull ekzekutiv, pavarësisht formës solemne ose jo, mjafton që të vërtetohet vonesa e kredimarrësit, ndërsa kontrata leasing përbën titull ekzekutiv vetëm përsa i përket i përket rimarrjes jashtëgjyqësisht të sendit dhe kjo e kushtëzuar dhe nga ekzistenca e formës solemne të kontratës;

-në kontratën leasing qiradhënësi mbikëqyr gjatë gjithë kohës mënyrën e përdorimit të sendit, ndërsa në kontratën e dytë kredidhënësi mjaftohet vetëm me përcaktimin e fushës së përdorimit të sendit, duke u mjaftuar me mbikëqyrje të përdorimit të parë të shumës së kredisë;

-në kontratën leasing sendi përdoret në mënyrë vijuese gjatë gjithë kohës së kontratës, ndërsa në kontratën e dytë sendi përdoret përgjithësisht në fillim të afatit e në vijim të saj kontrata vazhdon me përmbushjen e detyrimeve thuajse vetëm nga kredimarrësi;

-në kontratën leasing lejohet nënqiraja ndërkohë që në kontratën e dytë nuk lejohet dhënia me nënkredi e shumës përkatëse;

-në kontratën leasing garantimi i pagimit të qirasë kryhet vetëm nëpërmjet dorëzanësit, pa u parashikuar edhe mjete të tjera të përmbushjes së detyrimit, ndërkohë që në kontratën e kredisë krahas dorëzanësit mund të përdoret edhe garancia nëpërmjet pengut, e hipotekës;

-në kontratën leasing qiramarrësi ka një sërë të drejtash lidhur me cilësinë e sendit dhe pranimin e tij, të drejta këto që, bazuar në llojin e sendit objekt kontrate, nuk gjenden në rastin e kredimarrësit;

-në kontratën leasing bëhet fjalë për pranim të prezumuar të sendit, ndërkohë që në kontratën e dytë nuk njihet ky institut;

-në kontratën leasing sigurohet sendi ndërsa në kontratën e dytë sigurohet përgjithësisht jeta e kredimarrësit;

-në kontratën leasing pranohet amortizimi i sendit, ndërkohë që në kontratën e dytë nuk ka kuptim për një gjë të tillë dhe as merret parasysh vlerësimi apo zhvlerësimi përkatës i monedhës mbi të cilën jepet kredia;

-në kontratën leasing në varësi të llojit të sendit, i luajjtshëm apo i paluajjtshëm, përcaktohet edhe afati minimal i kontratës, ndërsa në kontratën e dytë nuk ka afat minimal të përcaktuar nga ligji, duke ia lënë në dorë palëve përcaktimin e saj;

-në kontratën leasing një person i tretë jashtë kontratës mund të paraqesë pretendime mbi sendin objekt kontrate, rrethanë kjo që nuk gjendet në rastin e kontratës së dytë;

-me mbarimin e kontratës leasing qiramarrësi ka të drejtë që të kërkojë rilidhje të saj, ndërsa në kontratën e dytë kredimarrësit nuk i lind nga ligji një e drejtë e tillë, duke mos e përjashtuar kredimarrësin nga e drejta e tij për lidhjen e një kontrate të re sikurse çdo klient tjetër i bankës.

Edhe në ballafaqimin si më sipër të ngjashmërive dhe dallimeve midis dy kontratave në fjalë janë përzgjedhur ato më të spikatura, pasi numri i tyre është edhe më i madh.

Në krahasimin midis kontratës leasing dhe kontratës së kredisë nuk mund të lihet pa përmendur edhe avantazhi që paraqet kontrata leasing në raport me kontratën e kredisë sa i përket garantimit me peng apo hipotekë të detyrimit në rastin e dytë, rrethanë kjo që nuk kërkohet në kontratën leasing. Si rregull bankat apo institucionet financiare jo-bankë të licencuara për dhënie kredie garantojnë rikthimin e kredisë përveç dorëzansës që është e përbashkët në të dy kontratat, edhe me mjete të tjera të sigurimit të përmbushjes së detyrimit sikurse janë pengu dhe hipoteka.

Shpesh herë vlera e sendeve që do të vendosen si kolateral nga kredidhënësit kërkohet që të jenë me një vlerë mbi 1,5 herë më të lartë nga vlera e kredisë.

Subjektet tregtare por edhe personat fizikë jotregtarë, të cilët në mjaft raste janë në vështirësi për të gjetur kolateral të përshtatshëm dhe të pranueshëm nga bankat e kredidhënësit e tjerë, i drejtohen një rruge më të thjeshtë për realizimin e qëllimeve të tyre tregtare, asaj të lidhjes së kontratës leasing, duke përfutur edhe nga avantazhet e tjera që ofron kjo kontratë.

Pavarësisht se nuk shfaqet haptazi si një avantazh, fakti që kontrata e qirasë financiare jo për çdo rast përbën titull ekzekutiv, por vetëm sa i takon rimarrjes jashtëgjyqësore të sendit, mund të përfshihet në listën e avantazheve të kësaj kontrate përballë kontratës së kredisë bankare, e cila në kuptim të nenit 510 të Kodit të Procedurës Civile në çdo rast përbën titull ekzekutiv sapo të provohet vonesa në mospërmbushje të detyrimeve të kredimarrësit. Në këtë kontekst qiramarrësit në kontratën leasing i jepet më tepër hapësirë

për të realizuar në rrugë gjyqësore të drejtat e tij të porealizuara përballë qiradhënësit, përballë të drejtave të kufizuara të kredimarrësit, i cili në eventualitetin e lëshimit të urdhrit të ekzekutimit nga gjykata për këtë kredi, ka të drejtë që të mbrohet vetëm nëpërmjet rasteve të kundërshtimit të titullit ekzekutiv sipas nenit 609 të Kodit të Procedurës Civile.

KAPITULLI XI

ASPEKTE TË ZBATIMIT TË KONTRATËS SË QIRASË FINANCIARE NË REALITETIN SHQIPTAR DHE PROBLEME TË PRAKTIKËS GJYQËSORE SHQIPTARE NË LIDHJE MË KËTË KONTRATË.

11.1. Zbatimi në praktiken shqiptare të kontratës së qirasë financiare, vështirësitë dhe veçoritë e këtij procesi.

11.2. Veprimi i subjekteve të licencuara për leasing në tregun shqiptar.

11.3. Praktika gjyqësore shqiptare mbi mosmarrëveshjet në lidhje me kontratën e qirasë financiare.

11.1. Zbatimi në praktiken shqiptare të kontratës së qirasë financiare, vështirësitë dhe veçoritë e këtij procesi.

Kontrata leasing në realitetin shqiptar nisi rrugën e vet të mbështetur në një rregullim ligjor të paracaktuar për këtë kontratë me hyrjen në fuqi të Kodit Civil në datën 01 nëntor të vitit 1994. Por ndonëse kjo kontratë pati rregullimin ligjor të saj në nenin 849 të këtij kodi, realiteti shqiptar nuk ishte i përgatitur në këtë periudhë për aplikimin në praktikë të kësaj forme të veçantë, që në thelb lidhej me një nivel të caktuar të zhvillimit ekonomik të vendit si dhe me krijimin e një kulture të posaçme të subjekteve tregtare, të cilët duhet të kishin një nivel relativisht të lartë të aktivitetit të tyre tregtar.

Rregullimi i kësaj kontratë apo dhe i një aktiviteti të veçantë tregtar që lidhej me të nëpërmjet një dispozite të vetme në Kodin Civil, krijonte pa dyshim një situatë të paqartë ligjore dhe një mangësi të dukshme në sigurinë që duhej të ofronte ligji në rregullimin

dhe zgjidhjen e situatave të ndryshme që mund të lindnin gjatë zbatimit të këtyre kontratave në praktikë.

Vetëm me përcaktimet e nenit 849 të Kodit Civil nuk ishte e qartë nëse kjo kontratë mund të lidhej nga një qiradhënës person fizik, krahas rastit të lidhjes nga një person juridik. Sipas përcaktimeve të Kodit Civil, liria kontraktore, zotësia juridike dhe zotësia për të vepruar e personit fizik favorizonte interpretimin që kjo kontratë mund të lidhej nga një qiradhënës person fizik.

Në harkun kohor të viteve nëntor 1994 dhe korrik 2005 nuk evidentohen raste në praktikë të lidhjes së kontratës leasing nga një qiradhënës person fizik, edhe pse ligji nuk e ndalonte një gjë të tillë. Është e kuptueshme që krahas nivelit të ulët ekonomik por edhe të mungesës së një tradite tregtare në këtë fushë, rregullimet ligjore të vendeve perëndimore në këtë drejtim, kryesisht ato italiane dhe franceze që qiradhënësin e shihnin vetëm si person juridik i licencuar, kanë patur ndikimin e tyre në parandalimin e lidhjes së këtyre kontratave nga një qiradhënës person fizik.

Kalimi i viteve dhe forcimi ekonomik i subjekteve të caktuara tregtare të cilat operonin në aktivitetin bankar e financiar solli nevojën e zgjerimit të aktivitetit të tyre me një drejtim të ri, të pa aplikuar më parë, atë të financimit nëpërmjet kontratës leasing të përmbushjes së nevojave tregtare dhe jo tregtare të subjekteve të tjera, personave fizikë apo juridikë që do të gjenin pozicionin e tyre të përshtatshëm tregtar apo konsumator në cilësinë e qiramarrësit.

Edhe rregullimi ligjor bankar në Shqipëri në periudhën nëntor 1994 deri në gusht 1998, nuk ka trajtuar apo rregulluar aspekte të veprimtarisë së bankave që lidhet me qiranë financiare.

Në kohën e hyrjes në fuqi të Kodit Civil, në datën 01.11.1994, në fuqi ka qënë ligji nr. 7559, datë 22.4.1992 "Për Bankën e Shqipërisë", i cili e ka shtrirë fuqinë e tij deri në datën 01.03.1996. Në këtë datë ka hyrë në fuqi ligji nr. 8076, datë 22.2.1996 "Për Bankën e Shqipërisë". Referuar kompetencave të Bankës së Shqipërisë të përcaktuara në këto dy ligje, nuk vihet re ekzistenca e kompetencës së Bankës së Shqipërisë lidhur me licencimin apo mbikëqyrjen e veprimtarisë së qirasë financiare.

Edhe përse i përket bankave të nivelit të dytë, ligji nr. 8075, datë 22.02.1996 "Për sistemin bankar në Republikën e Shqipërisë", nuk trajtonte si veprimtari financiar veprimtarinë e qirasë financiare dhe as e prekte aspektin e kësaj veprimtarie.

Ligji i parë që rregullon sistemin dhe veprimtarinë bankare në Shqipëri, i cili ka trajtuar veprimtarinë e qirasë financiare në kuadër të veprimtarisë së bankave është ligji nr. 8365, datë 02.07.1998 "Për bankat në Republikën e Shqipërisë". Ky ligj u botua në Fletoren Zyrtare nr. 17 të vitit 1998 dhe ka hyrë në fuqi në datën 13.08.1998.

Ky ligj nuk ka trajtuar në mënyrë të hollësishme këtë veprimtari, por është mjaftuar vetëm në renditjen e veprimtarive të lejuara për bankat, në të cilat veprimtaria e qirasë financiare renditet si një nga veprimtaritë që bankat e nivelit të dytë lejohen të kryejnë në ushtrim të veprimtarive të tyre tregtare³¹⁵.

Por ligji në fjalë ndalonte bankat e nivelit të dytë që të kryenin këtë veprimtari në mënyrë të palicencuar, pasi parashikonte që asnjë bankë nuk lejohet të kryejë veprimtari financiare jashtë atyre të lejuara shprehimisht në licencën e saj³¹⁶. Veprimtari financiare të bankës ky ligj konsideronte çdo lloj veprimtarie që përshkruhet në nenin 26 të këtij ligji e për rrjedhim dhe veprimtarinë e qirasë financiare³¹⁷.

Në këtë kontekst duhet theksuar se që nga data 13.08.1998, kur ka hyrë në fuqi ligji nr. nr. 8365, datë 02.07.1998, bankat e nivelit të dytë lejoheshin që të kryenin veprimtarinë e qirasë financiare vetëm pasi të ishin licencuar në mënyrë të shprehur më parë nga Banka e Shqipërisë për ushtrimin e kësaj veprimtarie.

Ky ligj me rregullimet e tij lidhur me qiranë financiare, ka qënë pararendës i ligjit të posaçëm nr. 9396 datë 12.05.2005 "Për qiranë financiare", pasi pavarësisht se nuk parashikonte në mënyrë të drejtpërdrejtë ndalimin e kryerjes së veprimtarisë së qirasë financiare nga persona të tjerë të palicencuar nga Banka e Shqipërisë, dha orientimet e para ligjore mbi këto aspekte:

1-mbi kategorizimin e veprimtarisë së qirasë financiare si një veprimtari e mirëfilltë financiare;

2-mbi nevojën e ngushtimit të rrethit të subjekteve që lejohen të kryejnë këtë veprimtari vetëm në subjekte të kategorizuara si persona juridikë;

³¹⁵ Neni 26 pika 3 e ligjit nr. 8365 datë 02.07.1998 "Për bankat në RSH".

³¹⁶ Neni 26 pika 2 e ligjit nr. 8365 datë 02.07.1998 "Për bankat në RSH".

³¹⁷ Neni 2 pika "dh" e ligjit nr. 8365 datë 02.07.1998 "Për bankat në RSH".

3-mbi nevojën e lejimit të këtyre personave juridikë të ushtrimit të kësaj veprimtarie vetëm pas një kontrolli të plotësisht të kriterëve nga një institucion i specializuar, sikurse ishte Banka e Shqipërisë.

Por pavarësisht rregullimeve ligjore të cekëta të kuadrit ligjor që rregullonte funksionimin e institucioneve bankare lidhur me qiranë financiare, rregullimi i vetë kësaj kontratë nga një dispozitë e vetme në Kodin Civil, neni 849 i tij, në mungesë të një tradite dhe trajtimi doktrinar, nuk mund të krijojnë garancinë e nevojshme juridike për ushtrimin normal të kësaj veprimtarie.

Miratimi i ligjit të posaçëm “Për qiranë financiare” nr. 9396 datë 12.05.2005 dhe hyrja në fuqi e tij në datë 01.07.2005 krijuan bazën e nevojshme juridike për zhvillimin e aktivitetit që lidhet me këtë kontratë nga subjektet financiare. Ky ligj vinte para së gjithash detyrimin ligjor që subjekti që duhet të paraqitet me cilësinë e qiradhënësit duhet të ishte vetëm person juridik.³¹⁸ Në kohën e hyrjes në fuqi të ligjit, korrik 2005, parashikohej që veprimtaria e shoqërive tregtare që do të kryenin veprimtarinë lidhur me kontratën leasing, krahas përcaktimeve në ligj, të rregullohej nga një Rregullore e përbashkët e miratuar nga Ministri i Ekonomisë dhe Ministri i Financave.³¹⁹

Ligji i posaçëm nr. 9396 datë 12.05.2005 “Për qiranë financiare”, në gjendjen e tij fillestare nuk parashikonte një pozitë determinante të Bankës së Shqipërisë në lejimin dhe kontrollin e veprimtarisë së qirasë financiare të subjekteve bankare dhe jobankare.

Madje formulimi i nenit 44 të këtij ligji sipas gjendjes së tij fillestare, duke caktuar Ministrin e Ekonomisë dhe Ministrin e Financave si autoritetet që kishin të drejtë që të nxirrnin Udhëzimin e Përbashkët për nxjerrjen e Rregullores së veprimit të shoqërive që ushtrojnë veprimtarinë e qirasë financiare, krijoi situatën e përjashtimit të Bankës së Shqipërisë nga procesi i licencimit dhe mbikëqyrjes së këtyre shoqërive.

Kjo gjë u pasqyrua edhe në Raportin Vjetor të Mbikëqyrjes së Bankës së Shqipërisë për vitin 2005, në të cilin midis të tjerave u trajtua se:

“Ndërkohë, me hyrjen në fuqi të ligjit nr. 9396, datë 12.05.2005 “Për qiranë financiare”, Banka e Shqipërisë nuk është më autoriteti licencues e rregullues i kompanisë së qirasë

³¹⁸ Neni 1 pika 12 e ligjit të posaçëm.

³¹⁹ Neni 44 i ligjit të posaçëm në gjendjen e tij fillestare.

financiare “Tirana Leasing” sh.a. apo i kompanive të tilla që kryejnë vetëm aktivitetin e qirasë financiare”³²⁰.

Me ligjin nr. 9966 datë 24.07.2008 “Për disa shtesa në ligjin nr. 9396 datë 12.05.2005 “Për qiranë financiare” të ndryshuar, botuar në Fletoren Zyrtare 125 të vitit 2008, i cili hyri në fuqi në datën 16.08.2008, roli i Bankës së Shqipërisë në veprimtarinë e qirasë financiare u sanksionua përfundimisht, duke u parashikuar në mënyrë të qartë në ligj pozicioni i këtij institucioni. Nëpërmjet këtij ligji iu dha një rëndësi e posaçme Bankës së Shqipërisë në tri drejtime:

1-Në pjesëmarrjen e saj në hartimin dhe nxjerrjen e Rregullores së Posaçme që rregullonte veprimtarinë e shoqërive tregtare që kryenin veprimtarinë financiare lidhur me kontratën leasing.

2-Në vendosjen e detyrimit të këtyre shoqërive tregtare për t’u licencuar nga Banka e Shqipërisë për ushtrimin e veprimtarisë së qirasë financiare.

3-Mbikëqyrja nga Banka e Shqipërisë së veprimtarisë së qirasë financiare të këtyre shoqërive tregtare pas licencimit, në përputhje me ligjin “Për bankat në Republikën e Shqipërisë” dhe akteve nënligjore të nxjerra prej saj për këtë qëllim³²¹.

Nga ana tjetër, ligji nr. 9662 datë 18.12.2006 “Për bankat në RSH” , i cili hyri në fuqi në datën 01.06.2007 ka trajtuar veprimtarinë e qirasë financiare si një nga format e veprimtarive të bankave të nivelit të dytë. Në nenin 54 pika 2 e këtij ligji veprimtaria e qirasë financiare, krahas veprimtarive të tjera financiare, kualifikohet si veprimtari financiar, e cila në mënyrë të detyrueshme duhet të licencohet nga Banka e Shqipërisë.

Është me rëndësi të theksohet se përcaktimi në ligj i rregullit që veprimtaria financiare e dhënies me qira financiare do të kryhet vetëm nga bankat dhe institucionet financiare jo-bankë të licencuara për këtë lloj veprimtarie nga Banka e Shqipërisë praktikisht ka ngushtuar ndjeshëm zbatimin në praktikë të qirasë financiare drejtpërdrejtë. Qënia pronar i sendit që do të jepet ne leasing është dhe dallimi kryesor i kësaj kontrate nga kontrata jo e drejtpërdrejtë.

Por nëse i hidhet një vështrim i përgjithshëm kapitalit themeltar të këtyre bankave apo institucioneve financiare jo-bankë, sipas të dhënave të deklaruara prej tyre në Regjistrin

³²⁰ Faqe 38 e Raportit të Mbikëqyrjes së Bankës së Shqipërisë.

³²¹ Neni 43/1 i ligjit të posaçëm.

Tregtar të administruar nga Qendra Kombëtare të Biznesit (QKB), vihet re se kapitalet themeltare të këtyre shoqërive tregtare përbëhet kryesisht nga kapitali financiar i përlogaritur në monedhën zyrtare “lek” si dhe sende të paluajtshme dhe të luajtshme. Këto të fundit konstatohet se janë sende që i nevojiten këtyre shoqërive tregtare për ushtrimin e aktivitetit të tyre tregtar, sipas shtrirjes së tyre në territorin e vendit. Në të tilla kushte mundësia e këtyre qiradhënësve potencialë për të dhënë me qira financiare të drejtpërdrejtë sendet që tashmë kanë në pronësi është e kufizuar, pasi së pari u nevojiten për ushtrimin e aktivitetit të vet ekonomik dhe plotësimin e nevojave të tyre, së dyti, këto sende tashmë të krijuara e përshtatura për plotësimin e nevojave ekonomike të vetë shoqërive tregtare qiradhënëse paraqesin pak mundësi që të plotësojnë nevojat dhe të kënaqin interesat e qiramarrësve të mundshëm. Përshtatja e këtyre sendeve do të ishte një kosto shtesë për ta, nga njëra anë dhe nga ana tjetër amortizimi tashmë i kryer mbi këto sende ul afatin e jetëgjatësisë së tyre të mbetur të kalkulueshme për efekt të plotësimit të vlefshmërisë së kontratës leasing sa i përket afatit. Në këtë situatë qiradhënësve të licencuar nga Banka e Shqipërisë, krahas mundësisë tepër të kufizuar të dhënies me leasing të sendeve tashmë në pronësi të përdorura prej tyre, për realizimin e një kontrate leasing të drejtpërdrejtë u mbetet vetëm mundësia që të blejnë paraprakisht sende në pronësi të tyre me qëllimin e dhënies më pas të tyre me qira financiare të drejtpërdrejtë.

Ky operacion ekonomik në vetvete mbart risk të lartë për mosrealizimin e investimit me efektivitet ekonomik. Kjo për arsye se para së gjithash kërkon një analizë të detajuar dhe mjaft inteligjente të përcaktimit të nevojave të pritshme të konsumatorit, e cila do të sjellë një garanci për realizimin e fitimit të këtij investimi dhe nga ana tjetër ritmet e larta të evolucionit teknologjik sjellin futjen në treg të sendeve të reja sa i përket funksionalitetit dhe lehtësisë së përdorimit të tyre si dhe racionalitetit të raportit çmim-cilësi. Shembull tipik në këtë rast do të ishte rasti i automjeteve tradicionale me karburant dhe i automjeteve totalisht elektrike të krijuara vitet e fundit, për të cilat kërkesa për to dukshëm do të ketë tendencë rritjeje.

Të ndodhura para kësaj situatë operatorët ekonomike të licencuar për veprimtarinë e qirasë financiare nga Banka e Shqipërisë, në synimin e tyre për zhvillimin e një veprimtarie financiare me risk sa më të ulët, “de facto” janë vënë para alternativës së qirasë financiare jo të drejtpërdrejtë, ku risqet mbi mbetjen të palëvruara në tregun

ekonomik të sendeve në pronësi të tyre eliminohet nëpërmjet mekanizmit të kontratës së furnizimit.

Edhe rastet praktike tregojnë për në epërsi tepër të ndjeshme të rasteve të kontratave leasing jo të drejtpërdrejta mbi rastet e kontratave të drejtpërdrejta.

11.2. Veprimi i subjekteve të licencuara për leasing në tregun shqiptar.

Subjektet e licencuara për veprimtarinë e qirasë financiare, institucionet bankare si dhe institucionet financiare jobankë kanë filluar relativisht vonë veprimtarinë e tyre në tregun shqiptar, për arsye të shkaqeve dhe faktorëve të përmendur më sipër.

Një hov më të madh të kësaj veprimtarie solli viti 2009, ku nga Banka e Shqipërisë u dhanë një numër relativisht i larë i lejeve për të ushtruar këtë veprimtari nga subjektet, sipas kërkesës së tyre për këtë aktivitet.

Veprimtaria e këtyre subjekteve para vitit 2009 shfaqet tepër e “vakët” dhe në një mjedis të paqartë ligjor, ku heqja e kompetencës së Bankës së Shqipërisë për licencimin dhe mbikëqyrjen e kësaj veprimtarie për këtë periudhë pati ndikim jo të vogël në frenimin e ritmit të rritjes së kësaj veprimtarie financiare.

Veprimtaritë e subjekteve të licencuara për aktivitetin e qirasë financiare janë mbikëqyrur nga Banka e Shqipërisë në funksion të veprimtarisë së saj të ngarkuar nga ligji. Për këtë arsye në këtë temë në trajtimin e këtij aspekti do t'i referohemi pikërisht rezultateve të kësaj mbikëqyrjeje që ka kryer Banka e Shqipërisë, të cilën e ka pasqyruar në raportet vjetore të saj.

Në vitin 1998 Banka e Shqipërisë nisi nxjerrjen e raportit vjetor mbi mbikëqyrjen bankare.

Në vijim po paraqesim në mënyrë të përmbledhur arritjen e mbikëqyrjeve vjetore që ka evidentuar Banka e Shqipërisë për periudhën 20 vjeçare 1998-2018 lidhur me qiranë financiare.

Në raportin e parë të saj për vitin 1998 mbi mbikëqyrjen bankare, Banka e Shqipërisë paraqiti dhe një historik të shkurtër mbi aspektin e mbikëqyrjes bankare në Shqipëri³²².

³²² Pjesë nga historiku i shkurtër i mbikëqyrjes bankare të paraqitur në Raportin e vitit 1998: “*Miratimi i ligjit “Për Bankën e Shqipërisë” dhe ligjit “Për sistemin bankar në Republikën e Shqipërisë” në prill të*

RAPORTI I BSH PËR VITIN 1998:

Sipas Raportit të Mbikëqyrjes së BSH, bankat e nivelit të dytë në RSH në fund të vitit 1998 ishin:

1. Banka Kombëtare Tregtare (bankë shtetërore)
2. Banka e Kursimeve (bankë shtetërore)
3. Banka Italo-Shqiptare (bankë e përbashkët)
4. Banka Arabo-Shqiptare Islamike (bankë e përbashkët)
5. Banka Dardania (bankë private)
6. Dega e Bankës Kombëtare Greke (degë e bankës së huaj)
7. Banka Tirana (bankë private)
8. Banka Tregtare Ndërkombëtare (bankë private)
9. Dega e Bankës Alpha Credit (degë e bankës së huaj)
10. Banka Amerikane e Shqipërisë (bankë private)

Nuk rezulton nga ky raport që bankat e mësipërme të kryenin veprimtarinë e qirasë financiare.

RAPORTI I BSH PËR VITIN 1999:

Sipas Raportit të Mbikëqyrjes së BSH, bankat e nivelit të dytë në RSH në fund të vitit 1999 ishin:

1. Banka Kombëtare Tregtare (bankë shtetërore)

vitit 1992, i njohu Bankës së Shqipërisë të drejtën e ushtrimit të funksionit të mbikëqyrjes bankare. Kjo periudhë shënon edhe krijimin e Departamentit të Mbikëqyrjes Bankare, për kryerjen e funksioneve të mbikëqyrjes së bankave të nivelit të dytë, të orientuara tashmë në ekonominë e tregut, si dhe përgatitjen e sistemit rregullator të mbikëqyrjes bankare. Gjatë vitit 1992, që konsiderohet viti i fillimit të mbikëqyrjes bankare, si funksionet ashtu edhe veprimtaria e Departamentit të Mbikëqyrjes kanë qenë në fazën e organizimit dhe krijimit të bazës rregullative, në zbatim të ligjit. Vitet 1993 dhe 1994 janë periudhat në të cilat janë hartuar rregulloret e para të mbikëqyrjes bankare dhe janë vendosur normat e mbikëqyrjes bankare për bankat e nivelit të dytë (banka me kapital shtetëror dhe kapital të përbashkët).

Në mbështetje të kërkesave të ligjit “Për sistemin bankar në Republikën e Shqipërisë”; parimeve të përcaktuara nga Komiteti i Baselit për mbikëqyrjen bankare si dhe eksperiencës së vendeve të tjera, u hartua dhe u miratua rregullorja “Mbi kërkesat që duhen plotësuar për të marrë licencë për të vepruar si bankë në Republikën e Shqipërisë”.

2. Banka e Kursimeve (bankë shtetërore)
3. Banka Italo-Shqiptare (bankë e përbashkët shqiptare & e huaj)
4. Banka Arabo-Shqiptare Islamike (bankë e përbashkët shqiptare & e huaj)
5. Banka Dardania (bankë private)
6. Dega e Bankës Kombëtare Greke (degë e bankës së huaj)
7. Banka Tirana (bankë private)
8. Banka Tregtare Ndërkombëtare (bankë private)
9. Dega e Bankës Aplha Credit (degë e bankës së huaj)
10. Banka Amerikane e Shqipërisë (bankë private)
11. Fefad Bank (bankë private)
12. Banka e Parë e Investimeve (degë e bankës së huaj)
13. Banka Ndërtregtare (bankë private)

Nuk rezulton nga ky raport që bankat e mësipërme të kryenin veprimtari të qirasë financiare.

RAPORTI I BSH PËR VITIN 2000:

Sipas Raportit të Mbikëqyrjes së BSH, bankat e nivelit të dytë në RSH në fund të vitit 2000 ishin:

1. Banka e Kursimeve
2. Banka Kombëtare Tregtare
3. Banka Italo- Shqiptare
4. Banka Arabo- Shqiptare Islamike
5. Banka Amerikane e Shqipërisë
6. Banka Tirana Piraeus Bank
7. Banka Kombëtare e Greqisë Dega- Tiranë(599)
8. Dega e Bankës Alfa
9. Banka Dardania
11. Banka Ndërkombëtare Tregtare
12. Dega e Bankës së Parë të Investimeve
13. Banka Ndërtregtare

Nuk rezulton nga ky raport që bankat e mësipërme të kryenin veprimtari të qirasë financiare. Gjithashtu nuk rezulton nga ky raport që të jenë licencuar subjekte të veprimtarisë financiare jo bankë për ushtrimin e veprimtarisë së qirasë financiare.

RAPORTI I BSH PËR VITIN 2001:

Sipas Raportit të Mbikëqyrjes së BSH, bankat e nivelit të dytë në RSH në fund të vitit 2001 ishin të njëjtat banka si në vitin 2000, dhe të 13 bankat që vepronin në Shqipëri në vitin 2000 operuan edhe gjatë vitit 2001 pa u përfshirë në aktivitetin e tyre veprimtaria e qirasë financiare.

RAPORTI I BSH PËR VITIN 2002:

Sipas Raportit të Mbikëqyrjes së BSH, bankat e nivelit të dytë në RSH në fund të vitit 2002 ishin të njëjtat banka si në vitin 2001 dhe u shtua vetëm një bankë, Banka e Kreditit të Shqipërisë.

Asnjë nga 14 bankat që operuan gjatë vitit 2002 nuk rezulton që të kenë kërkuar dhe të jenë licencuar për veprimtarinë e qirasë financiare.

RAPORTI I BSH PËR VITIN 2003:

Sipas Raportit të Mbikëqyrjes së BSH, gjatë vitit 2003 hynë në treg dy banka të reja, të cilat operuan krahas atyre që kishin operuar gjatë vitit të mëparshëm. Këto banka nuk rezulton që të kenë kërkuar dhe të jenë licencuar për veprimtarinë e qirasë financiare.

RAPORTI I BSH PËR VITIN 2004 DHE 6-MUJORIN E PARË TË VITIT 2005:

Sipas Raportit të Mbikëqyrjes së BSH, që përfshin periudhën e mbikëqyrjes për vitin 2004 dhe 6-mujorin e parë të vitit 2005, rezulton se në vitin 2004 është paraqitur kërkesa e parë në Shqipëri për licencimin e veprimtarisë së qirasë financiare. Kjo kërkesë u paraqit nga subjekti tregtar jobankë “Tirana Leasing” SHA, e cila u pranua duke iu dhënë dhe licenca përkatëse nr. 8 datë 08.11.2004 me objekt të veprimtarisë si subjekt jobankë për ushtrim të veprimtarisë së “Ofrimit të qirasë financiare”, sikurse është përshkruar shprehimisht në këtë raport.

Raporti i mbikëqyrjes së BSH për herë të parë trajton aspektin e qirasë financiare si një instrument i ri financiar.³²³

RAPORTI I BSH PËR 6-MUJORIN E DYTË TË VITIT 2005:

Sipas Raportit të Mbikëqyrjes së BSH, lidhur me qiranë financiare, gjatë 6-mujorit të dytë të vitit 2005, vëmendja u përqendrua në harmonizimin e rregullimit ligjor të aspektit të kësaj veprimtarie.

Në këtë raport u evidentua midis të tjerave se ndryshimi në rregulloren “Për licencimin e subjekteve jobanka” kishte për qëllim përputhjen e këtij akti nënligjor rregullativ, të nxjerrë nga Këshilli Mbikëqyrës i Bankës së Shqipërisë, me ligjin nr.9396, datë 12.05.2005 “Për qiranë financiare” dhe të akteve nënligjore të dala në zbatim të tij, duke përjashtuar nga perimetri i licencimit dhe mbikëqyrjes shoqëritë që ushtrojnë vetëm veprimtarinë e qirasë financiare”.

Gjithashtu u evidentua në këtë raport se Banka e Shqipërisë, pas hyrjes në fuqi të ligjit nr. 9396 datë 12.05.2005 “Për qiranë financiare” nuk ishte më autoriteti kompetent për licencimin dhe mbikëqyrjen e shoqërive jobankë që ushtronin veprimtarinë e qirasë financiare.

RAPORTI I BSH PËR VITIN 2006:

Sipas Raportit të Mbikëqyrjes së BSH, gjatë vitit 2006 e vetmja shoqëri tregtare që ofronte veprimtarinë e qirasë financiare nga muaji nëntor 2004 deri në 2006, shoqëria tregtare jobankë “Tirana Leasing” SHA, ka dorëzuar dokumentin e licencës pranë Bankës së Shqipërisë.

Ndërkohë që këtë vit nga një tjetër shoqëri tregtare jobankë, “Instituti Credins” SHA u paraqit kërkesa për veprimtari shtesë, veprimtaria e qirasë financiare. Brenda vitit 2006

³²³ Raporti I Mbikëqyrjes i BSH për viti 2004 dhe 6-mujorin e parë të vitit 2005, faqe 42, midis të tjerave trajton: “Në ligjin e ri “Për kontabilitetin dhe pasqyrat financiare”, janë mënjeluar mjaft dispozita që kishin të bënin thjesht me karakter teknik, duke u zëvendësuar me dispozita të cilat janë përqëndruar në parimet themelore apo në rregullat bazë, që drejtojnë rregullat e paraqitjes së standardeve të kontabilitetit për hartimin dhe publikimin e pasqyrave financiare. Në ligjin e ri janë shtuar disa standarde të reja si dhe janë futur elemente të reja të instrumenteve financiare të tregut të kapitaleve siç mund të përmenden: standardi për qiranë financiare (leasing), standardi për koncesionet, standardi për rregullimin e llogarive për efektet e ndryshimit të kurseve të këmbimit valutor, për sektorin e bujqësisë etj..”

nuk rezulton që të jetë dhënë licenca për kërkuesin në fjalë, pasi aplikimi ka qënë në fazën fillestare³²⁴.

RAPORTI I BSH PËR VITIN 2007:

Sipas Raportit të Mbikëqyrjes së BSH, gjatë vitit 2007 iu revokua licenca nr.8 datë 08.11.2004 subjektit jobankë “Tirana Leasing” SHA dhe iu dha si veprimtari shtesë shoqërisë jobankë “Credins” SHA, miratuar me Urdhrin e Guvernatorit me nr. prot. 2826 datë 24.05.2007.

RAPORTI I BSH PËR VITIN 2008:

Sipas Raportit të Mbikëqyrjes së BSH, gjatë vitit 2008 ndryshimet në ligjin nr. 9396 datë 12.05.2005 “Për qiranë financiare” sollën edhe ndryshimet përkatëse në volumin e veprimtarisë së Bankës së Shqipërisë. Këto ndryshime ligjore sollën dhe një rritje të numrit të kërkesave drejtuar BSH në lidhje me licencimin e veprimtarisë së qirasë financiare³²⁵. Këto kërkesa nuk përfunduan së trajtuari gjatë këtij viti financiar e për këtë arsye dhënia e licencave përkatëse u shty për vitin pasardhës financiar.

Nga ky raport rezulton se i vetmi subjekt që ushtron në këtë vit veprimtarinë e qirasë financiare është “Credins Leasing” SHA si institucion financiar jobankë, kjo sipas licencës së dhënë në vitin 2007.

RAPORTI I BSH PËR VITIN 2009:

Sipas Raportit të Mbikëqyrjes së BSH, veprimtaria mbikëqyrëse gjatë vitit 2009 pati një ndryshim që u parapri nga ndryshimi i kuadrit rregullator të Bankës së Shqipërisë nëpërmjet akteve përkatëse të Këshillit Mbikëqyrës të saj. Me vendimin nr. 11, datë

³²⁴ Raporti I Mbikëqyrjes së BSH për vitin 2006: “Në vitin 2006 nuk përfshihet më në subjektet jobanka, të licencuara nga Banka e Shqipërisë shoqëria “Tirana Leasing” sh.a., në zbatim të ligjit “Për qiranë financiare”. Kjo shoqëri ka dorëzuar dokumentin e licencës në Bankën e Shqipërisë. Njëkohësisht, subjekti jobankë Instituti Credins sh.a ka paraqitur kërkesën për miratim për kryerjen e një veprimtarie shtesë dhe konkretisht, të qirasë financiare. Ky aplikim është në fazën fillestare”.

³²⁵ Raporti i Mbikëqyrjes së BSH për vitin 2008, faqe 18 : “Me ndryshimet që iu bënë ligjit “Për qiranë financiare” është parashikuar që veprimtaria e qiradhënies financiare, si dhe të gjitha subjektet që kryejnë vetëm këtë veprimtari të licencohen dhe të mbikëqyren nga Banka e Shqipërisë, në përputhje me dispozitat e këtij ligji, të ligjit “Për bankat në Republikën e Shqipërisë” dhe të akteve nënligjore të nxjerra prej saj për këtë qëllim. Në këtë kontekst, janë paraqitur kërkesa pranë Bankës së Shqipërisë nga subjekte që ushtrojnë veprimtarinë e qirasë financiare dhe parashikohet që licencat për këto shoqëri të lëshohen gjatë vitit 2009”.

25.02.2009 të Këshillit Mbikëqyrës të Bankës së Shqipërisë u miratua rregullorja “Për licencimin dhe ushtrimin e veprimtarisë nga subjektet financiare jobanka”. Rregullorja e re u paraqit si një rishikim tërësor i rregullores së mëparshme “Për licencimin e subjekteve jobanka”³²⁶.

Sikurse ishte paralajmëruar gjatë vitit 2008, kërkesat e paraqitura gjatë atij viti u lanë për t’u shqyrtuar gjatë vitit 2009 dhe për këtë arsye gjatë këtij viti të fundit u evidentua dhënia e licencave për një numër jo të vogël subjektesh.

Institucionet financiare jobankë që ushtronin veprimtarinë e tyre gjatë vitit 2009 ishin:

- 1- “Credins Leasing” SHA, - nr. prot. 2826 datë 24.05.2007
- 2- “FIN-AL” SHA me licensën nr. 11 datë 20.02.2009,
- 3- RAIFFEISEN LEASING SH.A, Licenca nr. 13 , datë 15.07.2009
- 4- “TIRANA LEASING” SH.A, - Licenca nr. 14, datë 11 .12.2009,
- 5- “LANDESLEASE” SH.A. - Licenca nr. 16, datë 24.12.2009,

Vihet re se subjektit të parë tregtar të licencuar për aktivitetin e qirasë financiare, “TIRANA LEASING” SH.A, të cilit i ishte hequr licenca nr.8 datë 08.11.2004 në vitin 2007, iu dha përsëri nga Banka e Shqipërisë në fund të vitit 2009 si më sipër.

RAPORTI I BSH PËR VITIN 2010:

Sipas Raportit të Mbikëqyrjes së BSH, gjatë vitit 2009 ka paraqitur pranë Bankës së Shqipërisë kërkesë edhe “SOGELELEASE ALBANIA” SHA, e cila u shqyrtua gjatë vitit 2010.

Listës së subjekteve të licencuara për veprimtarinë e qirasë financiare iu shtua edhe “SOGELELEASE ALBANIA” SHA, me licencë nr. 18 datë 25.01.2010. Ky subjekt rezulton që të ketë vijuar aktivitetin e vet në këtë fushë deri në vitin 2013, kur dhe u bashkua me përthithje me “Societe Generale Albania” SHA.

Gjatë këtij viti kanë vijuar aktivitetin krahas saj edhe shoqëritë që kishin operuar në këtë fushë gjatë vitit 2009.

³²⁶ Raporti i Mbikëqyrjes së BSH për vitin 2009, faqe 14.

Sipas këtij raporti gjatë vitit 2010 u evidentua një rritje e veprimtarisë së qirasë financiare krahasuar me vitin e mëparshëm.³²⁷

RAPORTI I BSH PËR VITIN 2011:

Sipas Raportit të Mbikëqyrjes së BSH, gjatë vitit 2011 vijuan të ushtrojnë veprimtarinë e tyre financiare në fushën e qirasë financiare gjashtë shoqëritë të cilat kishin operuar në këtë fushë edhe gjatë vitit 2010.

Edhe gjatë vitit 2011 u evidentua një rritje e veprimtarisë së qirasë financiare.³²⁸

RAPORTI I BSH PËR VITIN 2012:

Sipas Raportit të Mbikëqyrjes së BSH, gjatë vitit 2012 vijuan aktivitetin e tyre në fushën e qirasë financiare gjashtë shoqëritë tregtare, institucione financiare jobanka të cilat kishin ushtruar këtë aktivitet edhe gjatë vitit të mëparshëm 2011, sipas licencave përkatëse, shumica e të cilave u dhanë gjatë vitit 2009. Gjatë vitit 2012 u evidentua një rënie e lehtë e veprimtarisë së qirasë financiare, krahasuar me vitin 2012. Në këtë raport janë evidentuar edhe arsyet e kësaj rënieje.³²⁹

RAPORTI I BSH PËR VITIN 2013:

Sipas Raportit të Mbikëqyrjes së BSH, gjatë vitit 2013 vijuan aktivitetin e tyre në fushën e qirasë financiare pesë shoqëritë financiare çobankë, të licencuara më parë:

1-“Credins Leasing” SHA, - nr. prot. 2826 datë 24.05.2007

2-“FIN-AL” SHA me licensën nr. 11 datë 20.02.2009,

³²⁷ Sipas Raportit të Mbikëqyrjes së BSH të vitit 2010: “Zhvillim të konsiderueshëm gjatë periudhës dhjetor 2009 - dhjetor 2010, kanë patur institucionet e qirasë financiare, të cilat regjistrojnë një rritje të portofolit të tyre prej 3.4 miliardë lekë. Kjo e fundit ka qenë rrjedhojë e licencimit nga Banka e Shqipërisë, për ushtrimin e kësaj veprimtarie financiare, të tre subjekteve të reja”.

³²⁸ Sipas Raportit të Mbikëqyrjes së BSH viti 2011, faqe 50: “Gjatë vitit 2011 evidentohet një rritje e lehtë e portofolit të kredisë prej 0.74 miliardë lekësh ose me rreth 3.83%, efekt i rritjes së portofolit të kredisë të institucioneve të qirasë financiare në masën 1.4 miliardë lekë ose 17.95%”.

³²⁹ Sipas Raportit të Mbikëqyrjes së BSH, faqe 47: “Megjithë shtimin e subjekteve të reja, totali i aktiveve të subjekteve financiare jobanka paraqitet me një rënie të lehtë krahasuar me fundvitin 2011. Ky trend është ndikuar kryesisht nga tkurrja e aktiveve të subjekteve kredidhënëse dhe të qirasë financiare si dhe është zbutur nga rritja graduale e subjekteve financiare jobanka të cilat ofrojnë shërbimin e pagesave dhe të transfertave. Reduktimi i aktiveve të subjekteve jobanka të cilat ushtrojnë veprimtarinë kredidhënëse ka ardhur si rezultat i përkeqësimit të cilësisë së portofolit. Ndërkohë, zvogëlimi i aktivitetit të qirasë financiare është diktuar kryesisht nga reduktimi i investimeve të biznesit”.

3-“RAIFFEISEN LEASING SH.A, Licenca nr. 13 , datë 15.07.2009

4-“TIRANA LEASING” SH.A, - Licenca nr. 14, datë 11 .12.2009,

5-“LANDESLEASE” SH.A. - Licenca nr. 16, datë 24.12.2009

U revokua licenca e shoqërisë financiare jobankë “Sogelease” SHA për shkak të përthithjes së saj nga “Banka Societe Generale Albania” SHA³³⁰. Gjatë vitit 2013 në tregun shqiptar të veprimtarisë së qirasë financiare u shtua dhe një shoqëri tjetër e licencuar nga BSH, shoqëria jobankë “Porche Leasig” SHPK, licenca nr. 28, datë 29.10.2013.

Sipas këtij raporti të BSH, gjatë vitit 2013 u evidentua një rënie e veprimtarisë së qirasë financiare që vinte nga zvogëlimi i portofolit të kredisë për shkak të përthithjes së shoqërisë “Sogelease” SHA nga “Banka Societe Generale Albania” SHA dhe si rezultat i tkurrjes së aktivitetit të qirasë financiare në përgjithësi si pasojë e frenimit të investimeve nga bizneset³³¹.

RAPORTI I BSH PËR VITIN 2014:

Sipas Raportit të Mbikëqyrjes së BSH, gjatë vitit 2014 vijuan aktivitetin e tyre në fushën e qirasë financiare gjashtë shoqëritë financiare të cilat ushtruan këtë veprimtari në vitin 2013 si dhe paraqiti kërkesë në BSH e u pajis me licencën përkatëse subjekti jobankë “Albania Leasing” SHA, me licencën nr. 29, datë 21.04.2014. Pra gjatë vitit 2014 në tregun shqiptar operonin vetëm shtatë shoqëri të tilla, të licencuara për veprimtarinë e qirasë financiare.

Edhe gjatë vitit 2014 portofoli i kredisë për veprimtarinë e qirasë financiare u paraqit me tkurrje.

Në lidhje me strukturën e veprimtarisë së qirasë financiare vihet re që nga pikëpamja strukturore, portofoli i subjekteve të kredidhënies dhe të qirasë financiare vazhdimisht dominohet nga financimet për biznes (92.3%), të orientuara drejt sektorëve të:

-“Tregtisë, riparimit të automjeteve dhe artikujve shtëpiakë” - 29.3%; --“Bujqësisë, gjuetisë dhe silvikultures” -12.9%;

³³⁰ Regjistri Tregtari i QKB- Vendimi Nr. 4, date: 17.01.2013, i Këshillit Mbikëqyrës të Bankës së Shqipërisë, me të cilin është vendosur: Dhenia e miratimit paraprak për bashkimin me përthithje të Bankës Societe Generale Albania Sha (shoqëria përthithëse), me subjektin financiar jobanke “Sogelease Albania” Sha (shoqëria e përthithur). - Depozitimi i Marreveshjes së Bashkimit me Përthithje, date: 04.02.2013.

³³¹ Faqe 51 e Raportit të Mbikëqyrjes së BSH për vitin 2013.

- “Të tjera” - 11.9%.

Më në detaje, vihet re se portofoli i qirasë financiare vijon të dominohet nga financimet për mjete transporti, personale dhe pune, me rreth 40.9% të totalit secila.³³².

RAPORTI I BSH PËR VITIN 2015:

Sipas Raportit të Mbikëqyrjes së BSH, gjatë vitit 2015 vijuan aktivitetin e tyre në fushën e qirasë financiare subjektet që kishin ushtruar këtë veprimtari gjatë vitit 2014, por me ndryshime të vogla. Kështu gjatë vitit 2015 u pajis me licencë një subjekt financiar jobankë për ushtrimin e veprimtarive financiare të faktoringut dhe të qirasë financiare, Shoqëria “Crimson Finance Fund Albania” SHPK, me licencë nr. 34, datë 02.10.2015, u dha licenca shtesë për veprimtari të qirasë financiare të subjektit jobankë “Tirana Factoring & Lease” SHA, ndërsa shoqëria jobankë “Credins Leasing” SHA u përthith nga “Banka Credins” SHA, duke vijuar veprimtarinë e qirasë financiare brenda kësaj banke.

Edhe gjatë vitit 2015 u evidentua një tkurrje e portofolit të qirasë financiare me rreth 17.9%, si rrjedhojë e reduktimit të portofolit të subjekteve “Tirana Leasing” dhe “Credins Leasing”.

Kështu duke krahasuar se në dhjetor të vitit 2014 ky portofol ka qënë në vlerën 7,19 miliard lekë dhe në dhjetor të vitit 2015 ka rezultuar në vlerën 5,91 miliard lekë³³³, është e dukshme tkurrja e portofolit në fjalë.

Nga pikëpamja strukturore, portofoli i subjekteve të kredidhënies dhe të qirasë financiare gjatë vitit 2015 dominohet kryesisht nga financimet për biznes, në masën 91.7%, të orientuara drejt sektorëve si vijon:

- “Tregtisë, riparimit të automjeteve dhe artikujve shtëpiakë” -26.7%;

- “Të tjera” -17.0%;

- “Bujqësisë, gjuetisë dhe silvikulturës” - 12.9%.

Për sa i përket objektit të financimeve, portofoli i qirasë financiare vazhdimisht dominohet nga financimet për mjete transporti personale në masën 46.8% dhe mjete transporti pune në masën 34.4%³³⁴.

³³² Faqe 46 e Raportit të Mbikëqyrjes së BSH për vitin 2014.

³³³ Raporti i Bankës së Shqipërisë për vitin 2015, faqe 48.

RAPORTI I BSH PËR VITIN 2016:

Në Raportin Vjetor të Mbikëqyrjes së BSH për vitin 2016, ndryshe nga praktika e mëparshme e vërejtur në formulimin e këtyre raporteve, nuk janë trajtuar në mënyrë të detajuar sikurse në raportet e mbikëqyrjes për vitet e mëparshme aspekti i qirasë financiare.

Në këtë Raport për vitin 2016 të miratuar në vitin 2017, paraqitet në mënyrë telegrafike vetëm fakti se gjatë vitit 2016 u licencuan 4 subjekte financiare jobanka, të cilat ushtrojnë veprimtaritë financiare të kredithënies,

të *factoring*-ut, të qirasë financiare, të shërbimeve të pagesave dhe transferimit të parave etj³³⁵.

Ndërkohë nga publikimet e tjera të BSH jashtë këtij raporti evidentohet se

Për subjektin financiar jobankë “CREDINS LEASING”, të cilit i ishte dhënë licenca për veprimtarinë e qirasë financiare në vitin 2007, iu revokua licenca nga BSH me vendimin nr. ref. 2020, datë 22.04.2016³³⁶.

Po kështu iu revokua licenca për subjektin “TIRANA LEASING” SH.A., Licenca nr. 14, datë 11.12.2009 me vendimin nr. ref. 5510, datë 30.11.2016³³⁷.

RAPORTI I BSH PËR VITIN 2017:

Në Raportin Vjetor të Mbikëqyrjes për vitin 2017 nuk paraqiten të dhëna të detajuara për mbikëqyrjen e aktivitetit të qirasë financiare për këtë vit kalendarik. Sikurse në raportin vjetor të një viti më parë, edhe në këtë raport evidentohet vetëm fakti i licencimit të disa institucioneve financiare jobankë për disa veprime financiare, midis të cilave edhe për veprimtarinë financiare të qirasë financiare.

Ndërkohë nuk vihet re ndonjë ndryshim për t'u evidentuar në veprimtaritë e shoqërive të licencuara më parë për këtë veprimtari.

RAPORTI I BSH PËR VITIN 2018:

³³⁴ Raporti i Bankës së Shqipërisë për vitin 2015.

³³⁵ Raporti I BSH për vitin 2016, faqe 67.

³³⁶ https://www.bankofalbania.org/Mbikeqyrja/Subjekte_te_licencuara/Subjekte_Financiare_jobanka/

³³⁷ https://www.bankofalbania.org/Mbikeqyrja/Subjekte_te_licencuara/Subjekte_Financiare_jobanka/

Gjatë vitit 2018 sipas Raportit Vjetor të Mbikëqyrjes së BSH evidentohen 11 subjekte të licencuara për aktivitetin e qirasë financiare si vijon³³⁸:

- 1-Tranzit
- 2-Raiffeisen Leasing
- 3- FIN - AL
- 4-Landeslease
- 5- Porshe Leasing
- 6- Albania Leasing
- 7-Crimson Finance Fund Albania
- 8-(CFFA)
- 9- Mogo Albania
- 10-Tirana Factoring & Lease
- 11-Albanian Financial Institution

Krahasuar me vitin e mëparshëm financiar 2017, për vitin 2018 sipas këtij Raporti evidentohet një rritje e lehtë e portofolit të kredisë bruto në veprimtaritë e institucionet financiare jobankë, nga 6,6 % në 6,9 %.

Ndërsa në lidhje me orientimin këtyre institucioneve financiare jobankë drejt marrëdhënieve të financimit të bizneseve, sikurse edhe për veprimtari të tjera financiare, edhe për qiranë financiare për vitin 2018 ky mbetet orientimi kryesor me 85% të aktivitetit të tyre.³³⁹

E ndarë sipas sektorëve vihet re një financim më i madh në këto fusha:

- Tregtia - me 24%;
- Pronat e paluajtshme dhe ndërtimi - me 11%;
- Bujqësia – me 12%.

Portofoli i qirasë financiare, sipas produkteve, dominohet nga financimet në këto drejtime:

- Mjete transporti personale - 59%;
- Mjete transporti pune - 25%;

³³⁸ Raporti Vjetor i Mbikëqyrjes së BSH, faqe 50.

³³⁹ Raporti Vjetor i BSH për vitin 2018 , faqe 52.

Nëse bëhet krahasimi me fundin e vitit 2017, duket një rritje me 360 milionë lekë, e drejtuar në produktin “Mjete transporti personale”³⁴⁰.

Gjithashtu Raporti i Mbikëqyrjes së BSH për vitin 2018 paraqet në mënyrë të detajuar edhe përqindjen që zë në portofolin e investimeve ato që janë kryer për:

- Mjete transporti personale;
- Mjete transporti pune;
- Pajisje pune/linja prodhim;
- Pasuri të patundshme;
- Të tjera³⁴¹.

Në këtë analizë vihet re dhe paraqitja krahasimore me vitin 2017

Për vitin financiar 2019 nuk ka dalë ende Raporti Vjetor i Mbikëqyrjes nga Banka e Shqipërisë, i cili pritet të dalë brenda 3-mujorit të dytë të vitit 2020.

Zbatimi në praktikë i kontratave të qirasë financiare:

Hartimi i kontratave të qirasë financiare ka ndjekur rrugën “*ad-hezioni*” , pra me përmbytje të paracaktuar nga shoqëritë tregtare të cilat kanë vepruar me cilësinë e qiradhënësit. Është e kuptueshme që kompleksiteti i kësaj kontrate paraqet nevojën për një hartim paraprak të saj nga struktura të informuara mirë, të cilat përgjithësisht sigurohen nga qiradhënësit. Qiramarrësit në këtë aspekt luajnë rolin “korrektues” të kushteve të këtyre kontratave, lidhur me disa aspekte të cilat në rastin më të shfaqur kanë të bëjnë me drejtime utilitare e të thjeshta për t’u kuptuar.

Disa nga karakteristikat të cilat vihen re gjatë hartimit të kontratave të qirasë financiare të viteve të fundit janë:

- 1-objekt i kontratës leasing janë kryesisht automjete,
- 2-preferohet lidhja e kontratës me qiramarrës që sigurojnë dorëzanës;
- 3-qiradhënësit përjashtohen nga mosmarrëveshjet lidhur me cilësinë e sendit, duke e caktuar zgjidhjen e kësaj mosmarrëveshjeje të mundshme mes furnizuesit dhe qiramarrësit,

³⁴⁰ Raporti Vjetor i BSH për vitin 2018 , faqe 52.

³⁴¹ Raporti Vjetor i BSH për vitin 2018 , faqe 52.

- 4-vendosja e detyrimit të qiramarrësit për të paguar rreth 20 % të vlerës së sendit sipas çmimit të furnizimit, para momentit të regjistrimit të sendit në pronësi të qiradhënësit;
- 5-vendoset një interes i ashtuquajtur “interes i menjëhershëm” i cili përlllogaritet rreth 1% të çmimit të blerjes së sendit nga furnizuesi;
- 6-përlllogaritet një interes i dytë i quajtur “interes i financimit” i cili zakonisht i referohet normave europiane të monedhës “Euro” plus një përqindje të caktuar;
- 7-parashikohet e drejta e qiradhënësit për të ndryshuar normën e interesit të quajtur “interesi i financimit” në varësi të ndryshimit të normës së interesit referuese;
- 8-parashikohet e drejta e qiramarrësit për të blerë sendin në përfundim të afatit të pagesave periodike, duke aplikuar një çmim tepër simbolik, ka raste dhe në vlerën 1 (një) Euro;
- 9-aplikohet një periudhë rreth 5-vjeçare (60 mujore) në rastin kur objekt i qirasë financiare janë automjete të përdorura;
- 10- parashikohet dhe mundësia e ndryshimit të pagesës periodike në varësi të ndryshimit të normës së interesit;
- 11- parashikohet e drejta e kalimit të pronësisë së sendit nga qiradhënësi te një person i tretë me pëlqimin e qiramarrësit;
- 12-parashikohet e drejta e qiradhënësit për të bllokuar shumën e parapaguar nga qiramarrësi për ta përdorur si zhdëmtim të qiradhënësit për veprimet e kryera prej tij deri në një fazë të caktuar;
- 13- parashikohet në mënyrë të padrejtë heqja dorë nga qiramarrësi nga e drejta e tij për t’iu drejtuar gjykatës në rastin kur qiradhënësi administron kredi apo shuma të tjera të qiramarrësit të vendosura pranë qiradhënësit, duke përbërë në këtë rast një marrëveshje për kufizimin e zotësisë për të vepruar, gjë që përbën rast të pavlefshmërisë absolute të veprimit juridik për atë pjesë;
- 14- pothuajse në të gjitha rastet parashikohet e drejta e rimarrjes jashtëgjyqësisht të sendit prej qiradhënësit.

11.3. Praktika gjyqësore shqiptare mbi mosmarrëveshjet në lidhje me kontratën e qirasë financiare.

Duke mos patur një përhapje të gjerë edhe pas miratimit të ligjit të posaçëm të vitit 2005, si dhe duke mos patur një numër të mjaftueshëm qiradhënësish të licencuar deri në vitin 2009, rastet praktike të kontratës leasing kanë qënë të kufizuara e për këtë arsye edhe rastet e praktikës gjyqësore mbi këtë kontratë deri në vitin 2012 kanë qënë sporadike.

Në praktikën gjyqësore të Gjykatës së Lartë është e vështirë të gjesh raste të mosmarrëveshjeve të mirëfillta kontraktore që lidhen me kontratën leasing.

Ndërkohë në gjykatat e juridiksionit të zakonshëm të shkallës së parë dhe të dytë vihet re shfaqja e rasteve gjyqësore përgjithësisht në Gjykatën e Tiranës dhe thuajse mungojnë rastet në gjykata e rretheve gjyqësore të tjera. Kjo situatë vjen shkak të qenies me qendër në Tiranë të shoqërive tregtare të licencuara për veprimtarinë e qirasë financiare, ku qenia e tyre si e palë e paditur kushtëzon ngritjen e kësaj padie vetëm në këtë gjykatë.

Përveç kësaj arsyeje, në ngushtimin e territorit ku gjenden rastet gjyqësore në fjalë ndikon dhje fakti se thuajse në të gjitha këto kontrata gjendet parashikimi i marrëveshjes mbi kompetencën tokësore të gjykatës në rast se zgjidhja e mosmarrëveshjeve kalon në rrugë gjyqësore. Në këto kontrata vendoset parashikimi se në rast të zgjidhjes gjyqësore të mosmarrëveshjes mes palëve, Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë do të jetë gjykata kompetente për zgjidhjen e këtyre mosmarrëveshjeve.

Referuar vendimeve gjyqësore që hasen në Gjykatën e Rrethit Gjyqësor Tiranë e për rrjedhim edhe në Gjykatën e Apelit Tiranë, vihet re se mosmarrëveshjet mes palëve lidhen me mospërbushjen e detyrimeve kontraktore nga palët.

Jurisprudenca shqiptare sa i takon mosmarrëveshjeve që kanë të bëjnë me kontratën e qirasë financiare më së shumti lidhet me vlerësimin si titull ekzekutiv të këtyre kontratave për aspektin e rimarrjes jashtëgjyqësore të sendit si dhe lëshimin mbi këtë rrethanë të urdhrit të ekzekutimit nga gjykatat e shkallës së parë.

Vihet re një paraqitje e kërkesave në Gjykatën e Shkallës së Parë Tiranë për lëshimin e urdhrit të ekzekutimit për titujt ekzekutivë.

Nuk mund të lihet pa përmendur fakti se fillimisht pati një qëndrim jo të qartë mbi vlerën si titull ekzekutiv të kontratave leasing, duke patur parasysh dhe parashikimin fillestar në ligjin e posaçëm nr. 9396 datë 12.05.2005 “Për qiranë financiare” të këtyre kontratave.

Sikurse është trajtuar dhe më sipër, fillimisht ligji i posaçëm në fjalë³⁴² e ka parashikuar si titull ekzekutiv kontratën e qirasë financiare, duke e përqasur së tejmi në këtë rast këtë kontratë me kontratat e kredisë bankare, për të cilat që në vitin 2001 në nenin 510 të Kodit të Procedurës Civile kishte parashikuar statusin e tyre si titull ekzekutiv³⁴³.

Periudha mbi 2-vjeçare e parashikimit në ligj të kontratës leasing si titull ekzekutiv për të gjitha aspektet e kontratës nuk pati ndonjë ndikim të veçantë në rastet e praktikës gjyqësore, pasi në këtë periudhë numri i licencimeve të shoqërive tregtare për ushtrimin e aktivitetit të qiradhënies financiare ishte tepër i kufizuar. Sikurse është trajtuar më sipër, në vitin 2004 është paraqitur kërkesa e parë në Shqipëri për licencimin e veprimtarisë së qirasë financiare nga subjekti tregtar jo-bankë “Tirana Leasing” SHA, e cila u licencua³⁴⁴ për këtë aktivitet në muajin nëntor të vitit 2004. Për rrjedhim dhe kërkesat e para drejtuar gjykatave në atë periudhë i përkisnin këtij operatori financiar të licencuar në këtë fushë.

Qëndrimet e ndryshme të praktikës gjyqësore në këtë kohë konsistojnë në faktin se në disa raste, duke u bazuar në tekstin dhe parashikimet e kontratave leasing në të cilat vendosej dhe një normë interesi, u pranuan në disa raste edhe kërkesat e qiradhënësit për kthimin e shumës së papaguar të qirasë prej qiramarrësve. Më pas kjo praktikë gjyqësore u qartësua dhe u njësua në qëndrimet e saj³⁴⁵, duke pranuar si titull ekzekutiv kontratën leasing vetëm përse i përket rimarrjes jashtëgjyqësisht të sendit, ashtu sikurse ishte dhe qëllimi i ndryshimit ligjor në vitin 2007 të nenit 32 të ligjit të posaçëm.

Në kërkesën e vet drejtuar Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë, shoqëria tregtare jo-bankë “Raiffeisen Leasing” SHA ka kërkuar rimarrjen e sendit, të emërtuar “pompë

³⁴² Neni 32/1 i ligjit nr. 9396 datë 12.05.2005 (varianti fillestar) parashikonte: “1. Kontrata e qirasë financiare është titull ekzekutiv dhe vihet në ekzekutim nga përbaruesi gjyqësor, pas lëshimit të urdhrit përkatës të ekzekutimit nga gjykata kompetente, e cila shprehet brenda pesë ditëve nga data e paraqitjes së kërkesës.”

³⁴³ Pika “d” e nenit 510 të KPC ndryshuar me ligjin nr. 8812, datë 17.5.2001 dhe me ligjin nr. 9953, datë 14.7.2008 parashikon: Janë tituj ekzekutivë: ... d) aktet noteriale që përmbajnë detyrim në të holla, si dhe aktet për dhënien e kredive bankare ose aktet për dhënien e kredive nga institucionet financiare jobankare;”

³⁴⁴ Vendimi për dhënien e licencës nr. 8 datë 08.11.2004 për “Tirana Leasing” SHA.

³⁴⁵ Vendimi nr. 1838 datë 22.04.2009 i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë; Vendimi nr. 846 datë 11.02.2009 i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë; Vendimi nr. 693 datë 04.03.2009 i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë; Vendimi nr. 2011 datë 28.06.2010 i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë; Vendimi nr. 68 datë 28.01.2009 i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë.

betoni” të marrë me kontratën leasing nga një shoqëri tregtare që ushtronte aktivitetin e vet në fushën e ndërtimit, kërkesë që u pranua nga gjykata³⁴⁶.

Në praktiken gjyqësore janë vërejtur edhe kërkesa jo korrekte të shoqërive tregtare të licencuara për qiranë financiare që kanë të bëjnë me lëshimin e urdhrit të ekzekutimit për kontrata leasing ku nga ana e qiramarrësit nuk janë përmbushur detyrimet kontraktore, kryesisht lidhur me pagimin në kohë të kësteve të qirasë. Në këto kërkesa vihet re se nga ana e qiradhënësve është paraqitur kërkitimi për kthimin e vlerës së sendit objekt kontrate dhe jo për kthimin e vetë sendit. Paraqitja e një kërkitimi të tillë jo vetëm që del jashtë rastit për të cilën legjislatori ka vendosur që të shmanget procesi gjyqësor, por nga ana tjetër paraqitja e një kërkitimi të tillë nënkupton lejimin indirekt vetëm me një urdhër ekzekutimi të lëshuar nga gjykata pa praninë e palëve të kryerjes së procedurës së vlerësimit të detyrimit në fazën e ekzekutimit, duke ia lënë në dorë përmbaruesit që me anë të ekspertëve të caktuar prej tij të zëvendësojë një proces të tërë gjyqësor që do të duhej që të verifikonte masën e përmbushjes së detyrimeve kontraktore nga palët.

Përgjithësisht praktika gjyqësore mbi këtë aspekt i është referuar parashikimit ligjor të pikës 1 të nenit 32 të ligjit të posaçëm nr. 9396 datë 12.05.2005.

KAPITULLI XII

VËSHTRIM KRAHASUES I REGULLIMIT LIGJOR SHQIPTAR I KONTRATËS LEASING ME REGULLIMIN LIGJOR TË KËSAJ KONTRATE NGA LEGJISLACIONI I REPUBLIKËS SË KOSOVËS, NGA LEGJISLACIONI ITALIAN DHE LEGJISLACIONI FRANCEZ.

12.1. Vështrim krahasimor me legjislacionin e Republikës së Kosovës.

12.2. Vështrim krahasimor me legjislacionin italian.

12.3. Vështrim krahasimor me legjislacionin francez.

Sikurse është trajtuar më sipër në këtë temë, kontrata e qirasë financiare (leasing) për herë të parë u trajtua si një kontratë e rregulluar me ligj, pra si një kontratë tipike, nga Kodi Civil i vitit 1994. Para hyrjes në fuqi të këtij kodi, kjo kontratë jo vetëm që nuk ka

³⁴⁶ Vendimi nr. 374 datë 27.02.2009 i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë.

qënë e rregulluar në mënyrë të veçantë, por edhe zhvillimi ekonomiko-shoqëror deri në atë periudhë nuk kanë diktuar nevojën për një rregullim ligjor të tillë. Arsyet për këtë gjë janë përmendur në vështrimin historik të ecurisë së kësaj kontrate në vendin tonë, në pjesët hyrëse të kësaj teme.

Për periudhën 1991 deri në vitin 1994, ndonëse në vendin tonë u aplikua ekonomia e tregut të lirë, duke dalë nga ajo e mëparshme e centralizuar shtetërore, mungesa e parashikimit ligjor përkatës e bënte këtë kontratë një të tillë të llojit atipik. Kjo rrethanë nuk ishte shkak i vetëm i mos gjetjes së rasteve të saj në këtë periudhë, pasi zhvillimi ekonomiko-shoqëror i vendit në atë periudhë dhe sidomos fakti që ekonomia e lirë në Shqipëri ishte në fazat e para të marrjes formë, nuk krijonin një atmosferë inkurajuese për zbatimin në praktikë të kësaj kontrate.

Ndërkohë pas hyrjes në fuqi të Kodit Civil të vitit 1994, u krijua jo vetëm kuadri ligjor për parashikimin e kësaj kontrate, duke e kthyer atë nga një kontratë atipike në një kontratë tipike, por dhe gradualisht zhvillimi i mëtejshëm ekonomik i vendit në rrugën e ekonomisë së lirë të tregut, hap pas hapi po kërkonte edhe hyrjen graduale të kësaj kontrate në qarkullimin e lirë të mallrave dhe të parasë.

Miratimi i ligjit të posaçëm të qirasë financiare nr. 9396 datë 12.05.2005 “Për qiranë financiare” si dhe ndryshimet e mëvonshme të tij, të ndërthurura edhe me kuadrin ligjor bankar në mbështetje të krijimit të instrumentave zbatues të këtij ligji, lidhur me licencimin dhe mbikëqyrjen, krijuan një terren të përshtatshëm për lindjen e këtij aktiviteti që kualifikohej “financiar” në Shqipëri. Kalimi i viteve dhe forcimi financiarisht i bankave dhe institucioneve të tjera financiare “jobankë” u shoqërua edhe me rritjen jo vetëm në vlerë numerike të numrit të këtyre kontratave, por edhe në rritjen cilësore të tyre në kuptim të implementimit në to në mënyrë më të plotë të rregullimeve ligjore përkatëse.

12.1. Vështrim krahasimor me legjislacionin e Republikës së Kosovës.

Para së gjithash duhet theksuar se legjislacioni i Republikës së Kosovës sa i përket kontratës leasing paraqet ngjashmëri të dukshme me legjislacionin përkatës të Republikës së Shqipërisë. Sikurse në Shqipëri edhe në Republikën e Kosovës kontrata e qirasë financiare rregullohet nga një ligj i miratuar posaçërisht për këtë kontratë, ligji nr. 03/L-

103 datë 25.06.2009 me titull “Ligj për lizingun”, i cili është botuar në Gazetën Zyrtare të Republikës së Kosovës nr. 58 datë 10.08.2009. Lidhur me legjislacionin e përgjithshëm civil në Republikën e Kosovës aktualisht nuk është miratuar ende Kodi Civil, i cili ndodhet në fazat përfundimtare të miratimit të tij në hallkat ligjbërëse.

Ndërkohë sa i përket të drejtës së detyrimeve, në fuqi është ligji nr. 04/L-077 datë 10.05.2012.

Kontrata leasing në Kosovë deri në gusht të vitit 2009 rregullohej nga legjislacioni i përgjithshëm civil, i cili përbëhej nga një kuadër i miksuar midis ligjeve të reja të miratuara me nismën e UMNİK-ut³⁴⁷ si dhe një pjesë e legjislacionit të vjetër të trashëguar nga ish-RSFJ.³⁴⁸ Doktrina dhe jurisprudenca deri në atë kohë kreu dhe ndikimin e vet mbi këtë aspekt.

Me hyrjen në fuqi të ligjit të posaçëm për kontratën leasing, u përcaktuan qartë kuptimi dhe rregullat mbi krijimin, kontrollin, zbatimin e kësaj kontrate si dhe mekanizmat përkatës mbi ushtrimin dhe kontrollin e kësaj veprimtarie.

Pa pretenduar për një panoramë të plotë, në këtë pjesë do të renditim disa aspekte të trajtimit të kontratës leasing nga legjislacioni i posaçëm i Kosovës, duke e parë herë pas here në rrafshin krahasimor me legjislacionin e Republikës së Shqipërisë.

Ligji i posaçëm i Kosovës para së gjithash parapëlqen që ta emërtojë kontratën e qirasë financiare sipas burimit, emërimit të kësaj kontrate në vendin e origjinës. Në asnjë pjesë të ligjit në fjalë nuk gjendet emërtimi “qira financiare”.

Duke iu referuar të dy llojeve të sendeve, atyre të luajtshme dhe të paluajtshme, ligji i posaçëm i Kosovës e ndan kontratën leasing në llojin “financiar” dhe në llojin “operativ”.

Me të parin kuptohet kontrata sipas të cilës qiradhënësi (lizingdhënësi) hyn në një marrëveshje me qiramarrësin (lizingmarrësin) duke i dhënë të drejtën e posedimit dhe përdorimit mbi sendin objekt kontrate për një afat të caktuar, për të cilën ky i fundit duhet të paguajë në periudhën e caktuar të kohës këstet e përcaktuara, me dhënien ose jo të mundësisë për blerjen e sendit.³⁴⁹

Kjo kontratë e emërtuar “lizing financiar” paraqet edhe këto karakteristika:

³⁴⁷ Rregullore e UMNİK-ut nr. 2000/68, “Për kontratat mbi shitjen e mallrave”.

³⁴⁸ Ligji “Mbi marrëdhëniet e detyrimeve” -Gazeta Zyrtare e RSFJ-së, nr. 29/78, 39/85, 57/89.

³⁴⁹ Neni 2 i ligjit nr. 03/L-103 datë 25.06.2009 “Ligj për lizingun”.

1-sendi caktohet dhe zgjidhet nga qiramarrësi, i cili ka të drejtë që të përzgjedhë edhe furnizuesin;

2-qiradhënësi fiton të drejtën e pronësisë mbi sendin, duke qënë furnizuesi i njoftuar mbi sendin dhe të drejtat e qiradhënësit;

3-qiramarrësi në fund të kontratës ka të drejtë që të fitojë pronësinë mbi sendin;

4-kohëzgjatja e kontratës duhet të jetë mbi 3/4 (75%) të jetëgjatësisë së sendit;

5-vlera totale e pagesave të qirasë financiare është më e madhe se 90% e vlerës së sendit referuar vlerës së tij në fillim të kontratës leasing.

Lidhur me kontratën e quajtur “lizing operativ” ligji ka parashikuar të njëjtat kushte të kontratës sikurse ato të “lizingut financiar”, duke mos u përfshirë kushtet që kanë të bëjnë me kalimin e të drejtave të pronësisë të qiramarrësi në fund të kontratës si dhe kushtet mbi e pikës “5” të sipërpërmendur.

Sikurse në legjislacionin vendas edhe legjislacioni i posaçëm i Kosovës vendos në rrethin e sendeve që mund të jenë objekt i kësaj kontrate vetëm sendet individualisht të përcaktuara, të cilat i emërton sende “të qëndrueshme”, duke përjashtuar nga objekti i kontratës sendet e përcaktuara në gjini, të emërtuara sende “të paqëndrueshme”.

Ndryshe nga legjislacioni i Republikës së Shqipërisë, në ligjin përkatës të Kosovës nuk jepet kuptimi i kontratës së qirasë financiare të drejtpërdrejtë, por në mënyrë indirekte jepet kuptimi i saj kur paraqitet mundësia që qiradhënësi dhe furnizuesi mund të jenë i njëjti person.³⁵⁰

Forma e shkruar e kontratës së qirasë financiare shfaqet si detyrim në të dy legjislacionet në krahasim e sipër, por në dallim nga legjislacioni vendas, në legjislacionin në fjalë të Kosovës nuk parashikohet plotësimi i formës shkresore solemne, pra me akt noterial.

Ndonëse në legjislacionin e Kosovës nuk parashikohet në mënyrë të shprehur rimarrja jashtëgjyqësisht e sendit, me të cilën në legjislacionin vendas është e lidhur dhe forma noteriale e kontratës, është e parashikuar rimarrja e saj me anë të një kërkesë drejtuar gjykatës.

Sipas këtij legjislacioni³⁵¹, qiradhënësit në rast të vonesës së qiramarrësit në pagimin e detyrimeve të veta, ka të drejtë të paraqesë një kërkesë në gjykatën kompetente me anë të

³⁵⁰ Neni 3 pika 2 e ligjit nr. 03/L-103 datë 25.06.2009 “Ligj për lizingun”.

³⁵¹ Neni 22 i ligjit nr. 03/L-103 datë 25.06.2009 “Ligj për lizingun”.

të cilës të autorizohet qiradhënësi ose përfaqësuesi i tij të marrin në posedim sendin objekt qiraje, duke u shqyrtuar kjo kërkesë brenda 3 ditëve pune nga kjo gjykatë. Nga ana tjetër qiramarrësit i njihet e drejta që të paraqesë kundërshtimin e vet në gjykatë brenda 3 ditëve nga rimarrja e sendit prej qiradhënësit, duke paraqitur prova mbi përmbushjen prej tij të detyrimeve kontraktore, e në një rast të tillë te ketë të drejtën edhe të kërkojë zhdëmtimin e tij. Kundërshtimi si më sipër paraqet thujtë të njëjta karakteristika si gjykimi i padive për kundërshtimin e veprimeve përmbare ose të titullit ekzekutiv, sipas neneve 609 e 610 të Kodit të Procedurës Civile të Republikës së Shqipërisë.

Në rast të rimarrjes së sendit nga qiradhënësi për shkak të mospërmbushjes së detyrimeve prej qiramarrësit, ky i fundit brenda 15 ditëve nga zhveshja prej posedimit ka të drejtë që të rimarrë përsëri sendin vetëm nëse përmbush plotësisht detyrimet e paplotësuar si dhe shlyen dëmet e mundshme të shkaktuara qiradhënësit nga kjo mospërmbushje.

E përbashkët në të dy legjislacionet është midis të tjerave vendosja e një numri të caktuar kushtesh ligjore të parashikuara shprehimisht në ligj, të cilat duhet të jenë në mënyrë të detyrueshme prezente në këtë kontratë.

Ndërsa në ligjin vendas vihet re se lidhur me afati e kontratës leasing nuk parashikohet një minimum kohor, në ligjin përkatës të Kosovës është vendosur si afat minimal afati prej një viti i kontratës, duke vendosur si afat maksimal afatin e jetëgjatësisë së sendit.

Në vendosjen e kushteve të cilat duhet të ekzistojnë në kontratë, sa i përket të drejtës së qiramarrësit për blerjen e sendit, legjislacioni i Kosovës shfaqet më korrekt nga ai vendas, duke sanksionuar si një të drejtë dhe jo detyrim vendosjen e kësaj rrethane në kontratë, ndërkohë që në pjesën përkatëse të ligjit vendas kjo gjë është parashikuar si një detyrim për të qënë prezente në tekstin e kontratës.

Lidhur me pronësisë e sendit të dyja legjislacionet shfaqin thujtë të njëjtin qëndrim, e shprehur kjo edhe në rastin kur sendit objekt kontrate i bëhen shtesa apo ndryshime.

Të drejtat e qiramarrësit lidhur me marrjen në dorëzim të sendit paraqiten përgjithësisht të njëjta në të dy legjislacionet në krahasim. Ndërsa në legjislacionin vendas parashikohet në mënyrë të shprehur pranimi i prezumuar i sendit, në atë të Kosovës nuk parashikohet shprehimisht kjo gjë, ndonëse është lënë e hapur që palët mund të parashikojnë në kontratë edhe mënyra të tjera të pranimit të sendit përveç deklaratës me shkrim.

Lidhur me sigurimin e sendit vihen re dallime mes dy legjislacioneve. Legjislacioni vendas parashikon rregullim të njëjtë për të gjitha llojet e kontratës leasing, duke vendosur detyrimin e qiramarrësit për të bërë sigurimin e sendit, në mungesë të një parashikimi të posaçëm kontraktor. Sigurimi i sendit domosdoshmërisht duhet të vendoset në përmbajtjen e kontratës, pasi mosparashikimi i tij përbën një nga elementët e pavlefshmërisë së këtij veprimi juridik³⁵².

Ndërsa në legjislacionin përkatës të Kosovës sigurimi i sendit rregullohet në mënyrë të ndryshme në varësi të llojit të kontratës. Në rastin e kontratës së “lizingut financiar”, detyrimi për të kryer sigurimin e sendit i ngarkohet qiramarrësit, që nga koha e marrjes në dorëzim të sendit. Në rast të mospërmbushjes së këtij detyrimi, ligji i ka dhënë të drejtë qiradhënësit që ta kryejë vetë sigurimin e sendit, duke kërkuar nga qiramarrësi të rimbursojë shpenzimin e kryer për këtë qëllim. Qëndrim të ndryshëm ka mbajtur ligji në fjalë në rastin e kontratës së “lizingut operativ”, duke ia kaluar këtë detyrim qiradhënësit. Në të dy legjislacionet parashikohet mundësia e parashikimit ndryshe e këtij aspekti në kontratë.

Edhe sa i përket rreziqeve mbi sendin apo shfaqjes së të metave që çojnë në humbjen e parakohshme të përdorshmërisë së sendit, legjislacionet në krahasim shfaqin qëndrime të ndryshme. Në legjislacionin vendas qëndrimi është i unifikuar për të gjitha llojet e kontratave, duke i kaluar qiramarrësit barrën e përballimit të shpenzimeve apo mbulimit të përgjegjësisë në rastet e mësipërme. Ndërsa në legjislacionin e Kosovës qëndrimi shfaqet i ndryshëm në varësi të llojit të kontratës. Në rastin e kontratës së “lizingut financiar”, përgjegjësia si më sipër kalon te qiramarrësi ndërsa në rastin e “lizingut operativ”, përgjegjësia kalon te qiradhënësi.

E njëjta situatë shfaqet edhe në aspektin e mirëmbajtjes së sendit. Ndërsa në legjislacionin vendas të gjitha shpenzimet për mirëmbajtjen e sendit, pavarësisht nga lloji i kontratës, i ngarkohen qiramarrësit³⁵³, në legjislacionin e Kosovës ky aspekt rregullohet në varësi të llojit të kontratës, ku në rastin e kontratës së “lizingut financiar”, shpenzimet

³⁵² Nenet 12/f e 38 të ligjit nr. 9396 datë 12.05.2005.

³⁵³ Neni 25 i ligjit nr. 9396 datë 12.05.2005.

e mirëmbajtjes dhe ato të riparimit të sendit i ngarkohen qiramarrësit ndërsa në rastin e “lizingut operativ”, këto shpenzime i ngarkohen qiradhënësit.³⁵⁴

Lidhur me të drejtën e posedimit të qetë të sendit prej qiramarrësit dhe raportit të këtij të fundit me qiradhënësin sa i përket këtij aspekti, parashikohen rregullime përgjithësisht të njëjta, me ndryshimin se në legjislacionin vendas i jepet rëndësi të drejtës së qiramarrësit të zgjidhë kontratën e qirasë në kushtet e mosveprimit dhe mosgarantimit të të drejtës së gëzimit të qetë të sendit prej qiradhënësit, ndërsa në legjislacionin e Kosovës i jepet rëndësi të drejtës për dëmshpërblim të qiramarrësit në raste të tilla. Po kështu shfaqet i njëjti trajtim edhe në lidhje me mungesën e përgjegjësisë së qiradhënësit ndaj palëve të treta në rast të dëmtimit të tyre nga sendet objekt kontrate apo posedimi i tyre prej qiramarrësit.

Ndarja e kontratave në vendase dhe të huaja paraqitet i njëjtë në të dy legjislacionet.

Lidhur me të drejtën e qiradhënësit për të kontrolluar dhe inspektuar sendin dhe përdorimin e tij prej qiramarrësit, legjislacionet në krahasim garantojnë këtë të drejtë të qiradhënësit, ndërkohë që legjislacioni i Kosovës bën një parashikim më të hollësishëm sa i përket etiketimit të sendit si pronë e qiradhënësit, duke mos e vënë këtë si kusht kontraktor, por si rrethanë e lejuar për t'u negociuar mes palëve.

Ne dallim nga legjislacioni vendas, legjislacioni i Kosovës nuk parashikon dorëzaninë shprehimisht si mundësi për të siguruar përmbushjen e detyrimit nga qiramarrësi, ndonëse nuk e përjashton atë. Ndërkohë që në dallim nga legjislacioni vendas që nuk e ndalon në mënyrë të shprehur por të nënkuptuar, legjislacioni i Kosovës parashikon shprehimisht ndalimin për vendosjen peng ose në hipotekë të sendit objekt kontrate prej qiramarrësit si dhe kualifikimin e kësaj situate si rast të zgjidhjes së kontratës, duke e barazuar me rastet e tjera të mosplotësimit të detyrimit nga kjo palë.

Lidhur me të drejtat e qiramarrësit për zgjidhjen e kontratës legjislacioni i Kosovës ka vendosur rregullime të ndryshme ligjore, në varësi të llojit të kontratës. Në rastin e kontratës së “lizingut financiar”, qiramarrësit nuk i jepet e drejta që të zgjidhë kontratën për shkak të mospërmbushjes së detyrimeve prej qiradhënësit, por i njihet e drejta që të

³⁵⁴ Neni 16 pika 4 e 5 të ligjit nr. 03/L-103 datë 25.06.2009 “Ligj për lizingun”.

kërkojë dëshmipërblimin për këtë rrethanë³⁵⁵, ndërkohë që kjo e drejtë i njihet në rastin e kontratës së “lizingut operativ”.

Pozicioni i qiramarrësit ndaj ndryshimit të kontratës së furnizimit shfaqet përgjithësisht i njëjtë, ku i jepet rëndësi dhënies së pëlqimit të qiramarrësit për ndryshimin e kontratës së furnizimit të lidhur midis qiradhënësit dhe furnizuesit.

Në rastin e falimentimit të qiradhënësit, legjislacioni vendas parashikon të drejtën e qiramarrësit që, kundrejt pagimit të të gjitha kësteve të qirasë së papaguar, të fitojë pronësinë e sendit edhe nëse nuk është parashikuar në kontratë kalimi i pronësisë në përfundim të saj. Ndërkohë ky parashikim nuk gjendet në legjislacionin përkatës të Kosovës, në të cilin parashikohet fitimi i pronësisë prej qiramarrësit vetëm në rastin e parashikimit në kontratë të kalimit të pronësisë së sendit te qiramarrësi në përfundim të kontratës.

Sa i përket të drejtës për të ushtruar veprimtarinë e qirasë financiare, legjislacioni i Kosovës paraqet të njëjta tipare sikurse legjislacioni vendas, duke parashikuar që kjo veprimtari duhet të kryhet nga operatorë të licencuar, të cilët fitojnë këtë të drejtë dhe njëkohësisht mbikëqyren nga Banka Qendrore e Kosovës, referuar normave të parashikuara krahas ligjit edhe në rregulloren përkatëse³⁵⁶.

12.2. Vështrim krahasimor me legjislacionin italian.

Ndërkohë në shtetin italian, ndonëse prej një kohe relativisht të gjatë obligoheshin zbatimi i normave detyruese të Bashkimit Evropian, deri në muajin gusht të vitit 2017, kontrata e qirasë financiare konsiderohej si kontratë atipike³⁵⁷, pasi nuk gjente një rregullim të posaçëm në legjislacionin e këtij vendi. Kjo kontratë, ndonëse përdorej deri në këtë kohë gjerësisht në tregun financiar, mbështetej kryesisht në jurisprudencën gjyqësore si dhe në doktrinën përkatëse të të drejtës së detyrimeve.

³⁵⁵ Neni 23 i ligjit nr. 03/L-103 datë 25.06.2009 “Ligj për lizingun”.

³⁵⁶ Rregullore nr. 1999/21 “Mbi Regjistrimin, Mbikëqyrjen, dhe Operimin e Institucioneve Financiare Jo-bankare të cilat veprojnë në Kosovë”.

³⁵⁷ Giovanni Pediliggieri – “Leasing finanziario, ecco le novità della legge 124/2017” - dt. 11.01.2018.

Konsiderimi si kontratë atipike e kontratës leasing vijoi deri në daljen e ligjit datë 4 gusht 2017, nr. 124 ("Ligji vjetor i tregut dhe konkurrencës"³⁵⁸), në Gazetën Zyrtare 14 gusht 2017, n.1189), i cili hyri në fuqi më 29 gusht 2017. Gjithsesi legjislatori italian nuk e kishte lënë plotësisht në heshtje aspektin ligjor të kësaj kontrate, pasi në ligje të veçanta kishte trajtuar aspekte të shkëputura të kësaj kontrate që ndërkohë vepronte në tregun financiar të vendit. Kështu mund të përmendet trajtimi pjesor i aspektit të kësaj kontrate në rastin e rregullimit të pasojave nga falimentimi, si dhe trajtimi i bërë nga ligji nr. 208/2016 (Ligji i Stabilitetit), në të cilin është prezantuar një rregullore specifike në lidhje me qiradhënien financiare të një prone që do të përdoret si vendbanim kryesor.

Deri në gusht të vitit 2017 jurisprudenca gjyqësore si dhe doktrina u përpoqën që duke huazuar konceptet nga kontratat e tjera të parashikuar në Kodin Civil italian, si dhe nga praktika deri në atë kohë, që të krijonin një konturim të kësaj kontrate, sidomos në aspektin e zgjidhjes së problematikave që lindin mes palëve të saj gjatë zbatimit të kësaj kontrate.

Madje në këtë periudhë u vërejt edhe një qëndrim dukshëm i ndryshëm midis jurisprudencës gjyqësore dhe doktrinës përsa i përket aspektit ndarjes në lloje të kësaj kontrate.

Sipas jurisprudencës italiane deriatëkohshme, kontrata e qirasë financiare, duke u orientuar te jetëgjatësia e sendit objekt qiraje, ndahej në kontratën e emërtuar "leasing di godimento" dhe në "leasing traslativo"³⁵⁹.

Me të parën kuptohej kontrata leasing e cila kishte të bënte me mallrat, jetëgjatësia e të cilave përkon me kohëzgjatjen apo afatin e kontratës dhe vlera e mbetur e të cilave, në fund të kontratës, është relativisht e ulët. Nisur nga kjo në fund të kontratës, qiramarrësi nuk do të ketë interes për blerjen e këtij sendi përmes ushtrimit të të drejtës së blerjes. Duke qënë se përdorimi i sendit nga qiramarrësi për një periudhë thuhet se jeta e sendit kënaq interesat e qiramarrësit gati në mënyrë të plotë, edhe emërtimi i këtij tipi kontrate i është referuar kësaj kënaqësie, duke u emërtuar pra dhe si tipi i "kontratës së kënaqësisë". Ndërsa kontrata e emërtuar "leasing traslativo", kishte të bënte me mallrat, jetëgjatësia e të cilave tejkalon afatin e kontratës. Këto sende në fund të kontratës mbajnë një vlerë të

³⁵⁸ "Legge annuale per il mercato e la concorrenza", in Gazz. Uff. 14 agosto 2017, n. 189

³⁵⁹ Giovanni Pediliggieri – po aty.

konsiderueshme, prandaj, në fund të kontratës, qiramarrësi do të ketë një interes të ushtrijë të drejtën e blerjes së sendit.

Vlera e mbetur e sendit në këtë kontratë si rregull tejkalon shumën totale të çmimit të përgjithshëm të qirasë. Prandaj dhe kjo kontratë quhet ndryshe dhe “kontrata e transferimit të ardhshëm”.

Vendimet e Gjykatës së Kasacionit të Italisë së periudhës në fjalë kanë luajtur një rol të rëndësishëm sa i përket dallimeve midis llojeve të kontratave. Në një pjesë të mirë të këtyre vendimeve³⁶⁰ qartësohet dallimi midis dy llojeve të kësaj kontrate si dhe fakti se përfshirja ose jo e një pjesë të mirë të vlerës së sendit është një tregues i rëndësishëm për individualizimin e llojit të kontratës leasing.

Është me vlerë të sqarohet se deri në gusht të vitit 2017, në dallim nga doktrina, jurisprudenca italiane në mungesë të një parashikimi definitiv të kontratës së qirasë financiare, bazuar në parimin e balancimit të interesave të palëve në një marrëdhënie juridike si dhe në moslejimin e një pasurimi të pajustificuar të qiradhënësit në rast të zgjidhjes së kontratës leasing para mbarimit të afatit të saj, ka mbajtur këto qëndrime në një situatë të tillë:

1. Në rastin e kontratës “leasing di godimento”, bazuar në paragrafin e parë të nenit 1458 të Kodit Civil italian³⁶¹, që rregullon aspektin e rregullimit të pasojave në zgjidhjen e kontratave me përmbushje periodike, mbështetur në parashikimin e moskthyeshmërisë së

³⁶⁰ - Cassazione, Sez. Un., sentenza n° 65 del 7 gennaio 1993;

- Cassazione Civile, sentenza n° 6034 del 4 luglio 1997;

- Cassazione Civile, sentenza n° 4855 del 14 aprile 2000;

- Cassazione Civile, sentenza n° 1715 del 7 febbraio 2001;

-Cassazione Civile, sentenza n° 18229 del 28 novembre 2003:” Nell'ambito del "leasing" finanziario sono quindi individuabili due tipi (di "leasing": il primo ("leasing" di godimento), pattuito con funzione di finanziamento, rispetto a beni non idonei a conservare un apprezzabile valore residuale alla scadenza del rapporto e dietro canoni che configurano esclusivamente il corrispettivo dell'uso dei beni stessi; il secondo ("leasing" traslativo), pattuito con riferimento a beni atti conservare a quella scadenza un valore residuo superiore all'importo convenuto per l'opzione e dietro canoni che scontano anche una quota del prezzo in previsione del successivo acquisto. La distinzione si riverbera sul regime della risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore, essendo applicabile al "leasing" di godimento la disciplina dei contratti ad esecuzione continuata o periodica dettata dall'art. 1458 c.c. (con particolare riferimento alla non ripetibilità dei canoni già versati), ed al "leasing" traslativo la disciplina della vendita a rate con riserva di proprietà dettata dall'art. 1526 c.c. (con particolare riferimento alla restituzione dei canoni riscossi)”.

³⁶¹ Neni 1458/1 i Codice Civile it. :”La risoluzione del contratto per inadempimento ha effetto retroattivo tra le parti, salvo il caso di contratti i esecuzione continuata o periodica, riguardo quali l'effetto della risoluzione non si estende le prestazioni già eseguite (1360).

pagesave periodike të kryera më parë, qiramarrësi nuk do të ketë të drejtë që t'i kthehen pagesat e kryera më parë prej tij.

2. Në rastin e dytë, që lidhet me kontratën “leasing translativo”, bazuar në nenin 1526 të Kodit Civil italian³⁶² që rregullon shitjen me rezervë të pronës, qiradhënësi do të duhet të kthejë pagesat e marra gjatë ekzekutimit të kontratës, por do të ketë të drejtën e një kompensim të drejtë për përdorimin e sendit nga përdoruesi, përveç kompensimit të arsyeshëm. Në këtë pikë parashikohet edhe eventualiteti i uljes së këtij shpërblimi nga gjykata.

Ndërkohë në ligjin nr. 124/2017 u parashikua në mënyrë definitive kuptimi unik i kontratës së qirasë financiare. Në nenin 1 pika 136 të ligjit në fjalë, kontrata e qirasë financiare u përkufizua: "Qiraja financiare nënkupton kontratën me të cilën banka ose ndërmjetësi financiar, i regjistruar në regjistrin sipas nenit 106 të Dekretit Legjislativ 1 Shtator 1993, nr. 385, merr përsipër të blejë ose të ndërtojë një send sipas zgjedhjes dhe përcaktimeve të qiramarrësit, i cili merr të gjitha rreziqet, duke përfshirë zhdukjen, dhe e vë atë në dispozicion për një periudhë të caktuar kohore drejt një konsiderate specifike që merr parasysh çmimin e blerjes ose të ndërtimit dhe kohëzgjatja e kontratës. Në përfundim të kontratës, qiramarrësi ka të drejtë të blejë sendin me një çmim të paracaktuar ose, në rast të mos ushtrimit të së drejtës, detyrimin për kthimin e tij.³⁶³ "

Në përkufizimin e mësipërm ligjvënësi italian ka mbajtur parasysh konceptet e dhëna më parë për kontratën e qirasë financiare në ligjin nr. 208/2015 që lidhet me kuptimin e kësaj kontrate në rastin e përcaktimit të banesës së marrë me qira financiare si rast i vendbanimit kryesor.

³⁶² Neni 1526 i Codice Civile it. : “Se la risoluzione del contratto ha luogo per l'inadempimento del compratore, il venditore deve restituire le rate riscosse, salvo il diritto a un equo compenso per l'uso della cosa, oltre il risarcimento del danno (1223).

Qualora si sia convenuto che le rate pagate restino acquisite al venditore a titolo d'indennità, il giudice, secondo le circostanze, può ridurre l'indennità convenuta (1384).

La stessa disposizione si applica nel caso in cui il contratto sia configurato come locazione, e sia convenuto che, al termine di esso, la proprietà della cosa sia acquisita al conduttore per effetto del pagamento dei canoni pattuiti (att. 176)”.

³⁶³ L’art. 1, comma 136, L. 124/2017: “Per locazione finanziaria si intende il contratto con il quale la banca o l’intermediario finanziario iscritto nell’albo di cui all’articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, si obbliga ad acquistare o a far costruire un bene su scelta e secondo le indicazioni dell’utilizzatore, che ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo fa mettere a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tiene conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l’utilizzatore ha diritto di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l’obbligo di restituirlo”.

Është evident fakti që kontrata e qirasë financiare edhe në ligjin në fjalë nuk gjen një rregullim të plotë të të gjitha aspekteve të saj. Kështu në këtë ligj vetëm 5 nene tentojnë të krijojnë një kuadër ligjor më të qartë të kësaj kontrate, ndonëse në një numër kaq të kufizuar të tyre kjo gjë është e detyrueshme që të plotësohet nga përcaktimet e bëra më parë nga jurisprudenca dhe nga doktrina, ndonëse tashmë të riformatuara nga parashikimet ligjore të këtij ligji.

Vlen të theksohet se dispozitat vijuese të nenit 136 të ligjit nr. 124/2017, nenet 137 deri në 140, më së shumti përqendrohen te zgjidhja e pasojave që vijnë nga mospërmbushja e detyrimeve kontraktore prej qiramarrësit se sa për aspekte të tjera të kësaj kontrate.

Në këto dispozita parashikohet se përbën mospërmbushje “të rëndë” të kushteve kontraktore prej qiramarrësit këto raste³⁶⁴:

1. mospagimi prej tij i 6 pagesave mujore ose e dy pagesa tremujore edhe kur nuk janë të njëpasnjëshme;
2. mospagimi i një shume të barabartë me 4 pagesa mujore të qirasë financiare për sendet e paluajtshme edhe kur nuk janë të njëpasnjëshme;
3. mospagimi i një shume që është e barabartë me kontratat e tjera financiare.

Në rast të zgjidhjes së kontratës leasing për shkak të mospërmbushjes së pagesave prej qiramarrësit sipas rasteve të parashikuara më sipër, qiradhënësit i parashikohet e drejta që të kërkojë rikthimin e sendit si dhe të kërkojë që t'i paguhet prej qiramarrësit diferenca midis vlerës më të madhe të shitjes apo të çdo të ardhureje tjetër nga sendi me shumat e papaguara të qirasë, duke përfshirë dhe kamatëvonesat si dhe pa përjashtuar diferencën midis shumës së kredisë së papaguar me vlerën e rishitjes së sendit.

Parashikohet në këtë rast detyrimi i qiradhënësit për dërgimin e informacionit te qiramarrësi si dhe për sjellje transparente ndaj tij.

Nëse para gushtit të vitit 2017, pra kohës së hyrjes në fuqi të ligjit nr. 124/2017, rastet e mospërmbushjes së detyrimeve nga qiramarrësi të lidhura me mospagimin e kësteve të qirasë vlerësoheshin nga gjykata sipas nenit 1455³⁶⁵ të Kodit Civil italian, pas kësaj periudhe rastet e parashikuara në nenin 137 të këtij ligji përbëjnë dhe kornizën e kushteve

³⁶⁴ Neni 137 i ligjit italian nr. 124/2017.

³⁶⁵ Art. 1455 di Codice Civile: “Il contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altra (1522 e seguenti, 1564 e seguente, 1668, 1901).

të papërmbushura të kësaj natyre që kualifikohen si “mospërmbushje e rëndë” e detyrimeve të kësaj pale.

Situatën e nenit 1455 të Kodit Civil italian e gjejmë edhe në legjislacionin shqiptar, paragrafin e fundit të nenit 699 të Kodit Civil³⁶⁶.

Gjithashtu është me vlerë të sqarohet se ndryshe nga legjislacioni shqiptar që nuk e njeh institutin e pezullimit të pagesave të qirasë prej qiramarrësit në raste të veçanta, në ligjin italian në fjalë, nenin 140 të ligjit nr. 124/2017 referuar nenit 1 paragrafit 79 të ligjit nr. 208/2015, parashikohet e drejta e qiramarrësit që në rast të situatës së zgjidhjes apo mbarimit të kontratës së punës, të kërkojë një herë të vetme dhe për një periudhë jo më të gjatë se 12 muaj, pezullimin e pagesës së kësteve të qirasë. Në këtë rast bëhet fjalë vetëm për kontratat që kanë për objekt sende të paluajtshme.

Në rast të zgjidhjes së kontratës leasing për moskryerjen e pagesave prej qiramarrësit dhe vijimit me shitjen e sendit, legjislacioni italian ka parashikuar të drejtën e qiradhënësit³⁶⁷ për të shitur sendin me çmimin që rezulton nga anketat e tregut publik të përgatitura nga subjekte të specializuara. Në rast të kundërt, qiradhënësi vijon me shitjen e sendit duke u bazuar në vlerat e nxjerra nga ekspertë të përzgjedhur nga palët me marrëveshje në afatin 20 ditor vijues nga dita e zgjidhjes së kontratës. Në rast të mos arritjes së marrëveshjes, qiradhënësi ka të drejtë që të përzgjedhë ekspertin prej tri emrave të sugjeruar prej qiramarrësit, dhe këtë përzgjedhje qiradhënësi duhet të bëjë brenda afatit 10 ditor nga dita e komunikimit të këtyre emrave prej të parit. Eksperti konsiderohet sipas ligjit i pavarur, nëse ai nuk është i lidhur me qiradhënësin për arsye personale apo të punës, të tilla që të kompromentojnë pavarësinë e gjyqimit të tij.

Referuar situatës së mësipërme të parashikimeve ligjore të legjislacionit italian mbi kontratën leasing, arrihet në përfundimet e mëposhtme:

1. Legjislacioni shqiptar tenton në një parashikim më të gjerë të kontratës leasing, duke mos i dhënë hapësirë jurisprudencës dhe doktrinës në atë nivel sa u jepet këtyre të fundit lidhur me këtë kontratë në shtetin italian.

³⁶⁶ Neni 699 i Kodit Civil:” Kontrata nuk mund të zgjidhet në qoftë se mospërmbushja e detyrimit prej njëres nga palët ka rëndësi të pakët për interesat e palës tjetër”.

³⁶⁷ Neni 139 i ligjit nr. 124/2017.

2. Në dallim nga legjislacioni italian, në atë vendas që rregullon këtë fushë nuk gjendet ndarja e kontratave leasing në grupet e kontratave “leasing di godimento” dhe “leasing traslativo”, ose “kontrata e kënaqësisë” dhe “kontrata e transferimit të ardhshëm”, ku vlera e sendit në përfundim të afatit të kontratës shërben edhe si kriteri për këtë klasifikim, rrethanë kjo që determinon dhe kalimin ose jo në pronësi të qiramarrësit të sendit në përfundim të kontratës.

3. Përkufizimi i bërë në legjislacionin italian për kontratën e qirasë financiare përafron me tepër me përkufizimin e kësaj kontrate sipas nenit 849 të Kodit Civil se sa me përkufizimin e kësaj kontrate sipas ligjit të posaçëm mbi këtë kontratë në legjislacionin tonë.

4. Detyrimet e qiradhënësit në legjislacionin italian parashikohen vetëm në pak raste, duke iu kushtuar më tepër rëndësi rastit të mospërmblotjes së detyrimeve kontraktore prej qiramarrësit, sidomos në rastin që lidhet me detyrimin kryesor të tij, pagimin e kësteve të qirasë. Ndërkohë në legjislacionin vendas përgjithësisht i kushtohet një vëmendje e balancuar midis të drejtave dhe detyrimeve të palëve.

5. Në dallim nga legjislacioni shqiptar që rregullon kontratën e qirasë financiare, kuadri ligjor italian i kësaj fushe përdor konceptin e “mospërmblotjes “së rëndë” të kushteve kontraktore”. Ky koncept parashikohet në mënyrë të tërthortë në legjislacionin tonë në rastin e nenit 699 të Kodit Civil, por edhe në këtë rast kjo është e lidhur me kontratat në përgjithësi, pa u ndalur në ndonjë kontratë të veçantë.

6. Legjislacioni italian që rregullon kontratën e qirasë financiare ndryshe nga kuadri ynë ligjor i kësaj fushe, ka parashikuar një tolerancë më të gjerë në lidhje me mospërmblotjet e detyrimeve të qiramarrësit për sa i përket pagesave që duhet të bëjë ai në favor të qiradhënësit.

Sipas ligjit italian, qiramarrësi tolerohet deri në plotësimin e kushteve të kualifikuara “të rënda” sipas neni 137 të ligjit nr. 124/2017. Sikurse u përmendën më sipër, mospagimi i 6 kësteve mujore në rastin e sendeve të luajtshme apo 4 kësteve në rastin e sendeve të paluajtshme, përveç rasteve të tjera, janë kufiri të cilat lind e drejta e qiradhënësit për të zgjidhur kontratën leasing. Ndërkohë në legjislacionin tonë mospagimi i kështit të parë të kontratës, apo i çdo kështi pas kështit të parë, kur nuk kryhet brenda afati 20 ditor nga njoftimi i qiradhënësit prej qiramarrësit, përbën shkak për zgjidhjen e kësaj kontrate. Në

vendosjen e këtij kriteri për zgjidhjen e kontratës në legjislacionin tonë nuk paraqet rëndësi lloji i sendit, i luajtshëm apo i paluajtshëm.

7. Legjislacioni italian parashikon institutin e pezullimit të pagesave nga ana e qiramarrësit në rastin kur objekt i kontratës është një send i paluajtshëm dhe pamundësia e kësaj pale rrjedh nga zgjidhja ose mbarimi i kontratës së punës së tij. Sipas ligjit ky pezullim ndodh vetëm një herë dhe vetëm për një periudhë maksimale prej 12 muaj. Në legjislacionin tonë që rregullon këtë kontratë, një pezullim i tillë i afateve të pagesës nuk njihet as nga Kodi Civil dhe as nga ligji i posaçëm për të. Ligji vendas përpiket që të rregullojë aspektin e afatit minimal të kontratës referuar llojit të sendit, aspektit të rilidhjes së kontratës për një afat tjetër në rast të mbarimit të afatit të parë si dhe afatet procedurale të cilat kanë të bëjnë me pagimin e detyrimeve të qiramarrësit, pa marrë asnjëherë në konsideratë situatën e pamundësisë paguese të qiramarrësit për shkak të ndryshimit objektiv të rrethanave.

12.3. Vështrim krahasimor me legjislacionin francez.

Kontrata e qirasë financiare nuk parashikohet në mënyrë të shprehur në Kodin Civil francez. Përsa i përket kësaj kontrate, në këtë kod referimi është drejtuar në nenin 1907 të tij³⁶⁸ që në vetvete rregullon kontratën e qirasë së thjeshtë. Sipas kësaj dispozite, dhënia me qira e sendeve është një kontratë me të cilën njëra nga palët merr përsipër të mundësojë për palën tjetër gëzimin e sendeve për një kohë të caktuar, dhe për një çmim të caktuar, të cilin ky i fundit është i detyruar ta paguajë atë.

Dispozita si më sipër trajtohet nga e drejta franceze dhe si dispozita që përcakton kushtet e përgjithshme të kontratës së qirasë financiare.

Një fakt interesat përbën dhe moslejimi me ligj i përdorimit të termit “leasing” në përdorim të përgjithshëm të dokumentave, kjo sipas ligjit nr. 75-1349 datë 31.12.1975 në lidhje me përdorimin e gjuhës frënge. Kjo pavarësisht faktit se përdorimi i kësaj kontrate në Francë është tepër i përhapur, ku për një vit, p.sh. në vitin 2010 qarkullimi i mallrave

³⁶⁸ Neni 1907 I Kodit Civil francez: “Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.

me anë të kësaj kontrate kapi një shumë prej rreth 22 miliard Euro³⁶⁹, përballë shumës prej 44 miliard Euro që kapi po këtë vit në Gjermani³⁷⁰.

Në të drejtën franceze kontrata e qirasë financiare nuk është objekt i ndonjë rregullimi ligjor të posaçëm, duke u rregulluar përveç parashikimeve të përgjithshme mbi kontratën e qirasë të Kodit Civil, nenit 1907 të tij, dhe nga neni 1 i ligjit nr. 66-455 datë 02.07.1966 dhe më pas nga neni 313/7 i Kodit Monetar dhe Financiar francez.

Sipas nenit 313/7 të sipërpërmendur, në kontrata të qirasë financiare do të përfshihen:

1. Dhënia me qira e mallrave ose pajisjeve të blera për këtë qira nga kompanitë të cilat mbete pronarë të këtyre, duke i dhënë qiramarrësit mundësinë e blerjes së të gjithë ose të një pjese të mallrave të marra me qira për një çmim të dakortësuar midis palëve, të llogaritur të paktën pjesërisht për pagesat e bëra si qira;
2. Veprimet me të cilat një kompani jep me qira pasuritë e paluajtshme për përdorim profesional, të blera prej saj ose të ndërtuara në emër të saj, kur këto veprime, cilido qoftë kualifikimi i tyre, lejojnë qiramarrësit të bëhen pronarë të të gjithë ose të një pjese të mallrave me qira në përfundim të afatit të qirasë, qoftë me anë të një premtimi të njëanshëm për të shitur, ose me një blerje direkte ose indirekte të drejtave të pronësisë mbi tokën në të cilën janë ndërtuar ndërtesat me qira, ose me një transferim të plotë të pronësisë së ndërtesave të ngritura në tokën që i përket qiramarrësit në fjalë. Në rast të një transaksioni qiraje në të drejtën e rinovimit të qirasë, kjo e drejtë mund të ushtrohet vetëm nga qiradhënësi, duke shmangur dispozitat e nenit L. 145-8 të Kodit Tregtar.
3. Veprimet e qiradhënies së biznesit, ndërmarrjet artizanale ose një nga përbërësit e tyre, aktivet jo-materiale, të shoqëruara nga një premtim i njëanshëm për të shitur me një çmim të dakortësuar duke marrë parasysht, të paktën pjesërisht, pagesa të bëra si qira, duke përjashtuar çdo veprim të qiradhënies së pronarit të parë të ndërmarrjes ose ndërmarrjes artizanale.
4. Veprimet për marrjen me qira të aksioneve ose aksioneve të parashikuara në nenet L. 239-1 deri L. 239-5 të Kodit Tregtar, të shoqëruara nga një premtim i njëanshëm për të

³⁶⁹ Shifra të Raportit Vjetor 2010 të “Shoqatës franceze të shoqërive financiare”, të publikuara në adresën www.asf.france.com (consulté le 17.09.2011).

³⁷⁰ Shifra të Raportit Vjetor të “Bundesverband Deutschen Leasing Unternehmen”, të publikuara në adresën: www.leasing-verband.de (consulté le 17.09.2011).

shitur me një çmim të rënë dakord duke marrë parasysh, të paktën pjesërisht, pagesat e bëra si qira.

Mbi kontratën e qirasë financiare doktrina mban qëndrimin se që të konsiderohet një kontratë qiraje si kontratë leasing është e rëndësishme premtimi për shitjen e sendit, shitje që duhet të bëhet me çmimin e tregut. Edhe në të drejtën franceze të kësaj fushe, dhënia me qira financiare është atribut i institucioneve të emërtuara “institucione krediti”, të cilat kanë të përfshira në aktivitetin e lejuar të tyre edhe aktivitetin për kontratën “leasing”.

Gjithashtu parashikohet që sendet të cilat do t'i nënshtrohen dhënies në qira financiare të regjistrohen në regjistrin tregtar të gjykatës së vendit ku ndodhen këto sende, me qëllim që të mbrohen palët e treta në raportet që kanë me veprimtarinë e qiramarrësit.³⁷¹

Krahasuar me trajtimin që e drejta objektive por dhe doktrina mbajnë për kontratën e qirasë financiare në Francë e drejta shqiptare në këtë fushë paraqet një përcaktim më të plotë sa i përket parashikimit ligjor të kuptimit, palëve, të drejtave dhe detyrimeve të tyre në kontratën leasing. Sikurse edhe në raport me të drejtën italiane të kësaj fushe, edhe ndaj të drejtës franceze e drejta shqiptare paraqet dukshëm tendencën e saj për të mos i lënë në dorë doktrinës një hapësirë të gjerë interpretative, duke u përpjekur që pjesën më të madhe të aspekteve të kësaj kontrate ta rregulloj nëpërmjet parashikimeve ligjore.

KONKLUZIONE

Kontrata e qirasë financiare deri në datën 01.11.1994 , datën e hyrjes në fuqi të Kodit Civil, ka qënë një kontratë që bënte pjesë në grupin e kontratave “atipike” në të drejtën shqiptare. Me parashikimin ligjor në këtë kod, kjo kontratë në mënyrë të qartë u rigrupua në kontratat tipike, tipar të cilën e përforcoi me hyrjen në fuqi të ligjit të posaçëm nr. 9396 datë 12.05.2005 “Për qiranë financiare”. Hyrja në fuqi e këtij ligji e shoqëruar dhe me ndryshimet e mëvonshme të tij, krijuan një terren të përshtatshëm në veprimtarinë ekonomike të vendit për t'u shfaqur në skenën e veprimtarive financiare krahas kontratave të tjera tradicionale të financimit të veprimtarisë ekonomike dhe jo ekonomike edhe ai nëpërmjet kontratës leasing.

³⁷¹ Laëtitia Franck. Les contrats de location financière dans les procédures collectives d'apurement du passif en droits français et allemand comparés. Droit. Université Nancy 2, 2011. Français..

Krijimi i kuadrit ligjor tashmë të plotësuar krijuan garancinë ligjore si dhe qartësinë kuptimore të shoqëritë tregtare që u licencuan në këtë fushë për të zgjeruar veprimtarinë e tyre, duke rritur nga viti 2007 e në vijim portofolet e financimit për këtë lloj të veprimtarisë tregtare të tyre. Rregullimi me ligj të posaçëm i kësaj kontrate paraqet dhe një veçori dalluese të saj me kontratat e tjera tipike të trajtuara në Kodin Civil, sidomos me ato të cilat nuk kanë një trajtim të hollësishëm të tyre në këtë kod.

Kontrata e qirasë financiare ka vetëm dy palë të cilat shfaqen në këtë kontratë si kreditore dhe debitorë të ndërsjellëtë midis tyre. Furnizuesi nuk është palë në kontratën e qirasë financiare, pavarësisht faktit se kontrata e furnizimit e lidhur midis qiradhënësit dhe furnizuesit ka ndikim të fortë në kontratën e parë, duke u bërë në disa raste edhe përcaktuese të ecurisë së të parës.

Qiradhënësi e qiramarrësi shfaqen në kontratën leasing të veshur me një larmi të drejtash dhe detyrimesh, ndërthurja e të cilave e bën këtë kontratë të shfaqet me një “peizazh ngjyrash” të harmonizuara. Në këtë “tabllo” vendi i furnizuesit nuk ngushtohet vetëm në rolin e një elementi plotësues, por në rolin e elementit të domosdoshëm në kontratën jo të drejtpërdrejtë, ku korrektësia e përmbushjes së detyrimeve të të cilit ndaj qiradhënësit determinon dhe ecurinë e kontratës leasing.

Kontrata e qirasë financiare është një kontratë ku cilësia e subjekteve sa i përket qiradhënësit është e limituar. Si palë e tillë në këtë kontratë lejohen vetëm personat juridikë të regjistruar në regjistrin tregtar të QKB dhe të licencuar nga Banka e Shqipërisë në mënyrë të posaçme për këtë lloj aktiviteti.

Banka e Shqipërisë është e ngarkuar nga ligji jo vetëm me licencimin e këtij aktiviteti por edhe me mbikëqyrjen e saj, duke e kualifikuar këtë veprimtari si një veprimtari të mirëfilltë financiare.

Kontrata leasing shfaqet në dy tipe, në rastin e kontratës së drejtpërdrejtë dhe të kontratës jo të drejtpërdrejtë. Fryma e nenit 849 të Kodit Civil si dhe vetë interpretimi korrekt i dispozitave të ligjit të posaçëm na çojnë në përfundimin se në rastin e tipit të parë, shfaqet një siguri e qiradhënësit për përmbushjen e detyrimeve të tij ndaj qiramarrësit, pasi sendin tashmë e ka në duart e tij, duke vënë përballë kësaj sigurie mundësinë disi “të kufizuar” të qiramarrësit për të përzgjedhur cilësitë e sendit, kushtëzuar kjo nga fakti se i duhet ta zgjedhë këtë send në listën e sendeve tashmë të

prodhuara dhe që ekzistojnë fizikisht. Ndërsa në rastin e tipit të dytë, të kontratës jo të drejtpërdrejtë, shfaqet situata e kundërt, ku siguria e qiradhënësit për të përmbushur detyrimet e tij ndaj qiramarrësit është e kushtëzuar nga plotësimi i detyrimeve kontraktore prej furnizuesit në kontratën e furnizimit. Nga ana tjetër, qiramarrësit në këtë kontratë i krijohen mundësi më të gjera për të “dizenjuar” cilësitë e sendit të dëshiruar prej tij, ku kufizimi i vetëm në këtë shfaqje dëshire, përjashtuar vlerën e sendit, është vetëm mundësia teknike konkrete e furnizuesit për ta ndërtuar apo prodhuar këtë send.

Kontrata leasing pavarësisht se shfaqet në Kodin Civil si një nga variantet e kontratave të qirasë së veçantë, ajo është një kontratë e llojit të administrimit me tipare të disponimit, pasi në fund të kësaj kontrate qiramarrësit, në përputhje me marrëveshjen e palëve, i lind e drejta e fitimit të pronësisë mbi sendin objekt kontrate vetëm nëpërmjet të pagimit të një çmimi simbolik.

Pagesat periodike që duhet të kryejë qiramarrësi në këmbim të marrjes në përdorim të sendit nuk janë pagesa të çmimit të sendit, sikurse në rastin e kësteve të pagesës në kontratën e shitjes me rezervë të pronës. Pavarësisht faktit se në këto pagesa nuk kualifikohen si të tilla, në to pasqyrohet në mënyrë indirekte vlera e pjesëtuar e sendit të cilës i bashkohet dhe vlera e fitimit tregtar që synon të arrijë qiradhënësi nëpërmjet kësaj kontrate. Kjo situatë bën që pagesa e fundit e cilësuar si “pagesa simbolike e çmimit të sendit” të jetë lehtësisht e llogaritshme.

Në kontratën e qirasë financiare qiramarrësit i njihet e drejta e fitimit të pronësisë së sendit në përfundim të kontratës. Kjo mundësi duhet të paraprihet nga parashikimi përkatës dhe përputhja e vullneteve të palëve mbi këtë aspekt. Në mungesë të këtij parashikimi, kjo palë nuk mund ta fitojë të drejtën e pronësisë. Si rast përjashtimor lejohet vetëm përcaktimi në fund të kontratës vetëm i çmimit ta pa dakortësuar që në fillim. Ndërkohë në mungesë të kësaj të drejte qiramarrësit i njihet e drejta e rilidhjes së kontratës së qirasë.

Kontrata e qirasë financiare shfaqet si një kontratë tregtare, kur si qiramarrës është një person juridik apo person fizik i regjistruar në Qendrën Kombëtare të Biznesit si subjekt tregtar. Në rast se si qiramarrës shfaqet një person fizik i paregjistruar apo një person juridik i cili sendin objekt qiraje nuk e përdor në funksion të aktivitetit të tij tregtar, kjo kontratë cilësohet si “jotregtare”, për të cilën ligji i posaçëm parashikon se i nënshtrohet

rregullave të përgjithshme të kontratave.

Në dallim nga një numër i madh kontratash tipike të tjera të parashikuara në Kodin Civil, kontrata leasing shfaq një mundësi më të gjerë të qiradhënësit për të realizuar plotësimin e detyrimeve të palës tjetër qiramarrëse. Kjo duket në parashikimin si titull ekzekutiv të kësaj kontrate në lidhje me rimarrjen jashtëgjyqësisht të sendit, duke kaluar në procedurat përbarimore drejtpërdrejt vetëm nëpërmjet lëshimit të urdhrit të ekzekutimit nga gjykata për këtë kontratë e cila përbën titull ekzekutiv në rastin e lidhjes së saj me akt noterial.

Në përmbajtjen e kontratës leasing, të drejtat dhe detyrimet e palëve ballafaqohen thuajse të harmonizuar, me shfaqje të lehtë në disa aspekte të favorizimit nga ligji të qiradhënësit, sidomos në situatat kur kemi të bëjmë me përcaktim të rasteve kur këtij të fundit i lind e drejta për të zgjidhur në mënyrë të njëanshme kontratën e qirasë financiare, si dhe kërkimin e plotësimit të pagesave totale të të gjitha kësteve të pagesës së qirasë. Ndërsa në rastin e qiramarrësit ligji shfaq një situatë favorizuese të tij sa i përket aspektit të ndërhyrjes së tij në marrëdhëniet kontraktore midis qiradhënësit dhe furnizuesit si dhe përcaktimit prej tij mbi plotësimin e kushteve teknike të sendit.

Caktimi i një dorëzanësi në kontratën leasing si garantues i plotësimit të detyrimeve të qiramarrësit përbën një veçanti të kësaj kontrate. E drejta e qiradhënësit mbi zëvendësimin e garantuesit në rast të konstatimit prej tij të pamundësisë financiare të këtij të fundit shfaq një avantazh të kësaj pale në ecurinë e kontratës. Balancimi i të drejtës së qiradhënësit për zëvendësimin e garantuesit me mundësinë apo pamundësinë e qiramarrësit që brenda afatit 30 ditor të kryejë këtë ekzekutim, në situatën e ecurisë normale të kontratës mbetet për t'u riparë dhe për t'u harmonizuar.

Shkëmbimi i informacionit midis qiradhënësit dhe qiramarrësit mbetet një aspekt i rëndësishëm për t'u plotësuar nga palët. Ky shkëmbim informacioni shfaqet jo vetëm në fazën kontraktore sa i përket detajimit të cilësive të sendit, por edhe gjatë fazës së zbatimit të kësaj kontrate, ku secila palë mbart detyrimin jo vetëm të plotësimit të detyrimeve lidhur me dorëzimin e sendit dhe pagimin e kësteve përkatëse por edhe të dërgimit reciprok të informacionit mbi gjendjen e sendit, dokumentacionin e tij e në veçanti lidhur me ndërhyrjen e personave të tretë jashtë kësaj marrëdhënie në cenimin e posedimit të qetë të sendit prej qiramarrësi.

Nënqiraja financiare është e lejuar në kontratën leasing në të dy tipet e saj, si në atë të drejtpërdrejtë ashtu dhe në atë jo të drejtpërdrejtë, duke u bazuar në kushtin që duhet të merret në formë të shkruar miratimi i qiradhënësit për këtë nënqira. Raportet e qiramarrësit me nënqiramarrësin barazohen me ato të palëve respektive të qirasë fillestare, duke u përcaktuar në ligj edhe raportet midis qiradhënësit kryesor me nënqiramarrësin apo dhe të këtij të fundit me furnizuesin.

Krahasuar me legjislacionin e vendeve evropiane të cilat jemi bazuar jo vetëm për dispozitat e Kodit Civil por edhe mbi trajtimet doktrinare dhe jurisprudenciale mbi kontratën leasing, kryesisht të Italisë dhe Francës, legjislacioni ynë paraqitet një hap para sa i përket rregullimit me ligj të aspekteve më të detajuara të kësaj kontrate, e shfaqur kjo në parashikimet me ligj të posaçëm për këtë kontratë, pikërisht me ligjin nr. 9396 datë 12.05.2005, i ndryshuar.

Forma e kontratës leasing është përcaktuar në ligjin e posaçëm, duke caktuar si formë të vlefshme vetëm formën shkresore. Kjo e fundit në rastet kur parashikohet rimarrja jashtëgjyqësore e sendit prej qiramarrësit, duhet të jetë edhe solemne, pra e kryer me akt noterial.

Kontrata e qirasë financiare kualifikohet vendase ose ndërkombëtare. Në rastin e parë përveç faktit që sendi objekt kontrate duhet të mbahet në RSH, nevojitet që të dy palët e kësaj kontrate të jenë me banim të përhershëm në RSH. Në rastin e personave juridikë referimi bëhet në selinë qendrore të tyre. Në qiranë financiare ndërkombëtare të pakët një nga palët nuk banimin ose selinë në RSH.

Përmirësimet e sendit të bëra nga qiramarrësi në përfundim të kontratës zgjidhen kryesisht sipas parashikimeve kontraktore, e në mungesë të tyre, apo në mungesë të miratimit me shkrim nga qiradhënësi, qiramarrësit i lind e drejta e heqjes së tyre pa dëmtuar sendin, ose në rast të kundërt i mbeten sendit. Nga ana tjetër, dhënia e këtij miratimi i jep të drejtën qiramarrësit që të kërkojë vlerën përkatëse për këtë përmirësim.

Në rast të ngjitjes apo të bashkimit të sendit objekt qiraje me sende të tjera të luajtshme apo të paluajtshme, pronësia e qiradhënësit mbi sendin objekt kontrate merr përparësi sipas ligjit të posaçëm në raport me pronësinë e sendeve të tjera të personave të tretë me të cilën ngjiten apo bashkohen të parat. Ky përcaktim ligjor i këtij ligji krijon mospërputhje me parashikimet ligjore të Kodit Civil mbi këto raste, të cilat i kualifikon si

mënyra të fitimit të pronësisë, ku pasuria e paluajtshme ose vlera e sendit tjetër të luajtshme, sipas rastit, marrin përparësi në përcaktimin e pronarit të sendit që krijohet pas bashkimit.

Sigurimi që duhet t'i bëhet sendit paraqitet i detyrueshëm në kontratën leasing dhe jo opsional. Mënyra e kryerjes së këtij sigurimi mund të jetë objekti i dakortësisë së palëve, por në mungesë të saj, pesha e këtij detyrimi bie mbi qiramarrësin.

Falimentimi i ndonjë prej palëve në kontratën leasing sjell dhe ndryshim të ecurisë së kësaj kontrate. Fillimi i procedurave mbi likuidimin e qiramarrësit, në mungesë të konfirmimit prej tij mbi vijimin e kontratës, sjell rikthimin e sendit te qiradhënësi. Ndërkohë që fillimi i procedurave të falimentimit të qiradhënësit nuk pengon qiramarrësin të vijojë përdorimin e sendit duke përmbushur detyrimet e veta. Si rast i veçantë në një situatë të tillë njihet edhe e drejta e qiramarrësit që të fitojë sendin qoftë edhe kur nuk është parashikuar në fillim të kontratës me kusht që të paguajë njëherazi të gjitha pagesat e papaguara të qirasë. Ndryshimi i pronësisë së sendit për shkak të falimentimit të qiradhënësit nuk e humbet të drejtën si më sipër të qiramarrësit.

Sendi objekt i kontratës leasing regjistrohet në regjistrat përkatës në varësi të llojit të tij, i luajtshëm apo i paluajtshëm. Në rastin e sendit të paluajtshëm, kontrata leasing mbi një send të tillë regjistrohet në regjistrat e pasurive të paluajtshme të administruara në bazë të ligjit “Për kadastrën”. Ndërsa në rastin e sendeve të luajtshme kjo kontratë regjistrohet në regjistrin e barrëve siguroese në përputhje me këtë ligj organik që rregullon atë fushë.

REKOMANDIME

1. Duke qënë se në ligjin e posaçëm nga njëra anë, ligji trajton konceptin “qiraja financiare” dhe nga ana tjetër trajton konceptin e “kontratës së qirasë financiare”, rekomandohet që në këtë ligj të unifikohet emërtimi i këtij veprimi juridik, Është jokorrekte që me termin “qiraja financiare” të paraqitet kuptimi i kontratës së qirasë financiare jo të drejtpërdrejtë. Prandaj nevojitet që me termin “qiraja financiare” të përfshihej çdo variant i kontratës leasing, si ajo e kategorizuar “e drejtpërdrejtë” ashtu

dhe ajo e kategorizuar “jo e drejtpërdrejtë”. Për këtë arsye nevojiten ndërhyrjet përkatëse legjislative në ligjin e posaçëm mbi këtë aspekt.

2. Bazuar në faktin se ligji i posaçëm për qiranë financiare përdor termin “banim i përhershëm” në Republikën e Shqipërisë, ndërsa legjislacioni i brendshëm që rregullon të drejtën ndërkombëtare private³⁷² përdor shprehjen “vendqëndrim i zakonshëm”, ku me të përcaktohet vendi, në të cilin subjekti i huaj ka vendosur për të qëndruar në pjesën më të madhe të kohës, qoftë dhe në mungesë të regjistrimit dhe pavarësisht nga leja apo autorizimi për të, vihen re mospërputhje midis përcaktimit të konceptit të vendbanimit të qiramarrësit në kontratën e qirasë financiare ndërkombëtare me përcaktimin e vendbanimit të personit të cilësuar “të huaj” sipas ligjit “Për të drejtën ndërkombëtare private”.

Për këtë arsye është evidente nevoja e rregullimit dhe harmonizimit të ligjit të posaçëm të qirasë financiare me ligjin “Për të drejtën ndërkombëtare private” për sa i përket aspektit të sipërpërmendur.

3. Meqënëse sipas ligjit nr. 10428 datë 02.06.2011 “Për të drejtën ndërkombëtare private” me termin “element i huaj” do të kuptohet çdo rrethanë që lidhet me secilën element të marrëdhënies juridike, pra me subjektin, përmbajtjen apo objektin, dhe nga ana tjetër sipas ligjit të posaçëm për qiranë financiare referimi është vetëm të subjekti i kësaj marrëdhënieje, vihen re trajtime të ndryshme, të cilat kanë nevojë që të pasohen me rregullimet ligjore përkatëse në ligjet e sipërpërmendura.

4. Sikurse u trajtua gjatë temës, ligjvënësi nuk ka parashikuar as në ligjin e posaçëm dhe kuptohet, as në Kodin Civil, trajtime të diferencuara të kontratës së qirasë financiare “tregtare” me atë “jotregtare”. Ndërkohë që për përmbushje të vonuar të detyrimeve midis tregtarëve, pra për kontratat tregtare në përgjithësi ligjvënësi ka ndryshuar qëndrim në vitet e fundit. Kështu me ligjin nr. 48/2014 ligjvënësi ka përcaktuar si titull ekzekutiv aktin që provon vonesën në pagimin e detyrimit, kur plotësohen kushtet e parashikuar në këtë ligj, p.sh. një faturë shitjeje në të cilën blerësi ka nënshkruar, ka marrë në dorëzim mallin dhe nuk ka paraqitur kundërshtime. Rritja në një nivel më të lartë të rëndësisë së përmbushjes së detyrimeve midis tregtarëve sipas ligjit nr. 48/2014 duhet të reflektojë

³⁷² Ligji nr. 10428 datë 02.06.2011 “Për të drejtë ndërkombëtare private”.

edhe në një rritje të rëndësisë së rastit kur kontrata leasing kualifikohet “tregtare”. Për rrjedhim është e nevojshme ndërhyrja në ligjin e posaçëm mbi këtë aspekt.

5.Në nenin 849 të Kodit Civil, në paragrafin e dytë të tij përcaktohet shprehimisht se:
“Sendi duhet të jetë fituar ose të jetë ndërtuar nga qiradhënësi sipas dëshirës dhe përshkrimit të qiramarrësit”.

Për të shmangur keqkuptimet lidhur me faktin se qiramarrësi nuk është i interesuar mbi mënyrën e fitimit të pronësisë mbi sendin prej qiradhënësit, por me cilësitë e sendit që do të marrë në leasing, vlerësoj se do të ishte më e drejtë që formulimi i këtij paragrafi të zëvendësohej me formulimin: *“Sendi duhet të jetë fituar ose të jetë ndërtuar nga qiradhënësi sipas natyrës dhe cilësive të sendit, që i përgjigjen dëshirës dhe përshkrimit të qiramarrësit”.*

6.Formulimi i paragrafit të fundit³⁷³ të neni 849 të Kodit Civil është i paqartë dhe kontradiktor. Shihet e nevojshme riformulimi i këtij paragrafi, i cili t’i japë zgjidhje ose të mos lërë vend për keqkuptime mbi aspektin se cilat janë të drejtat që duhet të verifikojë qiramarrësi pranë furnizuesit dhe të shmangë keqkuptimin që mund të lindë sikur të furnizuesi kalojnë dhe të drejta prej qiramarrësit.

7.Në nenin 11 pika 1 të ligjit të posaçëm paraqitet koncepti dhe përkufizimi për “qiranë financiare”. Në dhënien e këtij përkufizimi krijohet përshtypja se qiraja financiare është e njëjtë me kontratën leasing jo të drejtpërdrejtë, pra ngushtohet kuptimi i kësaj kontrate duke përdorur vetëm emërtimin “qira financiare”. Për më tepër, ka një mungesë korrektësie në teknikën legjislative lidhur me hartimin e kësaj dispozite, pasi fillohet me paraqitjen e një marrëdhënieje juridike dhe vijohet me shtjellimin e saj duke e zbërthyer në dy të tilla. Në të tilla kushte rekomandohet riformulimi i kësaj dispozite duke shmangur paqartësitë e mësipërme dhe duke shfaqur korrektësi në lidhje me kuptimin e termit “qira financiare”.

8.Problemi nëse kontrata e nënqirasë financiare përfshihet ose jo në rrethin e veprimtarive të kualifikuara si “veprimtari financiar” në kuptim të nenit 54 pika 2/c të ligjit nr. 9662 datë 18.12.2006 “Për bankat në RSH” duhet të marrë zgjidhje nga

³⁷³ Neni 849 paragrafi i fundit i Kodit Civil: “Me marrëveshje mund të parashikohet që qiramarrësi, para se të kërkojë nga qiradhënësi të drejtat e tij, duhet t’i drejtohet atij që i dha sendin (furnizuesit) për të drejtat e tij ose që i janë kaluar atij”.

ligjvënësi, dhe nuk duhet t'i lihet interpretimeve të bëra nga doktrina. Për këtë arsye rekomandohet ndërhyrje në ligjin e posaçëm të qirasë financiare si dhe në ligjin e mësipërm bankar.

9. Del e nevojshme të kryhen rregullimet në ligjin e posaçëm lidhur me raportin e të drejtave dhe detyrimeve të qiradhënësit pas kalimit të të drejtës së pronësisë së tij mbi sendin të një personi i tretë. Në këtë rast duhet të përcaktohet se pronari i ri zë vendin e qiradhënësit me të gjitha të drejtat e detyrimet që i pari ka patur, duke u parë mundësia që në këtë proces edhe vullneti i qiramarrësit të mos ngelet i “pa përfillur”. Kjo dhe për faktin se në fund të kontratës leasing kalimi i pronësisë së sendit të qiramarrësi është një aspekt i rëndësishëm, i cili në kushtet e ndryshimit të qiradhënësit mbetet i dyshimtë për t'u realizuar në një situatë eventuale të mosparashikimit të këtij kalimi që në fillim të kontratës. Nevojitet rregullimi ligjor i paragrafit të dytë të nenit 35 të ligjit të posaçëm, por rrjedhimisht dhe paragrafi i parë i kësaj dispozite, pasi praktikisht mbetet i pazbatueshëm dhe kjo sjell obligim të ligjvënësit që të kryejë rregullimet ligjore përkatëse në paragrafin e dytë të nenit në fjalë, për të bërë të zbatueshëm rregullimin ligjor të paragrafit të parë.

10. Gjithashtu rekomandohet edhe ndërhyrja në riformulimin e paragrafit të tretë të nenit 35 të ligjit të posaçëm³⁷⁴, pasi nuk mund të kufizohet zotësia për të vepruar e një personi, e cila shfaqet në kufizim të të drejtave civile të tij, në këtë rast e qiramarrësit, me anë të një veprimi juridik³⁷⁵. Në këtë rast kjo pjesë e veprimit juridik do të ishte absolutisht e pavlefshme, pasi binte ndesh me një dispozitë urdhëruese të ligjit, sipas nenit 92/a të Kodit Civil.

11. Rekomandohet rregullimi i nenit 37 të ligjit të posaçëm lidhur me ruajtjen e të drejtës së pronësisë së qiradhënësit mbi sendin e luajshëm i cili ngjitet ose shkrihet me një send tjetër, të luajshëm ose të paluajshëm. Në këtë rast rregullimi ligjor në këtë dispozitë duhet të harmonizojë parashikimet ligjore të Kodit Civil lidhur me mënyrën e fitimit të pronësisë me bashkim e përzierje, mbi përcaktimin e pronësisë pas procesit të bashkimit e përzierjes së dy sendeve të luajshme midis tyre apo të një sendi të paluajshëm me një

³⁷⁴ Neni 35 paragrafi i tretë i ligjit të posaçëm: “3. Kontrata e qirasë mund të parashikojë heqjen dorë të qiramarrësit nga mjetet ligjore kundër zëvendësuesit të qiradhënësit”.

³⁷⁵ Neni 4 i Kodit Civil: “Personit fizik nuk mund t'i kufizohen të drejtat civile, përveç përjashtimeve të caktuara me ligj. Veprimi juridik që kufizon zotësinë juridike të një personi fizik, është i pavlefshëm”.

send të luajtshëm.

12.Kontradikta midis momentit të fillimit të afatit 20 ditor nga mbarimi i afatit të pagimit të kështit të qirasë për qiramarrësin, e cila shfaqet në pikat 2 e 3 të nenit 28 të ligjit të posaçëm, është një moment që duhet të zgjidhet prej ligjvënësit. Rekomandohet që momenti i fillimit të afatit 20 ditor të pikës 3 të ndreqet sipas metodologjisë të treguar në pikën 2 të nenit në fjalë, pasi vjen më e harmonizuar me kuptimin dhe qëllimin që ligjvënësi ka parashikuar mbi nevojën e bërjes së një njoftimi të tillë për qiramarrësin nga qiradhënësi.

13.Përcaktimet dhe definicionet lidhur me konceptet bazë të kontratës leasing janë tepër të rëndësishme në përcaktimin e të gjithë kuptimit të kësaj kontrate. Ndaj dhe shihet me vend që në pjesën që ligji i posaçëm trajton këto koncepte duhet t'i paraqesë me një saktësi dhe qartësi të pakontestueshme. Në këtë kontekst, paraqitja e konceptit “këst pagese”³⁷⁶ si pagesa të çmimit të shitjes që paguhen nga blerësi në rastin e shitjes me rezervë të sendit jo vetëm që nuk i përgjigjet këtij koncepti sipas këtij ligji, por krijon një paqartësi të panevojshme duke mbivendosur kuptimin e këtij koncepti sipas kontratës së shitjes me rezervë të pronës me kontratën leasing.

Gjithashtu përkufizimi i këtij koncepti si më sipër bie ndesh me gjithë kuptimin që ligji i jep pagesave të qirasë, si dhe bie ndesh në mënyrë të drejtpërdrejtë me pikën 2 të nenit 9 të ligjit të posaçëm, ku pagesat periodike, në mënyrë të shprehur nga ligji, përcaktohen si pagesa për përdorimin e sendit dhe nuk konsiderohen si këste të çmimit të sendit apo të krijojnë të drejta pronësie mbi sendin.

Për këtë arsye shihet nevojë urgjente për korrigjimin e pikës 7 të nenit 1 të ligjit të posaçëm, duke dhënë kuptimin e kësteve të pagesës si pagesa periodike të qiradhënësit ose të nënqiradhënësit në përmbushje të detyrimeve të tij në kontratën e qirasë financiare.

14.Në nenin 1 pika 4 e ligjit të posaçëm përcaktohet se "*defekte ligjore*" janë pengesat e krijuara, që pengojnë ose çënojnë gëzimin e qetë e të plotë të sendit nga qiramarrësi, gjatë tërë afatit të qirasë financiare. Përdorimi i shprehjes së mësipërme përbën dukshëm një pasaktësi të teknikes legislative, pasi veprimet e njeriut nuk mund të kualifikohen në “defekte” e aq më tepër “ligjore”. Për rrjedhim zëvendësimi i kësaj shprehjeje me shprehjen e përshtatshme në këtë rast është një nevojë e pashmangshme. Në rast se

³⁷⁶ Neni 1 pika 7 e ligjit të posaçëm.

legjislatori do të shohë të nevojshme të mbajë një përkufizim mbi këtë aspekt, përdorimi i shprehjes “veprime kufizuese” mund të ishte një alternativë e përshtatshme zëvendësimi për shprehjen në fjalë.

15. Është e nevojshme që të eliminohet paqartësia që vihet re në përcaktimin e konceptit “të gjitha shumat e papaguara të qirasë” e përmendur në pikën 1/b të nenit 30 të ligjit të posaçëm. Kjo për faktin se krijohet përshtypja sikur me këtë shprehje përfshihen vetëm pagesat e papaguara të qirasë financiare prej qiramarrësit, për të cilat ka kaluar afati i pagesës, ndërkohë që me këtë shprehje, në momentet e tjera të ligjit ligjvënësi ka dashur të përcaktojë shumën totale të pagesave të qirasë të cilat janë bërë ose jo të kërkueshme.

16. Në nenin 40 të ligjit të posaçëm rekomandohet riformulimi i pikës 2 të tij. Kjo për faktin se së pari termi “ripagujë” nuk lidhet me sqarimin e situatës për të cilën bën fjalë, dhe së dyti, me anë të pagimit menjëherë të vlerave të papaguara të qirasë fitohet pronësia mbi sendin e qiramarrësit dhe nuk ka kuptim që të përdoret shprehja se kjo pronësi fitohet kur mbaron afati i qirasë, i cili për shembull mund të jetë pas kalimit të disa viteve.

17. Shihet e nevojshme harmonizimi i nenit 32 pika 2 e ligjit të posaçëm me dispozitat e neneve 511, 512, 517 e vijues të Kodit të Procedurës Civile. Kjo për faktin se në urdhrin e ekzekutimit të nxjerrë nga gjykata mbi titullin ekzekutiv, që në këtë rast lidhet me procedurën e rimarrjes jashtëgjyqësisht të sendit, gjykata nuk ka të diskrecion që të përshkruajë veprimet që do të kryejë përmbaruesi, veprime të cilat në varësi të llojit të ekzekutimit, parashikohen në mënyrë të shprehur nga nenet 517 e vijues të këtij kodi. Për këtë arsye parashikimi në nenin 32/2 të ligjit të posaçëm duhet të riformulohet nga ligjvënësi me dispozitat e kodit në fjalë. Kjo edhe për faktin se sipas hierarkisë ligjore, dispozitat e Kodit të Procedurës Civile marrin përparësi mbi dispozitat e ligjit të posaçëm në fjalë që rregullon kontratën leasing.

18. Në nenin 3 pika 4 të ligjit të posaçëm lidhur me marrjen përsipër të detyrimeve të qiramarrësit prej dorëzanësit, parashikohet se këto detyrime merren përsipër me anë të kontratës së dorëzansisë të lidhur midis dorëzanësit dhe qiramarrësit. Ky parashikim bie ndesh jo vetëm me përcaktimet ligjore të Kodit Civil mbi kontratën e dorëzansisë³⁷⁷, por edhe me kuptimin që i jep kësaj kontrate “aksesore” teoria e të drejtës së detyrimeve. Në këtë kuptim, duke qënë se kontrata e dorëzansisë pa mëdyshje lidhet midis dorëzanësit dhe

³⁷⁷ Nenet 585 e vijues të Kodit Civil.

kreditorit kryesor, pra në rastin konkret me qiradhënësin, mbetet tepër e domosdoshme ndërhyrja në riformulimin e nenit të sipërcituar të ligjit të posaçëm, duke vendosur në vend të fjalëve “ndërmjet qiramarrësit dhe dorëzanësit” të vendosen fjalët “ndërmjet qiradhënësit dhe dorëzanësit”.

19.Në nenin 3 pika 4 e ligjit të posaçëm mbetet e turbullt, duke ia lënë vetëm interpretimit, mundësia e qiradhënësit për të lidhur kontratën e dorëzanisë me më shumë se një dorëzanës. Në këtë kontekst nevojitet ndërhyrja në ligj duke parashikuar në mënyrë të shprehur konceptin e bashkëdorëzanësve solidarë.

20.Trajtimi i shpërpjestuar i të drejtave të palëve, e shfaqur në pikën 4 të nenit 28 të ligjit të posaçëm kërkon dhe rregullimet ligjore përkatëse. Kjo për faktin se në këtë pikë parashikohet e drejta e qiradhënësit për zgjidhjen e kontratës në mënyrë të njëanshme vetëm për shkak të mos gjetjes nga ana e qiramarrësit të një dorëzanësi tjetër të pranueshëm për qiradhënësin brenda afatit 30 ditor. Por kjo nuk shoqërohet me kushtin e moskryerjes rregullisht të pagesave të qirasë prej qiradhënësit, duke lejuar kështu situatën që ndonëse qiramarrësi mund të vijojë të paguajë qiranë, qiradhënësi vetëm për shkak të falimentimit të dorëzanësit apo të vërtetimit të pamundësisë paguese të tij, të zgjidhë në mënyrë të njëanshme kontratën leasing.

21.Në nenin 40 pika 2 e ligjit të posaçëm parashikohet e drejta e qiramarrësit për të fituar pronësinë mbi sendin në rast se për qiradhënësin fillojnë procedurat e falimentimit të tij. Sipas interpretimit vetëm literal të këtij neni krijohet përshtypja se lindja e kësaj të drejte për qiramarrësin për fitimin e pronësisë mbi sendin lejohet vetëm pasi të ketë ndryshuar pronësia mbi sendin të një pronar i ri, ndërkohë që në një interpretim korrekt funksional të kësaj dispozite kjo e drejtë lind për qiramarrësin edhe në rast të mos ndryshimit të pronësisë mbi sendin. Pra mjafton vetëm fakti që për qiradhënësin ka filluar procedura e falimentimit që në mungesë të një parashikimi shprehimisht në kontratë mbi kalimin e pronësisë, kjo e drejtë të lindë “*ipso jure*” për qiramarrësin edhe pa u ndryshuar pronësia të një pronar i ri. Ndreqjen në formulimet e këtij neni duhet të vijnë në harmoni dhe me dispozitat e ligjit “Për falimentimin”, të cilat kanë në themel të tyre inkurajimin e veprimeve juridike që “përmirësojnë” situatën ekonomike të subjektit në falimentim nga përmbushja e detyrimeve të tjerëve ndaj tij. Në këtë kuadër shihet më e arsyeshme që qiramarrësi, në rast të pagimit të të gjitha shumave të papaguara të qirasë, ta fitojë

pronësinë mbi sendin para çdo subjekti tjetër që do të hynte si blerës i aseteve në procedurën e falimentimit.

22.Në nenin 42 të ligjit të posaçëm parashikohet regjistrimi i pasurive të paluajtshme në regjistrat publikë sipas ligjit “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”. Në kushtet kur ky ligj është shfuqizuar dhe ka hyrë në fuqi ligji “Për kadastrën”, shihet e nevojshme rregullimi në formulimin e këtij neni. Rekomandohet që në riformulimin e këtij neni të mos vendoset titulli i ligjit organik por të vendoset në mënyrë të përgjithshme referimi në ligjin organik që rregullon regjistrimin e pasurive të paluajtshme në regjistrat publikë, për të shmangur ndërhyrje të tjera të këtij aspekti në të ardhmen.

23.Rekomandohet përafrimi i legjislacionit vendas me atë italian sa i përket pezullimit të pagesave të qirasë prej qiramarrësit në rate tepër të veçanta. Sikurse është trajtuar gjatë temës, sipas legjislacionit italian, nenit 140 të ligjit nr. 124/2017 referuar nenit 1 paragrafit 79 të ligjit nr. 208/2015, qiramarrësit i njihet e drejta që vetëm një herë të kërkojë pezullimin e pagesave të qirasë e cila ka të bëjë me sende të paluajtshme, kur këtij qiramarrësi i është zgjidhur kontrata e punës apo ka mbaruar kjo kontratë. Në këtë rast qiramarrësi ndodhet në vështirësi financiare të paparashikuara më parë, të cilat duhet të merren në konsideratë. Legjislacioni shqiptar nuk ka parashikuar situatën e veçantë të qiramarrësit të pavarur nga vullneti i tij dhe shihet e arsyeshme që të reflektojë ky parashikim ligjor i legjislacionit italian edhe në atë vendas.

24.Referuar rregullimeve ligjore të legjislacionit italian, rekomandohet që në nenin 30 pika 3 e ligjit të posaçëm në situatën kur qiradhënësit i jepet e drejta që të shesë sendin vetë pas kalimit të afatit 15 ditor për gjetjen prej qiramarrësit të një blerësi, shitja e sendit në këtë rast të paraprihet nga caktimi i të drejtës së qiramarrësit për të propozuar tre emra ekspertësh të pavarur, nga të cilët qiradhënësi do të zgjidhë një prej tyre. Ky i fundit të ketë të drejtë që referuar çmimeve të tregut, të ketë të drejtë që të propozojë çmimin e shitjes që do të aplikohet prej qiradhënësit si dhe të monitorojë procesin e kësaj shitjeje. Në këtë mënyrë shmangen edhe veprimet e mundshme abuzive të qiradhënësit për të shitur sendin deri në vlerën e pagesave të pakryera të qirasë, duke dëmtuar në këtë mënyrë interesat e qiramarrësit për një çmim më të lartë.

25.Në nenin 12 të ligjit të posaçëm parashikohen kushtet bazë të cilat duhet të plotësojë kontrata e qirasë financiare. Në këto kushte midis të tjerave është parashikuar edhe

detyrimi për të vendosur në këtë kontratë dhe të drejtën e blerjes së sendit nga qiramarrësi si dhe çmimin përkatës ose, në mungesë të këtij çmimi, të vendosin formulën e caktimit të çmimit³⁷⁸. Parashikimi i kësaj pike paraprihet me formulimin në krye të dispozitës së kontratës “duhet të përmbajë ndër të tjera”, duke vijuar me kushtet që shprehimisht janë parashikuar të detyrueshme që të jenë. Vendosja e detyrimit për të qënë në kushtet e kontratës të të drejtës së qiramarrësit për blerjen e sendit si dhe të përmbajë çmimin ose formulën e çmimit, bie ndesh me kuptimin e vetë kontratës së qirasë financiare, ku blerja e sendit nga qiramarrësi është një nga opsionet e kësaj qiraje dhe jo alternativa e vetme e përfundimit të kësaj kontrate. Në të tilla kushte rekomandohet që në nenin 12 të ligjit të posaçëm të shtohet shprehja “*nëse qiradhënësi dhe qiramarrësi bien dakort për shitjen e sendit*”. Mund të zgjidhet ky aspekt edhe duke e hequr pikën “c” nga neni 12, duke e lënë këtë rrethanë në zgjedhjen e lirë të palëve për ta vendosur ose jo.

26. Ndërtimi i strukturës së përgjithshme të ligjit të posaçëm nr. 9396 datë 12.05.2005 lë për të dëshiruar. Ndarja e ligjit në kre e kapitullit nuk ndjek një linjë të rregullt logjike, ku aspektet e veçanta të gjejnë rregullimin e tyre përgjithësisht brenda të njëjtit bllok nenesh. Kështu vendosja në Kreun e 10-të me titull “Dispozita shtesë” të dispozitave që kanë të bëjnë me nënqiranë financiare, sigurimi i sendit, falimentimi i subjekteve, si dhe aspekti i përmirësimit të sendit dhe shtesave të tij, vlerësohet e paarsyeshme, pasi këto rregullime ligjore së pari nuk mund të konsiderohen si “dispozita shtesë” pasi janë thelbësore, por dhe grupimi i tyre në të njëjtin kre nuk ndjek një linjë logjike të saktë sa i përket teknikës legislative, duke qënë se ato duhet të grupohen me ato dispozita që lidhen më shumë me aspektin që trajtojnë. Po kështu dhe trajtimi si kre më vete me vetëm një dispozitë i kontratës së drejtpërdrejtë apo regjistrimi i sendit, nuk vlerësohet e arsyeshme sa i përket strukturës ndërtimore të ligjit, pasi këto dispozita duhet të vendosen së bashku me dispozitat e përafërta me to, pa qënë nevoja e qenies së tyre si kre më vete.

BIBLIOGRAFIA

Legjislacioni i Republikës së Shqipërisë:

-Kushtetuta e RSH;

³⁷⁸ Pika “c” e nenit 12 të ligjit nr. 9396 datë 12.05.2005.

- Kodi Civil - i vitit 1928 , i hyrë në fuqi në vitin 1929;
- Ligji nr. 2359 datë 15.11.1956 “Mbi veprimet juridike dhe mbi detyrimet” (LVJD) Gazeta Zyrtare Nr. 1/1957;
- Kodi Civil i vitit 1981, i hyrë në fuqi në vitin 1982;
- Kodi Civil i vitit 1994, i ndryshuar,
- Kodi i Procedurës Civile i vitit 1996, i ndryshuar;
- Kodi i Familjes i miratuar me ligjin nr. 9062, datë 08.05.2003;
- Ligji nr. 9396 datë 12.05.2005 “Për qiranë financiare” , i ndryshuar me ligjin Nr.9823, date 29.10.2007 dhe me ligjin Nr. 9966, datë 24.7.2008;
- Ligjit nr. 8365 datë 02.07.1998 “Për bankat në RSH”;
- Ligji “Për tregtarët dhe shoqëritë tregtare” nr. 9901 datë 14.04.2008;
- Ligji nr. 9662, datë 18.12.2006 “Për bankat në Republikën e Shqipërisë”, i ndryshuar me ligjin nr. 10 481, datë 17.11.2011;
- Ligj nr. 7559, datë 22.4.1992 "Për Bankën e Shqipërisë";
- Ligji nr. 8076, datë 22.2.1996 "Për Bankën e Shqipërisë", i ndryshuar;
- Ligji nr. 8537 datë 18.10.1999 “Për barrët siguruese”, i ndryshuar;
- Ligji nr. 8901 datë 23.05.2002 “Për falimentimin” , i ndryshuar;
- Ligji nr. 48/2014 “Për pagesat e vonuara në detyrimet kontraktore e tregtare”;
- Ligji nr. 10076 datë 12.02.2009 “Për sigurimin e detyrueshëm në sektorin e transportit”;
- Ligji nr. 10428 datë 02.06.2011 “Për të drejtë ndërkombëtare private”;
- Ligjit nr. 108/2013 “Për të huajt”;
- Ligji nr. 111/2018 “Për kadastrën”;

Legjislacioni Evropian:

- Codice Civile (Kodi Civil Italian);
- Code Civil (Kodi Civil Francez)
- “Code monétaire et financier” – Institut français d’information juridique-droit.org, (Kodit Monetar dhe Financiar francez);
- Ligjit datë 4 gusht 2017, nr. 124 ("Ligji vjetor i tregut dhe konkurrencës"³⁷⁹), në Gazetën

³⁷⁹ “Legge annuale per il mercato e la concorrenza”, in Gazz. Uff. 14 agosto 2017, n. 189

Zyrtare 14 gusht 2017, n.1189), i cili hyri në fuqi më 29 gusht 2017 (“Legge annuale per il mercato e la concorrenza”, in Gazz. Uff. 14 agosto 2017, n. 189), i Republikës së Italisë;

-Legge n. 208/2016 – it. (Ligji i Stabilitetit);

-Ligji nr. nr. 03/L-103 datë 25.06.2009 “Ligj për lizingun” i Republikës së Kosovës.

-Ligji nr. 04/L-077 datë 10.05.2012 “Për marrëdhëniet e detyrimeve” i Republikës së Kosovës.

-Rregullore e UNMIK-ut nr. 2000/68, “Për kontratat mbi shitjen e mallrave” e Republikës së Kosovës.

-Rregullore nr. 1999/21 “Mbi Regjistrimin, Mbikëqyrjen, dhe Operimin e Institucioneve Financiare Jo-bankare të cilat veprojnë në Kosovë”.

Botime:

-Francesco Galgano “E drejta Private” – Luarasi 2006;

-Andrea Torrente, Piero Schlesinger – Manuale di diritto privato” , varianti web.

-Pierre Engel- “Contrats de droit Suisse”, Edition II, Steampfli Editions SA, Berne 2000;

-M. Giovanoli – “Le leasing immobilier”, Neuchatel 1992,

-Giovanni Pediliggieri – “Leasing finanziario, ecco le novità della legge 124/2017” - dt. 11.01.2018;

-Gianfranco Franzi- “Diritto tributario svizzero- Leasing: attrattiva modalità di finanziamento” ;

- John R. Ezzell, Premal P. Vora – “Leasing versus purchasing: Direct evidence on a corporation’s motivations for leasing and consequences of leasing” ;

- Charles Chatterjee, *Legal aspects of trade finance*, Routledge, 2006, fq.84;

-Andon Sallabanda- “E Drejta e Detyrimeve”, Dispenca I, Stabilimenti i Dispencave, Tiranë 1973;

-Marjana Semini – “E drejta e detyrimeve dhe e kontratave” – Pjesa e Përgjithshme, Botim 1998;

-Marjana Semini – “E drejta e detyrimeve dhe e kontratave” – Pjesa e Posaçme, Botim 1998;

-Ardian Nuni – E Drejta Civile –Pjesa e përgjithshme, Botim – 2009;

- Ardian Nuni, Luan Hasneziri – E Drejta Civile II (Pronësia), Botim – 2010;
- Ardian Nuni, Ilir Mustafaj, Asim Vokshi – “E drejta e detyrimeve I” – Botim viti 2008;
- Ardian Nuni, Ilir Mustafaj, Asim Vokshi – “E drejta e detyrimeve II” – Botim viti 2008;
- Juliana Latifi – E drejta Civile – Pjesa e Përgjithshme, 2009;
- Ervin Pupe- “The contract of financiar leasing in Albania legal framework. Implementation of the standards foreseen in the Unidroit Convention on “International Financial Leasing” – Shkodër 24.05.2013;
- Ylli Pjeternika e Ervin Pupe ”Subjekte pjesëmarrëse ne kontratën e leasingut”, Revista shkencore e Shkollës së Magjistraturës, viti 2012;
- Fjalori i Gjuhës së Sotme Shqipe.

Artikuj ne internet:

- Claire-Marie Dubois Spaenle, Hakim Ziane, *Étude comparative des dispositifs de financement locative des équipementsbureautiques*, Contrats Publics – n°151 - février 2015, fq 36, e disponueshme ne faqen ëeb: https://www.seban-associes.avocat.fr/wp-content/uploads/2015/08/pub_art.c.duboisspaenle.pdf;
- Lease, Wikipedia, “The Free Encyclopedia”, e disponueshme ne faqen web: <https://en.wikipedia.org/wiki/Lease>, konsultuar ne Tetor 2019;
- Christelle Fort- “*LOCATION FINANCIÈRE/PRESTATIONS DE SERVICE : L’INDÉPENDANCE DES CONTRATS DÉSORMAIS RÉVOLUE*”, PUBLIKUAR NË FAQEN WEB: <https://www.village-justice.com/articles/Location-financiere-prestations-service-independance-des-contrats-desormais,24460.html>, ne 10 Mars 2017, konsultuar ne tetor 2019;
- Benoit De Roquefeuil- “*Caducité du contrat de location financière : précision confirmée*”, publikuar në faqen web:<https://www.alain-bensoussan.com/avocats/location-financiere-contrat/2015/02/24/>, ne 24.02.2015, azhornuar në 22.02.2018. dhe konsultuar në nëntor 2019;
- Benoît Kohl- “*Le leasing financier et son harmonisation par UNIDROIT*”, Unif. L. Rev., 2011, i disponueshem ne faqen web: <https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/120041/1/SA-01-Art-Leasing-Belgium-Kohl-2011-1-2-sentauthor%20TC%20B%20Kohl.pdf>, fq.12-13;

-Guido e Andrea Vasapolli - *Dal Bilancio d'esercizio al reddito d'impresa*, ed. XII – IPSOA 2005;

Praktikë gjyqësore e huaj:

- Çështja: *Ashburn Anstalt v Arnold* [1989], Ch 1, Court of Appeal, e disponueshme në faqen web: <http://e-lawresources.co.uk/Land/Ashburn-Anstalt-v-Arnold.php>;
- Cassazione, Sez. Un., sentenza n° 65 del 7 gennaio 1993;
- Cassazione Civile, sentenza n° 6034 del 4 luglio 1997;
- Cassazione Civile, sentenza n° 4855 del 14 aprile 2000;
- Cassazione Civile, sentenza n° 1715 del 7 febbraio 2001;
- Cassazione Civile, sentenza n° 18229 del 28 novembre 2003.

Praktikë gjyqësore vendase:

- Vendimi nr. 374 datë 27.02.2009 i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë;
- Vendimi nr. 1838 datë 22.04.2009 i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë;
- Vendimi nr. 846 datë 11.02.2009 i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë;
- Vendimi nr. 693 datë 04.03.2009 i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë;
- Vendimi nr. 2011 datë 28.06.2010 i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë;
- Vendimi nr. 68 datë 28.01.2009 i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë.

Akte të institucioneve financiare:

- Raport Vjetor i Mbikëqyrjes së Bankës së Shqipërisë (për vitet 1998 deri 2018);
- Rregullorja “Për licencimin dhe ushtrimin e veprimtarisë nga subjektet financiare jobanka”, miratuar me vendimin nr. 1 datë 17.01.2013 të Këshillit Mbikëqyrës të Bankës së Shqipërisë;
- Komentari i ligjit nr. 8269 datë 23.12.1997 “Për Bankën e Shqipërisë”, botim i Bankës së Shqipërisë - Janar 2003
- Banka e Shqipërisë- Komentari i ligjit i nr. 8365, datë 02.07.1998 “Për bankat në RSH”, Tiranë, Janar 2003.
- Regjistri Tregtari i QKB.

Faqe interneti:

<http://landeslease-al.com/>

https://books.google.al/books?id=MRuqkATL_L0C&printsec=frontcover&source=gbg_summary_r&redir_esc=y&hl=sq#v=onepage&q&f=false

<https://blogs.dlapiper.com/regulatory-ita/2018/01/11/leasing-finanziario-ecco-le-novita-della-legge-124-2017/>

<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2017/08/14/17G00140/sg>

<http://www.leaseurope.org/>

<https://studfile.net/preview/5331847/page:2/>

<https://www.investopedia.com/terms/l/lease.asp>

<http://accounting-financial-tax.com/2009/04/definition-and-classification-of-leases-ias-17/>

<http://www.yourarticlelibrary.com/law/leasing-definitions-types-merits-and-demerits/23516>

<https://en.wikipedia.org/wiki/Lease>

http://fbibusiness.com/history_of_leasing.htm

<https://www.rli-used.com/index.php?tpl=home&lang=AL&cty=C>

<http://www.qkr.gov.al/kerko/kerko-ne-regjistrin-tregtar/kerko-per-subjekt/>

<https://www.commercialistatelematico.com/articoli/2007/12/la-disciplina-del-contratto-di-locazione-finanziaria.html>

<http://leasinglex.blogspot.com/2003/11/cass-civ-sez-iii-28112003-n-18229.html>

Abstrakt

Kontrata e qirasë financiare është një nga kontratat e cila nga një veprim juridik thuajse i panjohur në realitetin shqiptar deri në mesin e viteve '90, në një hark kohor të shkurtër ka njohur ritme të larta të rregullimit ligjor të saj si dhe të zbatimit në praktikë, sidomos pas vitit 2010.

E mbetur vetëm në kuadrin e parashikimit ligjor dhe të një trajtimi modest doktrinar deri në vitin 2007, kjo kontratë njohu realisht implementimin e saj në tregun shqiptar pas realizimit të një numri të konsiderueshëm licencimesh në vitin 2009 nga autoriteti shtetëror publik për shoqëritë financiare që operonin në këtë fushë.

Situata jofavorizuese e zhvillimit të kësaj kontrate në realitetin shqiptar kushtëzohej edhe nga zhvillimi ekonomiko-shoqëror i vendit, ku fuqia modeste ekonomike e strukturave bankare e financiare nga njëra anë dhe informaliteti i ekonomisë nga ana tjetër, nuk mund të rrinte pa ndikuar në këtë aspekt.

Parashikimi ligjor me ligj të veçantë i kontratës, mungesa e një praktike gjyqësore të gjithanshme, trajtimi doktrinar vendas i pamjaftueshëm i deritanishëm si dhe larmia e shumtë e veçorive dhe tipareve të kontratës së qirasë financiare, janë arsyet kryesore që më kanë motivuar në përzgjedhjen e kësaj teme.

Ky punim synon jo vetëm në sqarimin dhe qartësimin e kuadrit interpretativ ligjor të kësaj kontrate, por edhe në dhënien e ndihmesës së vet në aspektin e zbatimit në praktikë të saj.

Trajtimi me ligj të posaçëm i kontratës së qirasë financiare, në dallim dhe avantazh edhe nga kuadri ligjor i disa vendeve të zhvilluara të Bashkimit Evropian, analizohet në këtë punim jo vetëm me këndvështrimin sqarues doktrinar, por edhe me frymën kritike dhe synimin e ndreqjes dhe rregullimit ligjor që vihet re në momente të veçanta të tij.

Në përfundim të këtij punimi vihet re se përafrimi me legjislacionin evropian të këtij veprimi juridik kërkon dhe një rritje të mundësisë së palës më pak të informuar, qiramarrësit, për të qartësuar imazhin e tij mbi pozitën e ardhshme kontraktore në këtë kontratë.

Fjalë kyçe: *kontratë e qirasë financiare, qiradhënës, qiramarrës, furnizues, pagesë periodike, rimarrje e sendit, nënqira financiare.*

Abstract

The financial lease contract is one of the contracts which from an almost unknown legal act in the Albanian reality until the mid-90s, in a short period of time has recognized high rates of its legal regulation as well as its implementation in practice, especially after 2010.

Having remained only in the context of legal provision and a modest doctrinal treatment until 2007, this contract actually recognized its implementation in the Albanian market following the realization of a considerable number of licensing in 2009 by the state public authority for financial companies operating in this field.

The unfavorable situation of the development of this contract in the Albanian reality was also conditioned by the socio-economic development of the country, where the modest economic power of the banking and financial structures on the one hand and the informality of the economy on the other could not have remained without affecting this aspect.

The specific legal provision of the contract, the lack of a comprehensive case law, the inadequate domestic doctrinal treatment to date and the wide of features of a finance lease are the main reasons that motivated me to select this topic.

This paper aims to clarify not only the interpretative legal framework of this contract, but also to contribute in terms of its practical implementation.

The specific legal treatment of the financial lease contract, in contrast to the legal framework of some of the developed countries of the European Union, is analyzed in this paper not only with a doctrinal clarifying point of view, but also with a critical spirit and aim of correction and regulation that is noted in certain moments.

At the conclusion of this paper it is noted that approximation with the European legislation of this legal action requires an increase in the possibility of the less informed party, the lessee, to clarify his image on the future contractual position in this contract.

Keywords: *finance lease, lessor, lessee, supplier, recurring payment, item recovery, financial sublease.*

KANDIDATI PËR TITULLIN “DOKTOR”

Kostika Çobanaqi