

Hijet e kapitalit në Kullat gjigande të Tiranës: Bankat në sfidën për mbrojtjen e kredive. Përballja e heshtur me SPAK dhe rëndësia e parimit Bona Fide!

Një analizë mbi përplasjen midis së drejtës reale, interesit penal publik dhe sigurisë juridike në tregun shqiptar të ndërtimit.

(Nga Eduard Halimi dhe Arlind Ahmetaj)

1. Hyrje: Kullat, hijet dhe misteret e financimit. Rreziku ligjor që fshihet poshtë tyre!

Në Tiranë, ndërtimi i kullave të reja po transformon rrënjësisht pamjen e qytetit. Ndryshe nga simotrat e saj në Maqedoni apo Mal të Zi, ku vala e ndërtimeve të nisura një dekadë më parë ka ngecur dhe shihen struktura të braktisura me skela të ndryshkura e pemë të mbira ndër to, Tirana po përjeton një bum ndërtimor intensiv, me betoniere që lëvizin 24/7 – një ritëm që rrallë shihet edhe në qytete më të zhvilluara evropiane si Milano dhe Londër!

Kur një mik/klient na rrëfeu pak kohë më parë se autoritetet nuk po i pranonin një projekt 20-katësh në qendër të Tiranës sepse kërkohej nga KM të ishte minimalisht 30 kate, shfaqëm skepticizëm. Por, kur në një aktivitet të fundit dëgjuam një nga arkitektët më të njohur evropianë të deklaronte se Kryeministri po merrej personalisht jo vetëm me lartësinë, por edhe me dizajnin dhe ngjyrën e fasadës së çdo kulle, i dhamë të drejtë dhe klienti filloi të ndryshojë projektin. Por kjo ishte pjesa e thjeshtë. Ana e vështirë ishte sigurisht si për çdo investitor: Financimi, paratë për një projekt që do rritej me 10 kate minimumi dhe 30% të vlerës.

Tirana është sot poli kryesor i zhvillimit ndërtimor në Shqipëri, dhe me shumë gjasë Vlora do të jetë i dyti në të ardhmen e afërt.

Por Tirana nuk është as Milano, as Monako, e as Dubai ku interesi në blerje ndaj strukturave ndërtimore është normal super i lartë. Shpërthimi i ndërtimeve në vlera dhjetëra milionë euro, në Tiranë ka ngritur pyetjen qendrore lidhur me misterin numër 1: ***Nga buron financimi?***

Një vit më parë, Shqipëria u hoq nga lista gri e Moneyval, njësoj si Emiratet e Bashkuara Arabe së fundmi. Por, përtej financimeve të ligjshme nga bankat, ekziston një shqetësim i thellë publik – i nxitur edhe nga të dhëna të dala nga përgjimet masive në platformat Sky ECC dhe EncroChat, pjesë e operacionit “Vanilla” – për përfshirjen e organizatave kriminale në skema pastrimi parash përmes investimeve në sektorin e ndërtimit. Kjo dhe përpjekjet deri diku pozitive dhe këmbëngulëse të prokurorisë e kanë bërë tregun e ndërtimit, treg me rrezik të lartë.

Shqetësimi publik pra rreth hijeve të kapitalit në kullat gjigande që po ngrihen e ka burimin se ndoshta ndodh përtej sistemit bankar. A mos kapitali buron në zinxhirë joformalësh që fillojnë nga

"çunat" në Dubai, Antwerpen, Londër, Guayaquil e deri në qendra të kontrollit të rrjeteve kriminale të përmendura në dosjet e Sky ECC dhe EncroChat ? A është reale apo një legendë urbane? Kjo është një sfidë reale për shtetin por dhe një sfidë e drejtpërdrejtë për sistemin bankar – i cili përmes rregullave të “compliance”-it, ndershmërisë kontraktuale dhe barrave të regjistruara, po përpiqet të qëndrojë i mbrojtur në një treg ku qarkullojnë kapitalet më pak të mbrojtura juridikisht dhe më pak të kontrolluara financiarisht në gjithë rajonin.

Por sektori bankar nuk mund të rrijë jashtë këtij zhvillimi të fortë ekonomik. Ai ishte skeptik rreth financimit të PPP pak vite më parë dhe bëri shumë mirë, ndërsa për tregun e ndërtimit sektori bankar nuk mund të rrijë jashtë. Pikërisht në këtë terren kompleks, roli ynë si avokatë të bankave është të mbrojmë ligjshmërinë dhe sigurinë e financimeve, të ndihmojmë bankat në menaxhimin e riskut dhe në ruajtjen e besimit të publikut.

Në këshillimin tonë të përditshëm, ne u rekomandojmë bankave:

- Të ruajnë dhe përditësojnë vazhdimisht programet e pajtueshmërisë (compliance), pavarësisht ndryshimeve në treg;
- Të qëndrojnë pozitive dhe bashkëpunues me prokurorinë dhe të dokumentojnë qartë dëmet potenciale që mund të sjellë një hetim penal – qofshin këto dëme financiare apo të natyrës së reputacionit;
- Të tregojnë kujdes të shtuar në tregje me rrezik të lartë.

Është e rëndësishme të theksojmë për publikun e gjerë: bankat nuk “prodhojnë” para – ato menaxhojnë kursimet e qytetarëve të zakonshëm, të cilat i investojnë nëpërmjet kredidhënies, gjithmonë të mbështetura në garanci reale (kolateral). Megjithatë, edhe kur bankat kanë ndjekur të gjitha procedurat dhe kanë garantuar kredinë me pasuri të paluajtshme, ndodhin situata kur prona (kulla në ndërtim) bëhet objekt i sekuestrimit penal, për shkak të hetimeve për pastrim parash apo krim të organizuar.

Në këto raste, ndërkohë që garancia reale (hipoteka) supozohet të jetë një mekanizëm sigurie për bankën në shlyerjen e detyrimeve, ajo mund të bjerë pre e një konfiskimi penal, si pasuri e dyshuar që rrjedh nga aktivitet kriminal. Kjo përbën një kërcënim serioz për sigurinë juridike të financimeve bankare dhe kursimet e qytetareve.

Gjykatat shqiptare po përballen gjithnjë e më shpesh me këtë dilemë delikate: si të balancojnë të drejtën e ligjshme të bankave – si palë të treta në mirëbesim – me interesin publik për të luftuar pastrimin e parave dhe krimin e organizuar?

Ky artikull synon të analizojë këto zhvillime, duke ofruar zgjidhje të mundshme dhe mësimet të nxjerra nga praktikat evropiane, dhe raste që kemi ndjekur për të mbështetur bankat në misionin e tyre për zhvillim ekonomik të qëndrueshëm dhe ligjshmëri.

2. Bankat dhe ndërtuesi. E drejta reale hipotekore: Boshti ligjor i financimit bankar

Hipoteka si instrument ligjor, është themelore në marrëdhënien ndërmjet ndërtuesit kredimarrës dhe bankës si kredidhënës. Ajo garanton që, në rast mospagese të kredisë, banka të ketë të drejtën dhe mundësinë të ekzekutojë pasurinë dhe të kompensohet nga të ardhurat e shitjes së kësaj të fundit nëpërmjet procedurave përmbartimore.

Neni 560 i Kodit Civil i jep të drejtë bankës që të kërkojë shlyerjen e borxhit nga pasuria e paluajtshme e debitorit nëpërmjet të drejtës reale. Kjo e drejtë fitohet dhe garantohet para se paratë të dalin nga banka drejt kullave, përmes regjistrimit të saj në ASHK, si shënim në seksionin “D” të kartelës përkatëse.

Nga eksperiencat e viteve të fundit, vetëm regjistrimi nuk ka rezultuar efektiv. Pati një përpjekje të qeverisë në vitet 2020 për një regjistrim digjital të ndërtimeve të reja që të garantonte sa bankat aq dhe blerësit, por ai projekt nuk eci. Nëse prona mbi të cilën vendoset hipoteka rezulton e përfshirë në aktivitete të paligjshme, ajo mund të bëhet subjekt i masave penale, përfshirë sekuestrimin preventiv dhe më pas konfiskimin përfundimtar dhe kalimi i pasurisë në emër të shtetit. Prandaj, përgjegjësia e bankës nuk është vetëm regjistrimi formal i kontratave të hipotekës apo barrave siguruese. **Procesi i “compliance”** pranë bankave duhet të përfshijë: (i) Verifikim të titullit të pronësisë; (ii) kontrollin e regjistrave për bllokime apo shënime të tjera; (iii) verifikimin e subjekteve kredimarrës (ndërtuesin dhe aksionarin në rast se është kompani) nëse ka procese penale apo nëse ka qenë i dënuar më parë.

Në mungesë të verifikimeve dhe veprimeve aktive të bankës, kjo e fundit rrezikon ta humbasë mbrojtjen që ofron parimi i mirëbesimi. (Bona fide)

3. SPAK dhe Bankat: aleatë të interesit publik apo palë të keqkuptuara? Kur kolaterali bëhet objekt penal. Të bllokohet kulla apo vetëm segmenti i dyshuar?

Në Shqipëri, numri në rritje i rasteve kur prona të përdorura si kolateral bankar janë bërë objekt i sekuestrimeve nga Prokuroria e Posaçme (SPAK), në kuadër të hetimeve për pastrim parash ose korrupsion ka ngritur disa pyetje thelbësore:

- A është banka “palë e tretë e mbrojtur”?
- A duhet të humbasë banka kolateralin për shkak të sjelljes së debitorit?
- A janë respektuar të drejtat e bankës për një proces të drejtë?

- Te bllokohet kulla apo pjesa takuese?
- Kush duhet ta ndajë nëse bie fjala e dyshuar në një kullë është kompania e inerteve?

Rastet tregojnë se shpesh bankat nuk ftohen në proceset penale si palë me interes legjitim, çka cënon të drejtën e tyre për t'u dëgjuar, siç është garantuar në nenin 6 të KEDNJ-së. Procesi i konfiskimit të pasurive dhe kalimit të tyre në administrimin e AAPSK-së dhe më pas në pronësi të shtetit bëhet më tej pa prezencën e bankës duke e zhveshur këtë të fundit nga e drejta për të mbledhur detyrimin e debitorit.

Në një treg me vlera investimesh që afrojnë 1 miliard euro vetëm në pak vite, nese bankat fillojnë të refuzojnë financimin në tregun e kullave nga frika e sekuestrimit, efekti domino mund të sjellë një krizë ndërtimi me pasoja sociale dhe ekonomike.

Nga ana tjetër nëse Prokuroria do fillojë të bllokojë automatikisht kullat pa pjesmarrjen e bankave kjo do sillte skenarë apokaliptikë sociale dhe ekonomike.

Ne i këshillojmë bankat që të marrin pjesë aktive në procese penale kur vendosen sekuestron apo konfiskimi të pronave ku ato kanë të drejta reale. Këshilla jonë është e ndryshme nga ajo e avokatëve të tjerë që kundërshtojnë prokurorinë për sekuestrime apo konfiskime. Ne i këshillojmë bankat që mos futen në debatin mes prokurorisë dhe të akuzuarit apo pandehurit. Ky debat është mes tyre. Por nëse prokuroria do vendosë masa sigurimi pasuror ajo duhet që të njohë të drejtat reale të bankave. **Bankat nuk kanë pse të jenë në luftë me prokurorinë.** Të dyja kanë një interes, atë publik dhe ato duhet të kujdesen së bashku për këtë interes, prokuroria për rendin publik dhe banka për paratë e qytetarëve. Ne thelb qëllimi i legjislacionit penal për konfiskimin e pasurive, produkt i veprave penale, është të ndëshkojë dhe mos lejojë subjektin e veprës penale të gëzojë frutet dhe përfitimet financiare të cilat vijnë si rrjedhojë e shkeljes së legjislacionit penal. Por a mbrohet interesi publik duke mos lejuar institucionet financiare të ekzekutojnë detyrimet e tyre ndaj këtyre pasurive?

Praktikat e deri viteve të fundit të gjykatave shqiptare thuajse e injoronin tërësisht debatin lidhur me këtë çështje duke u mjaftuar me një arsyetim “të thatë” se çështjet e hipotekës dhe kolateralit bankar janë me natyrë tërësisht civile dhe duke e lënë konfliktin të pazgjidhur dhe i drejtonin palët drejt gjykatave civile. Por kur pasuritë e subjektit penal konfiskoheshin thuajse në tërësinë e tyre, ky devijim i linte të pambrojtura interesat e institucioneve financiare pasi nuk kishte mjete për ekzekutimin e detyrimeve financiare.

Proceset e inceneratorit si dhe disa raste të tjera të ndjekura nga SPAK por edhe prokuroritë e zakonshme kanë sjellë disa zhvillime të rëndësishme në linjë me praktikën ndërkombëtare duke ruajtur hipotekën e institucioneve financiare në *bona fide* pavarësisht transferimit të asetit objekt konfiskimi në pronësi të shtetit duke ndjekur parimin se hipoteka ndjek fatin e sendit.

Në një vend ku ligji për konfiskimin civil ekziston, drejtësia është në situatë të kolapsuar dhe gjyqtarët në situatë dëshpëruese sa nga ngarkesa aq dhe presioni, janë të domosdoshme standardet për mbrojtjen e bankave përballë një sistemi penal që favorizon shtetin si përfitues absolut!

Ne konkluzion: Hipoteka si instrument i bankave për të mbledhur detyrimin e pashlyer nuk duhet të injorohet. Qëndrueshmëria financiare, mbrojtja e palëve të treta, në veçanti bankat të cilat administrojnë pasurinë e qytetarëve përbën interes publik po aq sa lufta kundër krimit të organizuar dhe pastrimit të produkteve të veprës penale. Organet ligjzbatuese, bankat dhe gjykata duhet të punojnë së bashku, duke mos i parë këto dy interesa si përjashtuese, ato mund të realizohen të dyja duke garantuar kontroll të imtësishëm të subjekteve kredimarrëse në momentin e aplikimit dhe veçimin vetëm të segmentit të dyshuar në rast konfiskimi.

4. Parimi Bona Fide: Një mburojë apo një iluzion?

Ne i këshillojmë bankat ti kushtojnë një rëndësi të madhe verifikimit paraprak dhe dokumentojnë atë pasi për ne si avokatë parimi *bona fide* është një gur themeli në sistemin e të drejtës në veçanti në konteksti e marrëdhënieve tregtare. Ai synon të mbrojë palët e treta që veprojnë në mirëbesim, duke u mbështetur te titujt e regjistruar zyrtarisht. Vlerësimi i këtij parimi ligjor, edhe në kontekstin e hetimeve penale, nuk mund të mbetet iluzion por duhet të shërbejë si një mjet efektiv për mbrojtjen e interesave të palëve të treta.

Ky debat juridik është tashmë një rrugë e shkelur për institucionet dhe gjykatat ndërkombëtare dhe për të bërë një vlerësim të aplikimit të tij do të analizojmë në vijim disa nga praktikat kryesore të tyre.

Direktivës 2014/42/BE e Parlamentit Evropian “Për bllokimin dhe konfiskimin e instrumenteve dhe të produkteve të krimit në Bashkimin Evropian” shprehet në nenin 6 se: “penalizon vetëm personat fizik e juridik që hyjnë në marrëveshje financiare me subjektet duke patur dijeni për problematikat e tyre me ligjin si dhe me synimin ndihmën për shmangien e konfiskimit mbi pasurinë nga organet ligjzbatuese.”

Konventa e Palermos në nenin 12 pika 8 , në kuadër të procesit të rregullt ligjor, ofron një sërë garancish për subjektin i cili i nënshtrohet masave parandaluese kundër pasurisë dhe personave të tretë, duke parashikuar që shtetet palë gjatë procesit të konfiskimit të pasurisë nuk duhet të cenojnë të drejtat e palëve të treta në mirëbesim. Konventa e Këshillit të Evropës “Për Pastrimin, Kërkimin, Kapjen dhe Konfiskimin e Produkteve të Krimit dhe për Financimin e Terrorizmit” parashikon në nenin 21 garanton të njëjtën mbrojtje për palët e treta në mirëbesim.

4.1 Praktika e Strasburgut (GJEDNJ-së): 21 vendime të Strasburgut në ndihmë të sistemit në Shqipëri!

Në çështjet *Canea Catholic Church vs. Greece* (paragrafi 50), *Glod vs. Romania* (paragrafi 46), *Albina vs. Romania* (paragrafi 43), *Lungoci vs. Rumania* (paragrafi 48), *Yanakiev vs. Bulgaria* (paragrafi 82) GJEDNJ është shprehur se: *“kur palës nuk i është garantuar akses i gjykatë në shkelje të nenit 6 të Konventës dhe ky i fundit e lidh këtë shkelje me të drejtën e pronësisë sipas nenit 1 të protokollit nr. 1 të Konventës, Gjykata nuk duhet të spekulojë se çfarë do të ndodhte në rast se ky subjekt do të ishte palë në proces dhe të jap një vendim për sa i përket kësaj të drejte por duhet ta gjej vendimin në shkelje ipso jure.”* Bankat duhet të jene person i trete në këto procese.

Njëherazi, në çështjet *Andonoski kundër ish Republika e Maqedonisë*, nr. 16225/08, § 12 dhe 36, 17 shtator 2015; *B.K.M. Lojistik Tasimacilik Ticaret Limited Sirketi kundër Sllovenisë* ; § 48, *Yasar kundër Rumanisë*, § 49; apo *Aktiva DOO kundër Serbisë*, § 7) GJEDNJ e ka analizuar refuzimin nga gjykatat vendase të ndërhyrjes së personit të tretë si privim nga posedimi apo të drejtat reale kur konfiskimi i instrumentit të krimit ka të bëjë me pronën e palëve të treta dhe përbën një masë të përhershme, duke konstatuar shkeljen e KEDNJ sipas rastit të nenit 1 të protokollit shtesë. Në çështjen *Gladysheva v. Russia* (2011), GJEDNJ theksoi se e drejta e palës që ka blerë një pasuri në mirëbesim dhe e ka regjistruar atë sipas ligjit, duhet të mbrohet në mënyrë proporcionale, edhe nëse më vonë del se titulli fillestar ishte me ves. Gjykata arsyetoi se: *"Shteti ka përgjegjësinë të garantojë sigurinë juridike të transaksioneve, duke mbrojtur palët që kanë vepruar në mirëbesim dhe në përputhje me ligjin."* Kjo çështje është analogjike me rastet kur një bankë vendos hipotekë mbi një pasuri që më pas përfshihet në një hetim penal. Nëse banka ka vepruar në mirëbesim, ajo duhet të gëzojë mbrojtje sipas Konventës Evropiane.

Ajo çka është themelore dhe vendimtare është se GJEDNJ është shprehur po ashtu se: *“njohja nga legjislacioni vendas i së drejtës së palës së tretë për të kërkuar dëmshpërblim për dëmin e shkaktuar në pronësinë e tyre nga të pandehurit nuk përbën një mjet efektiv për mbrojtjen e kësaj të drejte (të drejtës së pronësisë/të drejtës reale të fituar në mirëbesim), pasi ndër të tjera i pandehuri mund të jetë i paafte që të shlyejë një dëm të tillë”*. Në çështjen *B.K.M. Lojistik Tasimacilik Ticaret Limited Sirketi v. Slovenia* (shih dhe *Boëler International Unit v. France*, nr. 1946/06, §§ 44-45, 23 korrik 2009, dhe, mutatis mutandis, *Vasilevski v. Ish Republika e Maqedonisë*, nr. 22653/08, § 57, 28 prill 2016) GJEDNJ është shprehur se: *“padija/kërkesa për kompensim nuk konsiderohet se ofron për një pronar në mirëbesim mundësi të mjaftueshme për ta sjellë çështjen e tyre para autoriteteve kompetente kombëtare.”* Në çështjen *Gogitidze dhe të tjerë kundër Georgia* në paragrafin 105 e në vijim, GJEDNJ është shprehur qartazi se: *“pasuritë e palëve të treta mund të konfiskohen vetëm në rastet kur nuk ekziston elementi i bona fide, pra kur qëllimi i transferimit të kjo palë e tretë ka qenë fshehja e pasurisë objekt konfiskimi.”* Këtë qëndrim GJEDNJ e ka mbajtur duke e zgjeruar më tej edhe në çështjet *Raimondo vs. Italisë* (paragrafi 30), *Arcuri dhe të Tjerë vs. Italisë*, *Marabito dhe të tjerë vs. Italisë*, *Butler vs. Mbretëria e Bashkuar*,

ëebbb vs. Mbretëria e Bashkuar, Saccoccia vs. Austrisë (paragrafi 88), Silickiene vs. Lithuanisë (paragrafi 65) ku gjykata është shprehur se: “*konfiskimi i pasurive objekt hetimi të veprave penale mund të shtrihet ndaj palëve të treta vetëm kur këto të fundit nuk kanë vepruar në mirëbesim (bona fide)*” por e ka zgjeruar këtë koncept duke thënë se familjarët dhe të afërmit prezumohet të jenë në keqbesim. Kjo nuk ndodh kur subjekti është një palë jashtë këtij rrethi e aq më pak një institucioni financiar.

4.2 Praktika e Gjykatës së Luxenbourg (GJED-së:) 2 vendime relevante, Bankat dhe Shqipëria

Me vendimin C-752/21, të datës 9 Mars 2023 GJED ka vlerësuar se: “*Legjislacionet kombëtare duhet të përmbajnë shprehimisht dispozita që lejojnë ankimin kundrejt një vendimi që prodhon pasoja ligjore dhe ekonomike, si rasti i sekuestrimit të sendeve në pronësi të një personi fizik apo juridik. Legjislacioni kombëtar që përjashton një palë të tretë nga kategoria e personave që kanë të drejtë të ankimojnë sekuestrimin e sendeve në pronësi të një pale të tretë nuk është në përputhje me legjislacionin e Bashkimit Evropian.*”

Në çështjen T-Mobile Netherlands BV and Others (C-8/08), Gjykata nënvizoi se mbrojtja e sigurisë juridike është pjesë e të drejtës themelore në kuadër të rendit juridik të BE-së. Palët që bazohen në dokumente zyrtare, siç janë regjistrat e pronës, nuk mund të mbajnë përgjegjësi për veprime të paligjshme që nuk kanë pasur mundësi t’i dinë ose kontrollojnë.

Në konkluzion: Praktika e GJEDNJ-së dhe GJED kane analizuar në mënyrë shteruese dy çështje. Së pari palët e treta nuk duhet të zhvishen nga pronësia apo të drejtat reale pa u thirru ne proces për tu dëgjuar. Së dyti, këto palë nëse provojnë se kanë fituar këto të drejta në mirëbesim, (bona fide) kanë bërë verifikimet përkatëse (duty of care), nuk duhet t’ju cenohen këto të drejta.

5. Praktikant ndërkombëtare në sektorin e ndërtimit: Antimafia, krimi bankat dhe kolaterali në vendet e BE-së dhe SHBA!

Asnjë shtet europian nuk lejon konfiskimin automatik të pasurisë, ndertimeve, ku është vendosur barrë reale bankare, pa verifikuar mirëbesimin dhe transparencën e bankës në momentin e kredidhënies. Shqipëria s’mund të jetë përjashtim.

Në Itali, edhe në kulmin e operacioneve antimafia, hipoteka bankare mbrohet nëse banka provohet se ka vepruar në përputhje me ligjin – sepse kredia nuk është bashkëpunim, por nevojë ekonomike. Në të gjitha vendet e BE-së, hipoteka bankare konsiderohet pjesë e stabilitetit financiar të shtetit. Prekja e saj pa proces ligjor të qartë dhe pa dëgjim të bankës nuk është drejtësi – është rrezik sistemik. Legji nr. 159/2011 ("Kodi Antimafia") në nenet 20-28 parashikon që sekuestrimi dhe konfiskimi mund të shtrihet edhe ndaj palëve të treta, por vetëm nëse provohet bashkëpunimi ose dijenia e tyre për burimin kriminal të pasurisë. Gjykata e Kasacionit Italian (Sezioni Unite) ka

vendosur në disa raste (p.sh., Sez. Pen. n. 39201/2021; Sez. Pen. n. 13024/2023) se pala e tretë ruan të drejtat reale dhe pasurpee për sa kohë kjo palë nuk ka bashkëpunuar apo nuk ka pasur dijeni për origjinën kriminale.

Sipas §73b(1) të Strafgesetzbuch (StGB), konfiskimi i pronës mund të preki palët e treta vetëm nëse këto nuk kanë fituar të drejtën në mirëbesim. **Gjykata Kushtetuese Gjermane** e ka thënë qartë: të drejtat reale të bankave janë pjesë e të drejtës themelore të pronës. Sekuestrimi penal nuk mund të fshijë kolateralin bankar sikur të mos ketë ekzistuar. (neni 14 i Grundgesetz – Kushtetuta gjermane)

Në Francë, çdo palë e tretë me të drejtë reale mbi një pasuri të sekuestruar duhet të njoftohet dhe dëgjohet në proces. Në Shqipëri, kjo ndodh rrallë – dhe shpesh, asnjëherë.

Në Shtetet e Bashkuara të Amerikës, Gjykatës Penale e Sixth Circuit përkatësisht çështja United States vs. Huntington National Bank 682 F.3d 429 (6 th Cir. June 14, 2012) gjykata arsyetoi se: *“parimi i blerësit në mirëbesim aplikohet edhe ndaj institucioneve financiare pasi banka “bleu” interesin e saj të sigurisë për një pasuri të vlefshme (të krijuar ligjërish) dhe sepse banka nuk kishte dijeni për aktivitetin kriminal të huamarrësit të saj në kohën kur banka fitoi barrën (interesin e saj) në aktivitetin/pasurinë që po i nënshtrohet konfiskimit.”*

Në konkluzion: Duke analizuar edhe disa praktika të legjislacioneve të vendeve të tjera, është e qartë se pozicioni i palës në mirëbesim mbrohet dhe konfiskimi duhet të shtrihet vetëm për subjektin e veprës penale ose ato palë të treta që nëpërmjet akteve juridiko civile kanë për qellim fshehjen dhe pengimin e konfiskimit. Investitorët e huaj dhe grupet bankare të BE-së nuk investojnë në tregje ku prona me barrë bankare mund të konfiskohet pa u dëgjuar, pa paralajmërim dhe pa kompensim. Asnjë vend i BE-së nuk e lejon këtë. Shqipëria s’mund të jetë përjashtim.

6. Përfundime dhe këshilla për juristët e bankave për kullat gjigande në Tiranë

Prej më shumë se 20 vjetësh fokusi ynë mbi sistemin bankat dhe mbrojtja e tyre na ka bërë të jemi modestisht të suksesshëm në këshillimin tonë. Sistemi bankar është sistemi më i rregulluar në Shqipëri. 80% e bankave janë bijë të nënave të tyre Europiane. Në Shqipëri, Bankat nuk mund të rrinin jashtë një tregu që po zhvillohet furishëm. Megjithatë ky treg paraqet rrezik jo të vogël kur nga thesari i operacionit "Vanilla" po vijnë të dalin transfertat në ar, valixhe, në vlera të pabesueshme.

Nëse bankat detyrohen të ndjekin vetëm projekte “pa risk penal” në një treg që vetë autoritetet nuk kanë kontrolluar dot, atëherë kjo është një recetë për stagnim. Nëse bankat tërhiqen nga financimi i kullave ndërtuesi do përdori para’ informale dhe nëse ai ndjehet më i sigurt se ai që kërkon kredi në bankë, atëherë nuk kemi krizë të sistemit – kemi dështim dhe kthim në një "banana republic"!

Për të minimizuar rreziqet ligjore, bankat dhe juristët duhet:

- Të ruajnë programet e forta të pajtueshmërisë (compliance) – pavarësisht ndryshimeve të forta të tregut
- Të jene bashkëpunues me prokurorinë dhe dokumentojnë dëmet potenciale që një hetim mund të shkaktojë (financiare ose të reputacionit).
- Të kenë kujdes në tregjet me rrezik të lartë – sidomos ku ka përfshirje të organizatave kriminale ose shteteve të huaja armiqësore siç është ndërtimi i kullave, resorteve apo fusha të tjera.
- Të hartojnë procedura rigoroze për verifikimin e pronësisë dhe historikut të saj.
- Të marrin deklarata noteriale dhe garanci ligjore nga ndërtuesit për origjinën e fondeve.
- Të përdorin marrëveshje paraprake me klauzola mbi transparencën dhe verifikimin penal.
- Të kërkojnë informacion zyrtar nga organet e drejtësisë për ndërtuesin nëse ka procese penale.
- Të kërkojnë të përfaqësohen si palë të interesuara në proceset penale që prekin kolateralin.

Të gjitha sa më sipër do ju garantojnë atyre parimin e *bona fide* i cili në një sistem tregtar të mistershëm financimi dhe kullash në ndërtim, nuk është iluzion por arma jonë si avokatë për t'i mbrojtur në procese gjyqësore.

Dhe nëse ne e kemi këtë armë bankat mbrohen, investitorët mbrohen, publiku dhe depozitat e qytetarëve mbrohen.

Nga: Eduard Halimi dhe Arlind Ahmetaj, avokatë në sistemin bankar