

L I G J
Nr. 7843, datë 13.7.1994

PËR REGJISTRIMIN E PASURIVE TË PALUAJTSHME
(Ndryshuar me ligjet nr. 8090, datë 21.3.1996; nr. 9407, datë 19.5.2005)
(i përditësuar)

Në mbështetje të nenit 16 të ligjit nr.7491, datë 29.4.1991 “Për dispozitat kryesore kushtetuese”, me propozim të Këshillit të Ministrave,

KUVENDI POPULLOR
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

V E N D O S I:

KREU I
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 1
Përcaktime

(Ndryshuar paragrafi i pesëmbëdhjetë dhe togfjalësh me ligjin nr. 8090, datë 21.3.1996)

Për efekt të këtij ligji përdoren përcaktimet e mëposhtme:

“dëshmi/dokument (regjistrimi)”:	përfshin çdo dokument pronësie, vendim gjykate, akt të organeve shtetërore ose dokument tjetër që kërkon regjistrim dhe që regjistrohet sipas këtij ligji;
“gjykatë”:	organi gjyqësor që zgjidh mosmarrëveshjet mbi pronat e paluajtshme;
ligji; “harta treguese e regjistrimit”:	harta ose seria e hartave të përmendura në kapitullin III të këtij
paluajtshme; “kartela”:	fleta e volumnit të regjistrit që mbahet për çdo pasuri të
“kryeregjistrues”	personi i caktuar i cili është përgjegjës për të siguruar që regjistruesit e zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme në të gjithë vendin administrojnë zyrat e tyre të regjistrimit në përputhje me ligjin.
“kufizim”	një urdhër i regjistruesit për të kufizuar regjistrimin ose transaksionet mbi një pasuri të paluajtshme të caktuar;
“marrëveshje kufizuese”:	akti i kufizimit mbi përdorimin e pasurisë së paluajtshme;
“pasuri e paluajtshme”:	toka, burimet ujore, ndërtesat objektet dhe çdo gjë tjetër paluajtshme sipas dispozitave ligjore përkatëse;
e “plan rilevimi”	është dokumenti që tregon kufijtë e një pasurie të është pjesë e regjistrit;
paluajtshme e që “pronar”:	personi, emri i të cilit është regjistruar sipas këtij ligji si pronar i pasurisë së paluajtshme;

“në përdorim”:	e drejta e gëzimit për shfrytëzim e pasurive të paluajtshme shtetërore;
“Regjistri”:	bashkësia e gjithë kartelave të pasurive të paluajtshme në një zonë të caktuar administrative të regjistrimit të pasurive të paluajtshme;
“regjistroj”:	bëj një hyrje, shënim ose regjistrim në kartelën e mbajtur sipas dispozitave të këtij ligji;
“regjistrues”:	personi përgjegjës për zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme të një zone të caktuar administrative;
“studim/rivelim”:	përcaktimi i kufijve të një pasurie të paluajtshme;
“zonë e regjistrimit të pasurive të paluajtshme”:	nëndarje ose zonë gjeografike e përcaktuar nga Këshilli i Ministrave në bashkëpunim me Kryeregjistruesin për qëllimet e regjistrimit të pasurive të paluajtshme sipas këtij ligji ose ndonjë ligji tjetër;
“zyra e regjistrimit”:	zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme që ngrihet sipas këtij ligji.

KREU II

ZYRA E REGJISTRIMIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME

(Ndryshuar tituli i Kreut me ligjin nr. 9407, datë 19.5.2005)

Neni 2

Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme

(Shtuar pika “d” me ligjin nr. 8090, datë 21.3.1996; ndryshuar me ligjin nr. 9407, datë 19.5.2005)

Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme është institucion buxhetor në varësi të Ministrit të Drejtësisë.

Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme ushtron veprimtarinë e vet në mbështetje të dispozitave të këtij ligji dhe të akteve të tjera ligjore dhe nënligjore, që përmbajnë rregulla për veprimtarinë e saj.

Neni 2/1

Objekti i veprimtarisë së Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme

(Shtuar me ligjin nr. 9407, datë 19.5.2005)

Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme ka për objekt të veprimtarisë përgatitjen, mbajtjen dhe administrimin e regjistrave të pasurive të paluajtshme dhe të dokumentacionit që lidhet me to, si dhe ushtrimin e shërbimeve për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme dhe të veprimeve juridike, që kryhen mbi këto pasuri.

Neni 2/2

Organizimi i Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme

(Shtuar me ligjin nr. 9407, datë 19.5.2005)

Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme përbëhet nga zyra qendrore dhe zyrat

vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Këto zyra janë persona juridikë publikë.

Struktura organizative dhe limiti organik i punonjësve të kësaj Zyre caktohen nga Kryeministri me propozimin e Ministrit të Drejtësisë.

Neni 3

Zyra Qendrore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme

(Shtuar paragrafi i tretë dhe i katërt me ligjin nr. 8090, datë 21.3.1996; ndryshuar me ligjin nr. 9407, datë 19.5.2005)

Zyra Qendrore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme drejton, organizon dhe kontrollon veprimtarinë e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në të gjithë territorin e Republikës së Shqipërisë.

Zyra Qendrore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme drejtohet nga Kryeregjistruesi, i cili emërohet dhe shkarkohet nga Kryeministri, me propozimin e Ministrit të Drejtësisë.

Neni 4

Zyrat vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme

(Ndryshuar paragrafi i parë me ligjin nr. 8090, datë 21.3.1996; ndryshuar me ligjin nr. 9407, datë 19.5.2005)

Zyrat vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme e ushtrojnë veprimtarinë në territorin e zonës së regjistrimit të pasurive të paluajtshme, që përcaktohet nga Këshilli i Ministrave.

Zyra vendore e regjistrimit të pasurive të paluajtshme organizohet dhe drejtohet nga regjistruesi, që emërohet dhe shkarkohet nga Ministri i Drejtësisë, me propozimin e Kryeregjistruesit.

Në zyrën vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme mbahen:

- a) regjistria të pasurive të paluajtshme;
- b) harta treguese të regjistrimit për zonën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme;
- c) vendime gjyqësore, akte administrative, kontrata, akte e dokumente të tjera, të hartuara sipas ligjit, që kanë ndikim juridik mbi pasurinë e paluajtshme apo që, sipas ligjit, duhet të regjistrohen në regjistrat e pasurive të paluajtshme;
- ç) plane rievluuese të paluajtshme, indekse të regjistrimeve në regjistrat e pasurive të paluajtshme, si dhe regjistrime të tjera, të nevojshme për veprimtarinë e zyrave vendore të pasurive të paluajtshme.

Cilido, në përputhje me dispozitat e këtij ligji, ka të drejtë të marrë të dhëna dhe kopje të dokumenteve, që janë në regjistrat e pasurive të paluajtshme, në kartela, në harta treguese të regjistrimit, në dokumentacione të depozituara me kërkesën për regjistrim dhe në dokumentacionin që mbahet dhe administrohet nga zyrat vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

Neni 5

Të drejtat e regjistruesit

(Ndryshuar shkronja "e" me ligjin nr. 8090, datë 21.3.1996)

Përveç të drejtave të tjera që i jepen nga ky ligj, regjistruesi ka dhe këto kompetenca:

- a) Lëshon certifikatë pronësie, qiraje apo interesave të tjera të regjistruara në kartelë mbi pasurinë e paluajtshme, personit që e kërkon këtë dhe që i takon.
- b) Kërkon nga personi i interesuar që të paraqesë dokumentet e pronësisë, certifikatat

ose dokument tjerët a plan rilevimi lidhur me pasurinë e paluajtshme, qiranë ose hipotekën në fjalë, i cili detyrohet t'i paraqesë ato;

c) Thërret çdo person që të paraqitet tek ai ose tek ndonjë i autorizuar i tij që të japë informacion ose shpjegim në lidhje me pasurinë e paluajtshme, kontratën e qirasë ose hipotekën.

Të paraqesë dokumentet e pronësisë, certifikatat ose dokument tjetër a plan rilevimi lidhur me pasurinë e paluajtshme, kontratën e qirasë ose hipotekën në fjalë, dhe ky person duhet të paraqitet dhe të japë informacionin dhe shpjegimet e kërkuara;

d) Pezullon një regjistrim në rast se nuk janë të plota ose nuk dorëzohen, dokumentet e pronësisë, certifikata ose ndonjë dokument tjetër, plan rilevimi, informacion ose shpjegime, si dhe në qoftë se nuk kryhen veprimet që kërkojnë sipas këtij ligji;

dh) Administron të dhënat e mësipërme dhe bën verifikimin e tyre;

e) Me autorizimin e kryeregjistruesit, regjistruesi ka të drejtë të vendosë gjobë ndaj një personi që paraqet një informacion jo të rregullt, që t'i paguajë zyrës së regjistrimit për shpenzimet që ajo ka kryer në procesin e kontrollit të këtij informacioni jo të rregullt.

Neni 6

Vula e zyrës së regjistrimit

Zyra e regjistrimit ka vulën e vet. Çdo dokument i lëshuar nga kjo zyrë duhet të përmbajë vulën e saj.

Neni 7

Garancia e punonjësve të zyrës së regjistrimit

Kryeregjistruesi, regjistruesit dhe çdo punonjës tjetër i zyrës së regjistrimit nuk mban përgjegjësi ligjore lidhur me ndonjë çështje ose veprim të kryer ose të pakryer në mirëbesim mbi bazën e dokumenteve në ushtrimin e të drejtave dhe të detyrave që burojnë nga ky ligj ose çdo rregullore tjetër të këtij ligji. Këta nëpunës janë subjekt i penaliteteve të parashikuara për shkeljen e ligjit.

Neni 8

Regjistri i pasurive të paluajtshme

Çdo volum i regjistrit të zyrës së regjistrimit të pasurive të paluajtshme përmban kartela për pasuri të paluajtshme në pronësi publike dhe kartela për pasuri të paluajtshme në pronësi private.

Neni 9

Efekti i regjistrimit

(Shtuar fjalë në paragrafin e parë me ligjin nr. 8090, datë 21.3.1996)

Menjëherë pasi pasuria e paluajtshme të jetë regjistruar e vlefshme, çdo transaksion i mëtejshëm që ka të bëjë me të drejtat mbi të, duhet regjistruar në përputhje me dispozitat e këtij ligji.

Regjistrimi i një pasurie të paluajtshme i jep personit si individ, si bashkëpronar apo si përfaqësues i familjes, të drejtën për të disponuar këtë pasuri të paluajtshme në përputhje me ligjin.

Çdo pronar që fiton një pasuri të paluajtshme, kontratë qiraje ose hipotekë, prezumohet se është njoftuar për çdo shënim në regjistër lidhur me pasurinë e paluajtshme, kontratën e

qirasë ose hipotekën.

Neni 10

Përparësia e regjistrimit

(Ndryshuar titulli me ligjin nr. 8090, datë 21.3.1996)

Përparësia e regjistrimit përcaktohet në varësi nga radha e paraqitjes në mënyrë të përshtatshme të dokumenteve të tyre të regjistruesi pavarësisht nga data e përpilimit të tyre dhe pavarësisht se shënimi në kartelë mund të vonohet.

Neni 11

Regjistrimi i detyruar

Çdo kontratë apo dokument tjetër që ka efekt mbi të drejtat mbi pasuritë e paluajtshme paraqiten për regjistrim jo më vonë se tridhjetë ditë nga koha e realizimit të tij.

Neni 12

Vonesa në regjistrim

(Shtuar paragrafi i dytë me ligjin nr. 8090, datë 21.3.1996)

Nëse një dokument paraqitet për regjistrim më vonë se 30 ditë nga data e realizimit të tij, atëherë, përveç tarifës së regjistrimit për çdo ditë vonesë që ka kaluar nga kjo datë, duhet të paguhet një tarifë shtesë e barabartë me 10 për qind të tarifës së regjistrimit.

Kjo tarifë do të paguhet nga të gjithë personat juridikë dhe fizikë, të drejtat e të cilëve mbi pasuritë e paluajtshme preken nga kontrata përkatëse.

Neni 13

E drejta për të kërkuar regjistrim të detyruar

Në qoftë se regjistruesi bindet se një person qëllimisht nuk e ka regjistruar një dokument, i cili duhet të regjistrohet sipas këtij ligji, ai, nëpërmjet një lajmërimi me shkrim e urdhëron këtë person që të paraqesë dokumentin për regjistrim dhe, bashkë me këtë, kuota e regjistrimit apo ndonjë kuotë shtesë e pagueshme bëhen të detyrueshme dhe paguhen nga ky person, pavarësisht nëse dokumenti është paraqitur për regjistrim ose jo.

Neni 14

Pezullimi i regjistrimit

(Ndryshuar paragrafi i parë me ligjin nr. 8090, datë 21.3.1996)

Në qoftë se një person propozon një marrëveshje për një pasuri të paluajtshme të regjistruar, mund të bëjë një kërkesë të regjistruesi i zonës përkatëse me pëlqimin me shkrim të pronarit, për të pezulluar veprimet për transaksione të tjera të kësaj pasurie. Regjistrimi i çdo dokumenti tjetër lidhur me këtë pasuri të paluajtshme pezullohet për një afat (i cili quhet afati i pezullimit) prej 15 ditësh nga koha kur miratohet nga regjistruesi dhe në pajtim me këtë bëhet shënimi në kartelë.

Në rast se brenda afatit të pezullimit paraqitet për regjistrim një dokument i vlefshëm nga personi që kërkon pezullimin, ky dokument ka përparësi ndaj çdo dokumenti tjetër që mund të paraqitet për regjistrim gjatë këtij afati të pezullimit.

Neni 15

Regjistrimi i pasurive të paluajtshme në bashkëpronësi

Çdo dokument që vërteton pronësinë të dy ose më shumë personave si dhe regjistrimi i tij në zyrën e regjistrimit, duhet të tregojë identitetin, pjesën e secilit bashkëpronar kur kjo e fundit është e mundshme.

KREU III

HARTAT, PASURITË E PALUAJTSHME, KUFIJTË

Neni 16

Harta treguese e regjistrimit të pasurisë së paluajtshme

Regjistruesi është përgjegjës për përgatitjen dhe mirëmbajtjen e një harte ose seri hartash, të cilat do të quhen harta treguese të regjistrimit për zonën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme që mbulon kjo zyrë regjistrimi.

Harta treguese e regjistrimit duhet të tregojë kufijtë dhe pozicionin gjeografik të pasurive të paluajtshme si dhe tregues të tjerë.

Pasuritë e paluajtshme kanë një numër të vetëm identifikimi, i cili do të përdoret si për të identifikuar pasurinë e paluajtshme në kartelat e regjistrimit ashtu edhe për të identifikuar pasurinë e paluajtshme në hartat treguese të regjistrimit.

Për të zgjeruar informacionin e dhënë nga harta treguese e regjistrimit, mund të dokumentohet një plan rilevimi i një pasurie të paluajtshme të caktuar. Në këtë rast, dokumentimi i planit të rilevimit duhet të shënohet në kartelë.

Neni 17

Korrigjimi i hartës së regjistrimit dhe shtesat e reja

Regjistruesi mund të kërkojë që të bëhet një studim/rilevim për çdo pasuri të paluajtshme për qëllime të këtij ligji dhe pasi të ketë njoftuar personat e interesuar, mund të korrigjojë hartën treguese të regjistrimit si rezultat i studimit/rilevimit të lartpërmendur.

Ai mund të korrigjojë çdo gabim teknik në hartën treguese nëse nuk cenohen interesat e ndonjë personi.

Në çdo kohë regjistruesi mund të udhëzojë përgatitjen e një harte të re treguese të regjistrimit ose të një pjese të saj dhe në hartë mund të mos shënohet ndonjë hollësi që regjistruesi e konsideron të vjetëruar.

Neni 18

Kufijtë

Harta treguese e regjistrimit tregon kufijtë, sipërfaqen dhe pozicionin e përafërt të pasurisë së paluajtshme.

Kur pjesëtarët në një mosmarrëveshje lidhur me pozicionin e një apo disa kufijve arrijnë ta zgjidhin mosmarrëveshjen regjistruesi bën korrigjimet në hartën treguese dhe në kartelat e duhura në përputhje me marrëveshjen e arritur, dhe arshivon marrëveshjen e firmosur nga palët pjesëmarrëse në konflikt.

Kur lind ndonjë paqartësi ose mosmarrëveshje lidhur me pozicionin e ndonjë kufiri dhe pjesëtarët në këtë konflikt nuk arrijnë marrëveshje lidhur me këtë, regjistruesi i udhëzon ato që të paraqesin çështjen në gjykatën kompetente brenda 15 ditëve dhe bën një shënim në kartelë. Në qoftë se brenda këtij afati çështja nuk është dërguar në gjykatë, atëherë regjistruesi bën

shënimin përkatës.

Neni 19

Ruajtja e shenjave të kufirit

Çdo pronar i një pasurie të paluajtshme është i detyruar të mbajë në gjendje të mirë çdo shenjë që ndan kufijtë e tij.

Regjistruesi vendos për përcaktimin e vijave ndarëse të qëndrueshme të çdo kufiri brenda një kohe të caktuar dhe sipas mënyrës që mund të udhëzojë ai.

Regjistruesi vendos se cili prej pronarëve fqinjë ka përgjegjësinë për ruajtjen dhe mirëmbajtjen e çdo shenje që ndan një kufi të zakonshëm, dhe ai që urdhërohet për këtë duhet të mbajë përgjegjësi.

Brenda 30 ditëve pronarët kanë të drejtë të ankohen në organet gjyqësore kundër urdhërit të regjistruesit. Nëse nuk ushtrohet kjo e drejtë brenda këtij afati urdhëri presumohet u pranuar.

Neni 20

Dëmtimi i kufijve

Çdo person i dënuar për një vepër të dëmtimit të kufijve pavarësisht nga dënimi me gjobë, është i detyruar të paguajë shpenzimet për rregullimin e veçorive të kufirit dhe ky shpenzim të konsiderohet si detyrim civil nga ana e çdo personi përgjegjës për ruajtjen e shenjave të kufirit.

Neni 21

Bashkimet dhe ndarjet

Kur pasuritë e paluajtshme ngjitur janë pronë e të njëjtit pronar dhe i nënshtrohen në çdo rast të drejtave dhe detyrimeve të njëjta, me kërkesë të pronarit, regjistruesi mund t'i bashkojë ato pasuri të paluajtshme, duke mbyllur kartelat që u takojnë këtyre pasurive të paluajtshme dhe duke hapur një kartelë apo disa kartela të reja lidhur me pasurinë apo pasuritë e paluajtshme që dalin nga bashkime të tilla, si dhe duke azhurnuar hartën treguese të pasurive.

Me kërkesën me shkrim të pronarit të vetëm ose të trashëgimtarit të tij, për ndarjen e një pasurie të paluajtshme të tij në dy a më shumë pjesë të kësaj pasurie të paluajtshme, regjistruesi bën ndarjen duke mbyllur kartelën për pasurinë e paluajtshme që ndahet, dhe hap kartela të reja dhe azhurnon hartat treguese për pasuritë e paluajtshme të reja që dalin nga ndarja dhe regjistron në kartelat e reja të gjitha hyrjet që ishin në kartelën e mbyllur.

Me kërkesë të pronarëve të pasurive të paluajtshme fqinjë, të cilët dëshirojnë të ndryshojnë kufijtë ndërmjet pasurive të paluajtshme të tyre, dhe, me pëlqimin e dhënë me shkrim nga të gjithë personat e tjerë, në emër të të cilëve është regjistruar çdo e drejtë a pronësi mbi këto pasuri të paluajtshme, regjistruesi anullon kartelat e këtyre pasurive të paluajtshme dhe azhurnon kartelat dhe hartën treguese të regjistrimit në përshtatje me konfiguracionin e ndryshuar të pasurive të paluajtshme.

Në rast se regjistruesi mendon se një rindarje e propozuar përmban ndryshime rrënjësore të pronësisë mbi pasurinë, të cilat duhen rregulluar nëpërmjet kalimeve të pronësisë regjistruesi refuzon këtë rindarje.

Në asnjë rast regjistruesi nuk lejon ndryshimin e pronësisë që fshin të drejtat reale.

Kur një pronar dëshiron ta ndajë në pjesë pasurinë e paluajtshme të tij, regjistruesi i kërkon atij të dorëzojë një plan rilevimi të ndarjeve të propozuara të përgatitura prej një topografi të licensuar dhe të vërtetuar nga organi përkatës se është në përputhje me ligjet në

fuqi.

Neni 22

Kalimi i pronësisë së një pjese të pasurisë së paluajtshme

Asnjë pjesë në natyrë të pasurisë së paluajtshme të përfshirë në një kartelë nuk kalohet në pronësi tjetër në qoftë se pronari nuk e ka ndarë pasurinë e paluajtshme më parë, në përputhje me ligjin, dhe në qoftë se nuk janë hapur kartela të reja për çdo nëndarje të pasurisë së paluajtshme.

KREU IV

REGJISTRIMI I PARË I NJË PASURIE TË PALUAJTSHME

Neni 23

Regjistrimi fillestar

Regjistrimi fillestar i çdo pasurie të paluajtshme bëhet me përgatitjen e një karteje në pajtim me dispozitat e këtij ligji dhe në përputhje me dispozitat e çdo akti që përcakton pronësinë ose marrëveshjet apo detyrimet që ekzistojnë për pasuritë e paluajtshme

Neni 24

Mënyra e regjistrimit fillestar

(Ndryshuar dhe shtuar togfjalësh në shkronjën “a” me ligjin nr. 8090, datë 21.3.1996)

Regjistruesi, një person ose çdo grup i ngarkuar nga kryeregjistruesi kërkon që pronësia si dhe kufijtë e çdo pasurie që duhet regjistruar, të dokumentohen duke përdorur kriteret e mëposhtme:

a) Pronësia dhe kufijtë e pasurive të paluajtshme duhet të konsiderohen të përcaktuara nga dokumentet e pronësisë sipas ligjit nr. 7501, datë 19.7.1991, kontratat e shitblerjes të bëra sipas ligjit nr. 7652, datë 23.12.1992, vendimet ligjërish të miratuara ose të lëshuara pas 19 korrikut 1991 të komisioneve të rikthimit të pronave sipas ligjit nr. 7698, datë 15.4.1993, ligje apo dokumente të tjera zyrtare të cilat njohin pronësinë private, apo vendime gjyqate;

b) Individët, familjet dhe personat juridikë privatë apo shtetërorë që zotërojnë pronën në përputhje me legjislacionin dhe që nuk disponojnë dokumente pronësie sipas pikës “a” janë të detyruar t’i paraqesin regjistruesit një kërkesë për regjistrim pronësie. Kjo kërkesë duhet të përmbajë deklaratën personale të pronësisë të vërtetuar tek noteri, një gent-plan të pasurisë, deklaratat noteriale të pronarëve fqinjë për vërtetimin e çka është thënë në kërkesë në lidhje me pronësinë dhe kufijtë e pasurisë që pretendohet, si dhe kopje të vërtetuara nga noteri të dokumenteve të ndryshme që mbështesin kërkesën për regjistrim.

c) Sipas të dhënave të mara nga pikat “a” dhe “b”, të bëhet regjistrimi i përkohshëm.

Neni 25

Njoftimi publik

Regjistrimi i përkohshëm duhet të afishohet për 90 ditë në një vend të përshtatshëm për konsultim publik brenda zonës gjeografike ku këto pasuri janë të lokalizuara.

Gjithashtu do të bëhet edhe një njoftim për këtë periudhë 90 ditëshe sipas një mënyre publike për të lajmëruar individët që mund të bëjnë ndonjë pretendim për pasuritë e paluajtshme.

Gjatë kohës së afishimit të gjitha gabimet apo pretendimet duhet t’i bëhen të ditura

regjistruesit. Asnjë pretendim i paraqitur pas kësaj periudhe 90 ditëshe, nuk do të pranohet për shqyrtim.

Neni 26

Ligjërimi i regjistrimit fillestar

Pas periudhës së afishimit publik, sipas paragrafit të parë të nenit 25, të gjitha pasuritë e paluajtshme për të cilat nuk ka asnjë pretendim të pazgjidhur do të regjistrohen siç janë në kartelat dhe hartat treguese të përkohshëm dhe që nga ky moment regjistruesi mund të lëshojë certifikatat e pronësisë si dhe certifikata të tjera që mund të kërkojnë në lidhje me përmbajtjen e kartelave dhe hartave treguese.

Neni 27

Zgjidhja e pretendimeve për regjistrimin fillestar

Regjistruesi konsulton me palët pretenduese informacionet që ndodhen në kartela apo në hartat treguese me qëllim që të qartësohen dhe të korrigjohen gabimet materiale si dhe të zgjidhen mosmarrëveshjet. Të tilla korrigjime apo marrëveshje duhet të bëhen me shkrim, të firmosen nga palët dhe të jenë me akt noterial. Çdo mosmarrëveshje që është zgjidhur më parë nga komisionet e njohura me ligj apo gjykata, ndalon veprimet e mëtejshme të regjistruesit.

Mosmarrëveshjet që nuk mund të zgjidhen në mënyrë të tillë që palët pjesëmarrëse të bien dakord i kalojnë për shqyrtim gjykatës kompetente, dhe bëhet një shënim në kartelë për të treguar ekzistencën e një mosmarrëveshje si dhe gjykata të cilës i është dërguar çështja.

KREU V

CERTIFIKATAT DHE KONTROLLET

Neni 28

Certifikatat e pronësisë dhe certifikatat e qirasë

(Ndryshuar paragrafi i dytë me ligjin nr. 8090, datë 21.3.1996)

Me kërkesë të pronarit të një pasurie të paluajtshme ose të qiramarrësit, të cilëve nuk u është lëshuar asnjë certifikatë pronësie ose qiraje, regjistruesi i lëshon pronarit një certifikatë pronësie ose qiraje, sipas rastit, në formë të shkruar duke pasqyruar të gjithë informacionet që ndodhen në kartelën e kësaj pasurie dhe që kanë efekt mbi pasurinë e paluajtshme apo mbi kontratën e qirasë.

Për çdo pasuri të paluajtshme, të regjistruar në kartelën përkatëse, për pronësi, hipotekim apo për kontrata të ndryshme që janë realizuar mbi këtë pasuri, lëshohet vetëm një certifikatë.

Certifikata e pronësisë, e qirasë apo e hipotekës është dëshmi e vlefshme për çështjet që tregohen në të, ndërsa pasuria e paluajtshme kontrata e qirasë apo hipotekës i nënshtrohen të gjitha atyre që janë shkruar në kartelë si në rastin kur këto shënohen në certifikatë ashtu edhe kur nuk shënohen.

Data e lëshimit të certifikatës së pronësisë, së qirasë apo hipotekës shënohet në kartelë.

Neni 29

Certifikatat e humbura ose të prishura

Në rast se një certifikatë që ka marrë çdo person i interesuar sipas nenit 28 ka humbur ose është prishur, ai mund t'i kërkojë regjistruesit ku ndodhet pasuria e paluajtshme lëshimin

e një certifikate të re, duke paraqitur të dhëna të mjaftueshme që regjistruesi të bindet për humbjen ose prishjen e certifikatës së mëparshme. Në rast se ai bindet lidhur me këtë fakt dhe pasi publikon një njoftim që ai e sheh të përshtatshëm, regjistruesi lëshon një certifikatë të re duke bërë shënimin përkatës në kartelë. Kur gjendet certifikata e humbur, ajo i dorëzohet regjistruesit për asgjësim.

Neni 30

Kontrollet dhe kopjet

Çdo person mund të shohë, konsultojë apo kontrollojë çdo kartelë dhe mund të kërkojë një kopje të vërtetuar të saj, çdo pjesë të hartës treguese të regjistrimit, çdo dokument pronësie apo plan rilevimi të depozituar në zyrën e regjistrimit, duke paraqitur një kërkesë me shkrim dhe kundrejt një tarife të caktuar.

Neni 31

Dëshmia

Kopje të kartelës të vërtetuar nga regjistruesi, pjesë të hartës treguese, të një plani rilevimi ose dokumenti pronësie të depozituar në zyrën e regjistrimit pranohet si e barazvlefshme me origjinalin në të gjitha veprimet dhe çështjet me të dhe për të gjithë personat ose palët përderisa nuk është provuar e kundërta.

KREU VI

REGJISTRIMI I KONTRATAVE TË SHITJES, TË QIRASË, HIPOTEKAVE DHE AKTEVE TË MARRJES SË TOKËS NË “PRONËSI” DHE “NË PËRDORIM” DHE INTERESAVE TË TJERA PËR PASURITË E PALUAJTSHME.

(Ndryshuar titulli i Kreut VI me ligjin nr. 8090, datë 21.3.1996)

Neni 31/a

(Shtuar me ligjin nr. 8090, datë 21.3.1996)

Kontrata e shitjes për një pasuri të paluajtshme regjistrohet në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë së paluajtshme.

Neni 32

Regjistrimi i kontratës së qirasë

Kontrata e qirasë për një pasuri të paluajtshme për një periudhë kohe më të vogël se një vit nuk kërkohet që të regjistrohet. Çdo kontratë tjetër qiraje për një pasuri të paluajtshme duhet të regjistrohet në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë së paluajtshme të qiradhënësit.

Në qoftë se një kontratë qiraje me një zgjatje kohore një vit ose më shumë është për një pjesë të një pasurie të paluajtshme shtetërore, atëherë kartela ekzistuese e pasurisë së paluajtshme mbyllet dhe hapen dy kartela të reja, një për pjesën që është dhënë me qira dhe një tjetër për pjesën tjetër të pasurisë së paluajtshme që mbetet. Gjithashtu, bëhen shënimet përkatëse në hartën treguese të pasurive të paluajtshme.

Neni 33

Regjistrimi i hipotekave

Hipotekimi kërkon regjistrimin e hipotekës në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë

të paluajtshme ose një pjese të saj që përdoret si garanci për detyrimin, regjistrimin e personit, në favor të të cilit ajo krijohet, si pronar të saj dhe depozitimin e dokumentit në dosje. Zbatohen rregullat për regjistrimin e pasurive të paluajtshme.

Neni 34

Regjistrimi i hipotekës ligjore

Me regjistrimin e pasurisë së paluajtshme, regjistruesi duhet të bëjë regjistrimin e hipotekës ligjore të rrjedhur nga një kontratë shitje në seksionin e duhur të kartelës të pasurisë së paluajtshme që shitësi ka mbi këtë pronë.

Neni 35

Fshirja e hipotekës

(Ndryshuar togfjalësh me ligjin nr. 8090, datë 21.3.1996)

Regjistruesi në bazë të kërkesës me shkrim të paraqitur në formën e përcaktuar nga ligji vendos fshirjen e regjistrimit të hipotekës kur janë plotësuar kushtet sipas dispozitave ligjore përkatëse. Kërkesës duhet t'i bashkëngjitet akti që justifikon fshirjen e hipotekës. Veprimet përkatëse nënshkruhen nga regjistruesi.

Neni 36

Regjistrimi i titujve “në përdorim”

Për çdo titull “në përdorim” që është dhënë, për pasuri të paluajtshme pronë e shtetit, do të krijohet një kartelë e veçantë si dhe të pasqyrohet në hartën treguese të pasurive të paluajtshme. Zotëruesi i titullit “në përdorim” shënohet në seksionin përkatës ndërsa në seksionin e pronarëve si pronar i kësaj pasurie të paluajtshme shënohet shteti.

Neni 37

Regjistrimi i pasurisë së paluajtshme të fituar me parashkrim fitues

Regjistrimi i një pasurie të paluajtshme të fituar me parashkrim fitues bëhet me paraqitjen para regjistruesit të një kopje të vendimit të gjykatës, të fitimit të pasurisë së paluajtshme me parashkrim fitues.

Në përputhje me këtë vendim, regjistruesi regjistron si pronar të pasurisë së paluajtshme personin që e ka fituar atë me parashkrim fitues.

Neni 38

Regjistrimi i kalimit të pronësisë me anë të ligjit, me vendim të gjykatës apo të një akti administrativ

Në rastet kur shteti, personi fizik ose juridik ka fituar të drejtën e pronësisë mbi një pasurie të paluajtshme, ka lidhur një kontratë qiraje ose ka vënë hipotekë në bazë të ligjit, vendimit të gjykatës apo të aktit të një organi administrativ, regjistruesi mbështetur në këto akte që personi i interesuar ja paraqet, bën regjistrimin duke shënuar pronar shtetin, personin fizik ose juridik që i ka kaluar e drejta e pronësisë.

Neni 39

Regjistrimi i pjesëtimit të një pasurie së paluajtshme që është në bashkëpronësi

Në rast se bashkëpronarët me akt noterial bien dakord për pjesëtimin e pasurisë së paluajtshme mund të bëhet regjistrimi i kësaj pasurie sipas formularit të caktuar për këtë pjesëtim. Formularit i bashkëngjitet akti noterial i pjesëtimin.

Kërkesa për regjistrim bëhet nga:

- a) njëri ose disa prej bashkëpronarëve
- b) çdo person, në favor të të cilit është dhënë një vendim gjykate për shitjen e një pjese të pandashme të pasurisë së paluajtshme.

Ndarja kryhet duke ndjekur procedurën e përcaktuar në nenin 21.

Neni 40

Regjistrimi i prokurës

Me kërkesë të të përfaqësuarit ose përfaqësuesit prokura regjistrohet në seksionin e pronësisë të kartelës së kësaj pasurie të paluajtshme dhe origjinali depozitohet në arkiv.

Neni 41

Regjistrimet e akteve të kryera në shtetet e tjera

Të gjitha aktet e kryera në shtete e tjera kur paraqiten për regjistrim duhet të jenë përkthyer dhe legalizuara rregullisht.

KREU VII

SERVITUDAT, MARRËVESHJET KUFIZUESE DHE KUFIZIMET

Neni 42

Regjistrimi i servitudeve

Pronari i një pasurie të paluajtshme regjistron një servitud duke i paraqitur regjistruesit aktin e krijimit të servitudit në formën e kërkuar nga ligji; ai duhet të përmbajë:

a) natyrën e servitudit, periudhën për të cilën ka efekt ky servitud si dhe ndonjë konditë apo kufizim që ka efekt mbi të; dhe

b) pasurinë e paluajtshme ose pjesën e saj, që preket nga ky servitud.

Dokumenti me anë të të cilit zbatohet një servitud vendoset në dosje. Ai përmban një plan rilevimi që nevojitet për të përcaktuar vendndodhjen dhe shtrirjen e servitudit

Servituti regjistrohet në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë së paluajtshme.

Neni 43

Regjistrimi i marrëveshjes kufizuese

Kur dokumenti përmban një marrëveshje kufizuese, i paraqitet regjistruesit. Ai e regjistron atë në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë së paluajtshme që i nënshtrohet marrëveshjes kufizuese, duke shënuar veçantitë e marrëveshjes, ose duke ju referuar dokumentit që përmban marrëveshjen, dhe e depoziton atë në dosje.

Neni 44

Regjistrimi i kufizimeve

Për parandalimin e ndonjë mashtrimi, veprimi të padrejtë ose të pamjaftueshëm, regjistruesi lëshon urdher për regjistrimin e kufizimit në seksionin përkatës të kartelës, me ose pa kërkesën e personit të interesuar për pasurinë e paluajtshme, kontratën e qirasë ose hipotekën

pasi të ketë udhëzuar që të dëgjohen ata persona që ai i mendon të përshtatshëm. Ky urdhër ndalon ose kufizon veprimet me këtë pasuri të paluajtshme.

Një kufizim mund të zgjasë:

- a) për një periudhë të caktuar;
- b) deri me realizimin e një ngjarje të caktuar;
- c) deri me nxjerrjen e një urdhëri të dytë.

Regjistruesi urdhëron që të regjistrohet një kufizim në rastet kur ai sheh se e drejta e pronarit për të vepruar mbi pasurinë e paluajtshme, kontratën e qirasë ose hipotekën është e kufizuar.

Neni 45

Njoftimi dhe efekti i kufizimit

Me regjistrimin e një kufizimi, regjistruesi njofton me shkrim pronarin lidhur me këtë.

Sa kohë që një kufizim mbetet i regjistruar, nuk duhet të regjistrohet asnjë dokument që nuk pajtohet me të, pa urdhrin e regjistruesit ose vendimin e gjykatës.

Neni 46

Ndryshimi i kufizimeve

Kur personi i interesuar me kërkesë të noteruar vërteton që nuk ka arsye për kufizim në pasurinë e paluajtshme, regjistruesi urdhëron heqjen ose ndryshin e tij.

Pronari që preket nga kufizimi ka të drejtë t'i drejtohet gjykatës. Kjo vendos për çështjen.

Neni 47

Shuarja dhe ndryshimi i Servitudeve, Marrëveshjeve Kufizuese

Me paraqitjen e kërkesës dhe dokumenteve të nevojshme nga personi në dobi të të cilit është vënë servitudi, ose me paraqitjen e kërkesës të përbashkët të palëve të një marrëveshje kufizuese për shuarje ose ndryshim të saj, bëhet regjistrimi përkatës.

KREU VIII

KORIGJIMI DHE KOMPENSIMI PËR GABIMET NË REGJISTËR

Neni 48

Korrigjimi nga regjistruesi

Regjistruesi mund të korigjojë kartelën ose ndonjë dokument të paraqitur për regjistrim në rastet e mëposhtme:

- a) në rastin e gabimeve ose mungesave që nuk prekin materialisht interesat e një pronari;
- b) kur personi paraqet vendimin e gjykatës që vërteton një fakt pronësie me anën e parashkrimit fitues;
- c) në çdo rast dhe në çdo kohë me pëlqimin e të gjithë personave të interesuar;
- d) kur, pas një rilevimi, del se një përmasë ose një sipërfaqe e treguar në kartelë ose në Hartën Treguese të Pasurive është e pasaktë. Në këtë rast, regjistruesi njofton më parë të gjithë personat e shënuar në regjistër, të cilët janë të interesuar ose që preken nga ky korrigjim i propozuar.

dh) Me vërtetimin e ndryshimit të emrit ose adresës së një pronari dhe me kërkesën me

shkrim të pronarit, regjistruesi regjistron ndryshimin në kartelë.

Kryeregjistruesi mund ta rishikojë vendimin e regjistruesit për korigjimin e kartelës.

Neni 49

Procedura për kërkimin e dëmshpërblimit

Me kërkesë të çdo pale të interesuar regjistruesi merr vendim të veçantë nëse një e drejtë për dëmshpërblim, për dëme të shkaktuara që vijnë si rezultat i një regjistrimi të një informacioni jo të rregullt, duhet të ngrihet në pajtim me dispozitat e këtij ligji. Me miratimin e kryeregjistruesit caktohet masa e dëmshpërblimit për dëmin e shkaktuar në lidhje me çështjen.

Neni 50

Masa e dëmshpërblimit

Kur jepet një dëmshpërblim në lidhje me ndonjë humbje të pronësisë mbi një pasuri të paluajtshme, ai llogaritet në përputhje me rregulloren që shoqëron këtë ligj.

KREU IX

VENDIMET E REGJISTRUESIT DHE ANKIMET

Neni 51

E drejta e regjistruesit për të dhënë mendim

Mosmarrëveshjet që i paraqiten kryeregjistruesit në lidhje me ushtrimin e të drejtave se zbatimin e detyrave, kryeregjistruesi është i detyruar para se të marrë vendim t'i kërkojë regjistruesit mendimin me shkrim.

Neni 52

Ankimet

Pala ankuese brenda 30 ditëve nga dita e marrjes së njoftimit të këtij vendimi, udhëzimi, urdhëri, përcaktimi ose akordimi nga kryeregjistruesi, mund të njoftojë regjistruesin me anë të një formulari të caktuar për synimin e tij për t'i bërë ankim gjykatës përkatëse kundër vendimit, udhëzimit, urdhërit, përcaktimit ose akordimit.

Me marrjen e njoftimit të ankimit, regjistruesi përgatit dhe i dërgon gjykatës përkatëse, me një kopje të informacionit të kryeregjistruesit dhe të ankuesit dhe çdo personi tjetër që është në regjistër e që atij i duket se lidhet me ankimin, një raport të shkurtër në lidhje me çështjen në fjalë.

Kur pala ankuese i kërkon regjistruesit t'ia kalojë çështjen gjykatës, kjo palë depoziton tek regjistruesi shumën e nevojshme për të mbuluar shpenzimet e përgatitjes së dokumenteve.

Neni 53

Efekti i ankimit

Në kartelën e pasurisë së paluajtshme të prekur nga ankimi duhet të bëhet një shënim se një ankim drejtuar kryeregjistruesit ose gjykatës është në pritje për zgjidhje dhe çdo tjetërsim duhet t'i nënshtrohet këtij shënimi.

KREU X
TARIFAT DHE KUNDRAVAJTJET

Neni 54
Tarifat

Për certifikatat e pasurive të paluajtshme, qirave, kopjeve të vërtetuara, kontrolleve, planeve të rilevimit, formularët e shtypur etj. që lidhen me regjistrimin duhet të paguhet tarifa.

Regjistruesi refuzon veprimin derisa të paguhet tarifa. Tarifa vendoset nga Këshilli i Ministrave.

Në fund të çdo viti financiar, çdo e ardhur shtesë mbi buxhetin e zyrës së regjistrimit kalon në buxhetin e zyrës qendrore.

Neni 55
Kundravajtjet

Çdo deklaram ose veprim që bie në kundërshtim me nenet 11, 19, 24, 44 e 45, kur nuk përbën vepër penale, dënohen me gjobë nga regjistruesi në masën nga 5 000 deri në 50 000 lekë. Kundër vendimit të dënimit mund të bëhet ankim brenda 5 ditëve nga dita e shpalljes ose e njoftimit në gjykatën e rrethit ku është kryer kundravajtja.

Shqyrtimi i kundravajtjeve administrative dhe ekzekutimi i vendimeve bëhet sipas ligjit “Për kundravajtjet administrative”.

KREU XI
TË NDRYSHME

Neni 56
Rregullat

Ngarkohet Këshilli i Ministrave të miratojë aktet nënligjore për zbatimin e dispozitave të këtij ligji.

Neni 57
Fillimi i zyrave të regjistrimit

Data e fillimit të funksionimit të secilës zyre regjistrimi sipas këtij ligji caktohet me vendim të Këshillit të Ministrave.

Me fillimin e funksionimit të zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, të gjitha dokumentet ekzistuese të pasurive të paluajtshme sipas nenit 24, që ndodhen në organet përkatëse para daljes së këtij ligji, të kalojnë në administrim të zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

Neni 58

Të gjitha dispozitat që bien në kundërshtim me këtë ligj shfuqizohen

Neni 59

Ky ligj hyn në fuqi 15 ditë pas botimit në Fletoren Zyrtare.

**Shpallur me dekretin nr. 907, datë 16.8.1994 të Presidentit të Republikës së Shqipërisë,
Sali Berisha**