

LIGJ
Nr.9701, datë 2.4.2007

**PËR DISA SHTESA DHE NDRYSHIME NË LIGJIN NR.7843, DATË 13.7.1994 “PËR
REGJISTRIMIN E PASURIVE TË PALUAJTSHME”, TË NDRYSHUAR**

Në mbështetje të neneve 78 dhe 83 pika 1 të Kushtetutës, me propozimin e Këshillit të Ministrave,

KUVENDI
REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

VENDOSI:

Në ligjin nr.7843, datë 13.7.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, të ndryshuar, bëhen këto shtesa e ndryshime:

Neni 1

Në fund të nenit 1 shtohet përkufizimi me këtë përmbajtje:

“Regjistrim fillestar” është regjistrimi për herë të parë i pasurisë së paluajtshme, sipas përcaktimeve të bëra në këtë ligj dhe në nenin 192 të Kodit Civil.

Neni 2

Neni 2/1 ndryshohet si më poshtë:

“Neni 2/1

Objekti i veprimtarisë

Objekt i veprimtarisë së zyrës së regjistrimit të pasurive të paluajtshme është regjistrimi i titujve të pronësisë dhe të të drejtave të tjera reale për pasuritë e paluajtshme në bazë të dokumenteve ligjore, që vërtetojnë pronësinë mbi pasurinë e paluajtshme, si dhe përgatitja, mbajtja dhe administrimi i regjistrave të pasurive të paluajtshme, hartave treguese të regjistrimit dhe dokumentacionit, që vërtetojnë të drejtën e pronësisë dhe të drejtat e tjera reale mbi pasurinë e paluajtshme.”.

Neni 3

Në nenin 3, paragrafi i dytë ndryshohet si më poshtë:

“Zyra Qendrore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme drejtohet nga Kryeregjistruesi dhe, në mungesë të tij, nga njëri prej dy zëvendëskryeregjistruesve.

Kryeregjistruesi emërohet dhe shkarkohet nga Kryeministri, me propozimin e Ministrit të Drejtësisë.

Zëvendëskryeregjistruesit emërohen dhe shkarkohen nga Ministri i Drejtësisë, me propozimin e Kryeregjistruesit.”.

Neni 4

Në nenin 4 shtohet shkronja “d” me këtë përmbajtje:

“d) informacioni filmik dhe elektronik.”.

Neni 5

Në nenin 10, pas paragrafit të parë shtohen paragrafët me këtë përmbajtje:

“Në rastet kur, për të njëjtën pasuri, janë bërë më shumë se disa regjistrime, të cilat nuk kanë rrjedhur nga njëri-tjetri, në përputhje me dispozitat e këtij ligji, regjistruesi, me vendim të arsyetuar, i kërkon Kryeregjistruesit të vendosë fshirjen e regjistrimeve të kryera pas regjistrimit të parë, kur ky i fundit është në përputhje me nenet 192-197 të Kodit Civil, duke bërë shënimin në kolonën përkatëse. Deri në nxjerrjen e vendimit të Kryeregjistruesit për miratimin ose refuzimin e kësaj kërkesë, regjistruesi bën pezullimin e regjistrimit dhe mbi pasurinë nuk mund të kryhen veprime, si dhe njofton palën/palët e interesuara brenda 10 ditëve. Konfirmimi i marrjes së njoftimit depozitohet në dosjen përkatëse.

Kryeregjistruesi merr vendim brenda 30 ditëve nga marrja e kërkesës. Në rast të mosmarrjes së vendimit nga Kryeregjistruesi, zbatohet neni 328 i Kodit të Procedurës Civile. Vendimi i Kryeregjistruesit i njoftohet palës/palëve të interesuara brenda 10 ditëve dhe konfirmimi i marrjes së njoftimit depozitohet në dosjen përkatëse.”.

Neni 6

Neni 12 ndryshohet si më poshtë:

“Neni 12

Vonesa në regjistrim

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

Neni 7

Nenet 13, 19 e 20 shfuqizohen.

Neni 8

Në nenin 21 bëhen ndryshimi e shtesa si më poshtë:

a) Në paragrafin e fundit hiqen fjalët “dhe të vërtetuar nga organi përkatës se është në përputhje me ligjet në fuqi.”

b) Në fund të nenit shtohen dy paragrafë me këtë përmbajtje:

“Kur pasuritë e paluajtshme, ngjitur njëra-tjetrës, janë pronë e pronarëve të ndryshëm, regjistruesi mund të bëjë bashkimin e tyre në të gjitha rastet kur pronarët paraqesin deklaratën noteriale, ku shprehet pëlqimi i palëve për bashkim të pasurive, e shoqëruar me plan rilevimi, të përgatitur nga topografi i licencuar.

Në të gjitha rastet, pronarët dorëzojnë në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme certifikatën origjinale të pasurisë, që do të bashkohet ose ndahet, si dhe pajisen me certifikata të reja pronësie për pasuritë e krijuara.”.

Neni 9

Në nenin 23, pas fjalëve “ së një karteles” shtohen fjalët “dhe të një harte treguese të regjistrimit”.

Neni 10

Në nenin 24, shkronjat “a”, “b” dhe “c” ndryshohen si më poshtë:

“a) Pronësia dhe kufijtë e pasurive të paluajtshme përcaktohen nga aktet e fitimit të pronësisë, sipas nenit 193 të Kodit Civil.

b) Individët, familjet dhe personat juridikë, privatë apo shtetërorë, që zotërojnë dokumente pronësie, sipas shkronjës “a”, por nuk kanë të përcaktuar në to sipërfaqen e pasurisë së paluajtshme, kanë të drejtë t’i paraqesin regjistruesit një kërkesë për regjistrim pronësie, e cila duhet të shoqërohet me dokumentin e pronësisë, me një planvendosje apo genplanin e pasurisë, deklaratën noteriale të

pronarëve fqinjë, që vërtetojnë përmbajtjen e kërkesës për pronësinë dhe kufijtë e pasurisë që pretendohet, si dhe kopje të vërtetuara nga noteri të dokumenteve të ndryshme, që mbështesin kërkesën për regjistrim.

Regjistruesi, brenda 30 ditëve nga paraqitja e kërkesës, duhet t'i kthejë përgjigje kërkuarit pas pagesës së shpenzimeve, të cilat parapagohen nga kërkuari.

Kundër vendimit të regjistruarit ose në mungesë të përgjigjes, me kalimin e këtij afati, kërkuari mund të ankohet në gjykatë. Në procesin gjyqësor gjykata thërret të gjithë pronarët, pronat e të cilëve janë ngjitur njëra-tjetrës e të cilët kanë interes të ligjshëm në gjykim.

c) Për kalimin në pronësi të sipërfaqes, kur në dokumentin e pronësisë është bërë shënimi “oborr në përdorim”, kërkuarit duhet t'u drejtohen organeve të kthimit dhe kompensimit të pronave. Për rastet, të cilat nuk janë subjekt i ligjit për kthimin dhe kompensimin e pronave, kërkuarit i drejtohen institucionit të autorizuar nga Këshilli i Ministrave. Procedura e kalimit të kësaj sipërfaqeje në pronësi, në këto raste, përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave.”.

Neni 11

Në të tre paragrafët e nenit 25, shifra “90” ndryshohet në “45”.

Neni 12

Në nenin 27 shtohen paragrafët me këtë përmbajtje:

“Regjistrimi i një pasurie nuk mund të krijojë mbivendosje me prona të regjistruara më parë, përveç rasteve kur kemi humbje ose ndryshim të pronësisë së regjistruar, sipas neneve 37 e 38 të këtij ligji.

Në rastet kur dokumentet e paraqitura për regjistrim janë të vlefshme, por krijojnë mbivendosje me një pasuri të regjistruar më parë, regjistruesi, me vendim të arsyetuar, refuzon regjistrimin e pasurisë për atë pjesë që krijon mbivendosjen, deri në zgjidhjen gjyqësore dhe orienton kërkuarin për zgjidhjen e çështjes në rrugë administrative e gjyqësore.”.

Neni 13

Neni 32 ndryshohet si më poshtë:

“Neni 32

Regjistrimi i kontratës së qirasë

Kontrata e qirasë për një pasuri të paluajtshme, për një periudhë kohore deri në nëntë vjet, nuk është e detyrueshme të regjistrohet. Çdo kontratë qiraje për një pasuri të paluajtshme, me zgjatje kohore më shumë se 9 vjet, duhet të regjistrohet në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë së paluajtshme të qiradhënësit.

Kur një kontratë qiraje është për pjesë të pasurisë së paluajtshme, atëherë kartela ekzistuese e pasurisë së paluajtshme mbyllet dhe hapen kartela të reja për pjesën/pjesët, që është/janë dhënë me qira dhe për pjesën/pjesët e pasurisë së paluajtshme që mbetet/mbeten, si dhe bëhen shënimet përkatëse në hartën treguese të pasurive të paluajtshme. Në këto raste, në zyrën përkatëse të regjistrimit të pasurive të paluajtshme depozitohet certifikata e pronësisë së pasurisë që do të ndahet.

Zyra e regjistrimit regjistron edhe të drejtën e parablerjes, në zbatim të nenit 14 të ligjit nr.9235, datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, të ndryshuar.”.

Neni 14

Neni 37 ndryshohet si më poshtë:

“Neni 37

Regjistrimi i fitimit të pronësisë me parashkrim fitues

Regjistrimi i fitimit të pronësisë mbi një pasuri të paluajtshme, me parashkrim fitues, bëhet pas paraqitjes së vendimit gjyqësor të formës së prerë të regjistruarit për këtë fitim pronësie.

Në përputhje me këtë vendim, regjistruesi regjistron si pronar të pasurisë së paluajtshme

personin që e ka fituar atë me parashkrim fitues.

Regjistrimi i fitimit të pronësisë, sipas këtij neni, bëhet nga zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme pas plotësimit të kushteve të regjistrimit, të përcaktuara në shkronjën “h” dhe në paragrafin e fundit të nenit 193 të Kodit Civil. Në rast se nuk plotësohen kushtet e sipërpërmendura, regjistruesi propozon refuzimin e kërkesës për regjistrim dhe dosja e plotë e praktikës, së bashku me urdhrin e refuzimit, i kalojnë për kompetencë Kryeregjistruesit.

Kryeregjistruesi, brenda 30 ditëve, me urdhër të arsyetuar, duhet të vendosë miratimin ose jo të propozimit. Kundër urdhrin të Kryeregjistruesit për refuzimin e regjistrimit mund të bëhet ankim në rrugë gjyqësore.

Elementet e vendimit, që verifikohen nga zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe procedura e nxjerrjes së urdhrin përcaktohen me udhëzim të Këshillit të Ministrave.”.

Neni 15

Neni 38 ndryshohet si më poshtë:

“Neni 38

Regjistrimi i fitimit të pronësisë me anë të ligjit, vendimit gjyqësor apo aktit administrativ

Në rastet kur shteti, personi, fizik ose juridik, ka fituar të drejtën e pronësisë mbi një pasuri të paluajtshme me anë të ligjit, vendimit gjyqësor të formës së prerë për fitimin ose kalimin e së drejtës së pronësisë apo të aktit të një organi administrativ, regjistruesi, mbështetur në këto akte të paraqitura nga personi i interesuar, bën regjistrimin, duke shënuar pronar shtetin, personin, fizik ose juridik, të cilit i ka kaluar e drejta e pronësisë.

Regjistrimi i fitimit të pronësisë, sipas këtij neni, bëhet nga zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme pas plotësimit të kushteve të regjistrimit, të përcaktuara në shkronjën “h” dhe në paragrafin e fundit të nenit 193 të Kodit Civil.

Nëse nuk plotësohen kushtet e sipërpërmendura, regjistruesi propozon refuzimin e kërkesës për regjistrim dhe dosja e plotë e praktikës, së bashku me urdhrin e refuzimit, i kalojnë për kompetencë Kryeregjistruesit.

Kryeregjistruesi, brenda 30 ditëve, me urdhër të arsyetuar, duhet të vendosë miratimin ose jo të propozimit. Kundër urdhrin të Kryeregjistruesit për refuzimin e regjistrimit mund të bëhet ankim në rrugë gjyqësore.

Elementet e vendimit, që verifikohen nga zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe procedura e nxjerrjes së urdhrin përcaktohen me udhëzim të Këshillit të Ministrave.”.

Neni 16

Pas nenit 39 shtohet neni 39/a me këtë përmbajtje:

“Neni 39/a

Regjistruesi nuk mund të pranojë asnjë regjistrim të ri të një prone, nëse për këtë pronë ka një regjistrim të mëparshëm të një titulli, sipas neneve 37 e 38 të këtij ligji.

Nëse regjistruesi është vënë në dijeni se një regjistrim i mëparshëm është kryer në kundërshtim me këtë nen, atëherë ai procedon sipas nenit 10 të këtij ligji.”.

Neni 17

Pas nenit 41 shtohet neni 41/a me këtë përmbajtje:

“Neni 41/a

Regjistrimi i ndërtimeve të reja

Regjistruesi, me kërkesë të investitorit dhe të pronarit, bën regjistrimin e përkohshëm të

objektit në fazën e përfundimit të karabinasë, si dhe lëshon certifikatën përkatëse, në përputhje me nenin 12/1 të ligjit nr.8402, datë 10.9.1998 “Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit”, të ndryshuar. Ky regjistrim bëhet me kolonë të ndryshme nga ajo e trullit, në të cilin po kryhet ndërtimi dhe është i vlefshëm deri në përfundimin e objektit, për efekt të kreditimit të investitorit ose regjistrimit të kontratave paraprake.

Me kërkesën e palës së interesuar, regjistruesi bën regjistrimin e kontratave paraprake të shitjes së pjesëve të një ndërtimi të ri dhe i pajis blerësit e ardhshëm me certifikata të përkohshme. Ky regjistrim është i vlefshëm deri në regjistrimin e kontratës së shitjes, për efekt të kreditimit të blerësit. Për regjistrimin e kontratave paraprake zbatohet parimi i përparësisë së regjistrimit, sipas nenit 10 të këtij ligji.

Pas përfundimit të objektit, për regjistrimin përfundimtar të tij zbatohet neni 13 i ligjit nr.8402, datë 10.9.1998 “Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit”, të ndryshuar.”.

Neni 18

Në nenin 44, shkronja “a” ndryshohet si më poshtë:

“a) për një periudhë deri në 30 ditë nga data e njoftimit.”.

Neni 19

Në nenin 48 bëhen këto ndryshime:

a) Fjala e parë ndryshohet si më poshtë:

“Regjistruesi korrigjon gabimet materiale në certifikatë, kartelën e pasurisë së paluajtshme dhe hartën treguese të regjistrimit në rastet e mëposhtme.”.

b) Pas shkronjës “dh” shtohet fjalia me këtë përmbajtje:

“Kur regjistruesi vëren se në certifikatë ka gabime materiale, lëshon certifikatë të re, pasi të jetë depozituar certifikata e mëparshme e pronësisë.”.

Neni 20

Në nenin 51 shtohet paragrafi me këtë përmbajtje:

“Vendimet dhe urdhrat e nxjerrë nga Kryeregjistruesi janë të detyrueshëm për zbatim nga regjistruesit.”.

Neni 21

Në nenin 55, paragrafi i parë ndryshohet si më poshtë:

“Çdo deklaram ose veprim, që bie në kundërshtim me nenet 11, 24, 44 dhe 45, kur nuk përbën vepër penale, dënohet me gjobë nga regjistruesi nga 5 000 deri në 50000 lekë. Kundër vendimit të regjistruesit mund të bëhet ankim te Kryeregjistruesi brenda 30 ditëve. Kundër vendimit të Kryeregjistruesit ose mosmarrjes së tij, mund të bëhet ankim në gjykatën e rrethit ku është kryer kundërvajtja brenda 30 ditëve nga data e njoftimit.

Me ekzekutimin e gjobës ngarkohen strukturat e Policisë Tatimore.”.

Neni 22

Forma dhe përmbajtja e vendimeve që marrin regjistruesi dhe Kryeregjistruesi, në zbatim të këtij ligji, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 23

Ngarkohet Këshilli i Ministrave për nxjerrjen e akteve nënligjore në zbatim të neneve 10, 14, 15 dhe 22 të këtij ligji.

Neni 24

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

Shpallur me dekreten nr.5262, datë 17.4.2007 të Presidentit të Republikës së Shqipërisë, Alfred Moisiu