

UDHËZIM
Nr. 2, datë 12.9.2012

**PËR PËRCAKTIMIN E ELEMENTEVE TË AKTEVE, QË VERIFIKOHEN NGA ZYRA E
REGJISTRIMIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME DHE TË PROCEDURËS PËR
NXJERRJEN E URDHËRIT TË REGJISTRUESIT**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 42, 44 pika 5 dhe 45, pika 5 të ligjit nr.33/2012, datë 21.3.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, me propozimin e Ministrit të Drejtësisë, Këshilli i Ministrave

UDHËZON:

1. Objekt i këtij udhëzimi është përcaktimi i rregullave të hollësishme për regjistrimin e kontratave të shitjes për një pasuri të paluajtshme, regjistrimin e pasurive të paluajtshme, të fituara me parashkrim fitues, si dhe regjistrimin e kalimit të pronësisë me anë të ligjit, me vendim të gjykatës apo të një akti administrativ.

2. Regjistrimi i fitimit apo i kalimit të së drejtës së pronësisë për pasuritë e paluajtshme, të njohura ose të fituara me anë të ligjit, vendimit gjyqësor, aktit administrativ apo me parashkrim fitues, në zbatim të neneve 44 dhe 45 të ligjit nr.33/12, datë 21.3.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, bëhet nga zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, pas verifikimit të plotë të elementeve të aktit, që njih ose përmban fitimin e së drejtës së pronësisë, për efekt të plotësimit të kushteve të regjistrimit, të përcaktuara në nenin 193 të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë.

Përveç përjashtimeve të përcaktuara me ligj, zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme bëjnë veprime në regjistrin e një pasurie të paluajtshme vetëm kur ato rrjedhin nga tituj pronësie të pronarit të fundit të saj, të regjistruar më parë në regjistër.

Çdo veprim në regjistër, që ka si efekt ndryshimin e gjendjes juridike të një pasurie të paluajtshme, bëhet kur akti ose vendimi gjyqësor, që e konstaton atë, është regjistruar më parë në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

3. Për verifikimin e elementeve të formës dhe të përmbajtjes së vendimeve gjyqësore, punonjësit e ZRPP-së, që përpunojnë kërkesat individuale për regjistrim, procedojnë duke verifikuar, sipas shtojcës 1, të këtij udhëzimi:

a) nëse vendimi gjyqësor ka marrë formën e prerë, sipas nenit 451 të Kodit të Procedurës Civile.

Vendimet gjyqësore, të dhëna për sigurimin e padisë, si dhe ato për ekzekutimin e përkohshëm regjistrohen edhe pse nuk kanë marrë formë të prerë, sepse nuk shkaktojnë fitimin apo kalimin e së drejtës së pronësisë.

b) nëse të paktën njëra nga palët ndërgjygjëse (ose trashëgimlënësit e palës ndërgjygjëse, sipas neneve 165 e 316 të Kodit të Procedurës Civile) figuron në regjistrat e pasurive të paluajtshme, që administrohen nga ZRPP-ja, pronare e pasurisë, mbi të cilën gjykata ka disponuar me vendim (nenet 18 dhe 90, të Kodit të Procedurës Civile).

Nëse pasuria, mbi të cilën gjykata ka disponuar sipas vendimit, figuron pronë shtetërore ose në emër të një institucioni a enti publik, procedohet duke verifikuar nëse ka qenë palë në gjykim pikërisht ai institucion a ent publik, që ka pasur të drejtën e pronësisë mbi pasurinë (nenet 18 e 90 të Kodit të Procedurës Civile) dhe Avokatura e Shtetit (neni 79/a i Kodit të Procedurës Civile, shkronja “a” e pikës 1 të nenit 1 të ligjit nr.8551, datë 18.11.1999 “Për Avokaturën e Shtetit”, i ndryshuar).

c) nëse në gjykimet, që kanë për objekt kundërshtimin e vendimit të Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave/Komitetit Shtetëror të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave/komisioneve vendore të kthimit dhe kompensimit të pronave apo Agjencisë së Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, është thirrur si palë ndërgjygjëse në gjykim pronari (apo trashëgimtarët e tij), në emër të të cilit figuron prona e regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme (nenet 18 e 90 të Kodit të Procedurës Civile).

Nëse prona figuron pronë shtetërore ose në emër të një institucioni a enti publik, procedohet duke verifikuar nëse institucioni a enti publik, që ka në pronësi pasurinë, dhe Avokatura e Shtetit kanë qenë

palë në gjykim apo jo.

ç) nëse në gjykim, me objekt kundërshtimin e procedurave apo të kontratës së shitjes së pasurive publike/shtetërore, të kryera nga Agjencia Kombëtare e Privatizimit/Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, në Ministrinë e Financave, është thirrur si palë në gjykim apo palë e interesuar institucioni a enti publik, që ka të drejtën e pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme, dhe/ose Avokatura e Shtetit.

d) nëse, në dispozitivin e vendimit, të dhënat për pronën, pasuri e paluajtshme, janë të plota dhe lejojnë regjistrimin e vendimit.

4. Për verifikimin e elementeve të formës dhe të përmbajtjes së akteve noteriale, punonjësit e ZRPP-së, që përpunojnë kërkesat individuale për regjistrim, procedojnë duke verifikuar, sipas shtojcës 2 të këtij udhëzimi:

a) elementet e formës, në përputhje me ligjin nr.7829, datë 1.6.1994 “Për noterinë”, të ndryshuar, dhe, sipas rastit, me ligjet dhe aktet nënligjore përkatëse;

b) vërtetësinë e regjistrimit ekzistues të pasurisë së paluajtshme, objekt kërkesë për regjistrim, në emër të tjetërsuesit, të përmendur në aktin noterial;

c) nëse në aktin noterial të dhënat për pronën, pasuri e paluajtshme, janë të plota dhe lejojnë regjistrimin e saj.

5. Kur akti, që njeh ose përmban fitimin e së drejtës së pronësisë, është akt administrativ, punonjësit e ZRPP-së, që përpunojnë kërkesat individuale për regjistrim, procedojnë duke verifikuar, sipas shtojcës 3 të këtij udhëzimi:

a) elementet e formës, në përputhje me përcaktimet e pjesës VI të Kodit të Procedurave Administrative, dhe të ligjeve apo akteve nënligjore përkatëse, që rregullojnë regjimin e tyre;

b) ekzistencën e regjistrimeve të mundshme ekzistuese të pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme, që është objekt i kërkesës për regjistrim, në favor të personave të tjerë, fizikë ose juridikë, përveç palëve të përcaktuara në aktin administrativ, të cilat nuk kanë qenë palë në procesin administrativ;

c) nëse në aktin administrativ të dhënat për pronën, pasuri e paluajtshme, janë të plota dhe lejojnë regjistrimin e saj.

6. Kërkesat për regjistrim refuzohen në rastet e mëposhtme:

a) Kur vendimi gjyqësor nuk ka marrë formë të prerë, në përputhje me shkronjat “a”, “b” e “ç” të nenit 510, të Kodit të Procedurës Civile;

b) Kur, në bazë të paragrafit të fundit të nenit 193 të Kodit Civil, sipas vendimit të gjykatës, në dhënien e vendimit është vënë në lëvizje me kërkesë, përveç rasteve të çeljes së trashëgimisë;

c) Kur në pjesën urdhëruese të vendimit (dispozitivi) të gjykatës përcaktohet se është vendosur vërtetimi i faktit juridik të pronësisë, sipas nenit 388 të Kodit të Procedurës Civile, përveç rasteve të dhënies së vendimit para datës së hyrjes në fuqi të Kodit të Procedurës Civile (1 nëntor 1994), nëse nuk krijon mbivendosje me titujt e tjerë;

ç) Kur të dhënat për pasurinë nuk janë të plota e nuk kanë të përcaktuara, minimalisht, kufijtë dhe pozicionin gjeografik të pasurive të paluajtshme (vendndodhjen e pronës/numrin e regjistrimit në regjistrat hipotekorë ose kadastralë të pasurisë, kufitarët e pronës dhe/ose sipërfaqet), sipas pikave 3, shkronja “d”, 4, shkronja “c”, dhe 5, shkronja “c”, të këtij udhëzimi;

d) Kur në aktet noteriale nuk plotësohen elementet e formës, sipas shtojcës 2 të këtij udhëzimi;

dh) Kur në aktet administrative:

i) nuk kanë përfunduar afatet ligjore për ankimin, administrativ dhe gjyqësor;

ii) nuk plotësohen elementet e formës, sipas shtojcës 3 të këtij udhëzimi;

iii) ekzistojnë regjistrime të pronësisë për pasurinë e paluajtshme në favor të personave të tjerë, fizikë ose juridikë, sipas shkronjës “b” të pikës 4 të këtij udhëzimi.

e) Kur në bazë të pikës 3 të nenit 37 të ligjit nr.33/12, datë 21.3.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, dokumentet e paraqitura për regjistrim krijojnë mbivendosje me një pasuri të regjistruar më parë.

7. Kur subjektet e përmendura në shkronjat nga “b” deri “ç”, të pikës 3, të këtij udhëzimi, nuk janë thirrur si palë në gjykim, kërkesa për regjistrim pezullohet dhe për pasurinë e paluajtshme, që përbën

objektin e saj, regjistruesi lëshon urdhër për regjistrimin e kufizimit në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë së paluajtshme, sipas nenit 59 të ligjit nr.33/2012, datë 21.3.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”. Në këtë rast, regjistruesi merr masat për njoftimin e këtyre subjekteve, në përputhje me dispozitat e ligjit të sipërpërmendur. Në momentin e mbarimit të afatit të kufizimit mbi pasurinë e paluajtshme, zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme vijon trajtimin e kërkesës për regjistrim.

8. Për verifikimin e elementeve të formës dhe të përmbajtjes së vendimeve gjyqësore, akteve noteriale ose akteve administrative, punonjësit e ZRPP-së, që përpunojnë kërkesat individuale për regjistrim, plotësojnë formularin e verifikimit, sipas modelit të dhënë në shtojcat 1, 2 ose 3, që i bashkëlidhen këtij udhëzimi, për çdo kërkesë për regjistrim. Në formularin e verifikimit pasqyrohen, në çdo rast, përfundimet e punonjësit të ZRPP-së për secilën nga rastet e verifikimit, që përcaktohen në pikat 3, 4 e 5 të këtij udhëzimi. Në fund të formularit, punonjësi i ZRPP-së plotëson, me shkrim, të lexueshëm qartë dhe pa korrigjime, propozimin për pranimin ose jo të kërkesës për regjistrim, e nënshkruan dhe ia kalon titullarit të ZRPP-së.

9. Kur, në bazë të pikës 8 të këtij udhëzimi, propozohet pranimi i kërkesës, atëherë kërkesa regjistrohet dhe kërkuesi pajiset me dokumentacionin, që vërteton regjistrimin, sipas procedurave dhe afateve në fuqi.

10. Kur, në bazë të pikave 6 e 7 të këtij udhëzimi, propozohet refuzimi i kërkesës apo kufizimi i regjistrimit, dosja e plotë e praktikës, së bashku me tekstin e projekturdhrit të refuzimit, i kalojnë për kompetencë kryeregjistruesit. Me miratimin e urdhrit, kërkuesit i vihen në dispozicion kopja e njësuar e dokumentacionit të dosjes dhe udhëzimi për të drejtën, instancat, afatet e ankimit, si dhe orientimi, në çdo rast, për mënyrën e saktë të plotësimit të shkaqeve të refuzimit.

11. Kur vendoset kufizimi i kërkesës për regjistrim, në bazë të pikës 7 të këtij udhëzimi, titullari i ZRPP-së vendore është i detyruar që kopjen e plotë të praktikës t’ua dërgojë, me shkresë përcjellëse, institucionit a entit publik (kur ky është i identifikuar) dhe Avokaturës së Shtetit. Kopjet e shkresave të protokolluara, drejtuar institucionit a entit publik dhe Avokaturës së Shtetit, i bashkëlidhen dosjes së praktikës.

12. Udhëzimi nr.1, datë 31.1.2007 i Këshillit të Ministrave “Për procedurat e regjistrimit në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme”, shfuqizohet.

13. Ngarkohen Ministri i Drejtësisë, Zyra Qendrore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe zyrat vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme për zbatimin e këtij udhëzimi.

Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Sali Berisha