

UDHËZIM
Nr. 3, datë 3.10.2012

**PËR CAKTIMIN E KRITEREVE E TË PROCEDURAVE PËR REGJISTRIMIN E LEJES SË
NDËRTIMIT DHE AKTEVE NOTERIALE TË LIDHURA PËR ZHVILLIMIN, NË CILËSINË E
INVESTITORIT E TË PRONARËVE TË TRUALLIT APO BLERËSVE/POROSITËSVE TË
NJËSIVE INDIVIDUALE, TË OBJEKTIT NË FAZËN E KARABINASË DHE TË OBJEKTIT
TË PËRFUNDUAR**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 46, pika 5, 47, pika 5, dhe 48, pika 3, të ligjit nr.33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, me propozimin e Ministrit të Drejtësisë, Këshilli i Ministrave

UDHËZON:

KREU I
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Objekti i këtij udhëzimi është përcaktimi i kriterëve dhe procedurave për regjistrimin e lejes së ndërtimit dhe akteve noteriale të lidhura për zhvillimin, në cilësinë e investitorit dhe pronarëve të truallit apo blerësve/porositësve të njësive individuale, të objektit në fazën e karabinasë dhe të objektit të përfunduar.

2. Institucionet e përfshira në procesin e regjistrimit të lejes së ndërtimit, të objektit në fazën e karabinasë dhe të objektit të përfunduar, gjatë ushtrimit të veprimtarisë së tyre, udhëhiqen nga:

- a) parimi i ligjshmërisë;
- b) parimi i sigurisë juridike;
- c) parimi i transparencës;
- ç) parimi i barazisë para ligjit;

dh) respektimi i të drejtave dhe lirive themelore të njeriut, në përgjithësi, dhe i së drejtës së pronës, në veçanti.

KREU II
REGJISTRIMI I LEJES SË NDËRTIMIT

1. Autoriteti shtetëror, i ngarkuar për të përcjellë për regjistrim në zyrën përkatëse vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme lejen e ndërtimit dhe/ose lejen e zhvillimit, është autoriteti përkatës i planifikimit të territorit, sipas përcaktimeve në ligjin nr.10119, datë 23.4.2009 “Për planifikimin e territorit”, të ndryshuar, në territorin e të cilit do të kryhet zhvillimi dhe/ose punimi. Afati, brenda të cilit leja dërgohet për regjistrim, është 10 (dhjetë) ditë nga data e pajisjes së investitorit ose pronarit me këtë leje, të lëshuar nga autoriteti përgjegjës i planifikimit.

2. Autoriteti shtetëror sipas pikës 1 të këtij kreu, krahas lejes së ndërtimit dhe/ose zhvillimit, dërgon në ZRPP edhe dokumentet e mëposhtme:

- a) Planvendosjen e sheshit/planin e vendosjes së objektit;
- b) Projektin e zbatimit për pjesën arkitektonike.

3. Regjistrimi i lejes së ndërtimit dhe/ose lejes së zhvillimit, në zbatim të nenit 46 të ligjit nr.33/2012, datë 21.3.2012, bëhet nga zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në një regjistër të veçantë, sipas modelit të pasqyruar në aneksin nr.1, që i bashkëlidhet këtij udhëzimi dhe është pjesë përbërëse e tij. Në këtë regjistër, ZRPP-ja pasqyron lidhjen e lejes së ndërtimit dhe/ose lejes së zhvillimit me truallin, duke iu referuar kartelës përkatëse të truallit (që është pjesë e regjistrimit të truallit), i cili përbën sheshin e zhvillimit, për të cilin është lëshuar leja e ndërtimit dhe/ose zhvillimit.

4. Mbi bazën e lejes së ndërtimit të regjistruar në regjistrin e veçantë, sipas pikës 3 të këtij kreu,

regjistruesi, me kërkesë të personave të interesuar, regjistron në këtë regjistër edhe aktet noteriale të lidhura ndërmjet zhvilluesit të pronës, në cilësinë e investitorit dhe pronarëve të truallit apo blerësve/porositësve të njësive individuale, që përbëjnë strukturën që do të ndërtohet.

5. Për regjistrimin e akteve noteriale, punonjësit e ZRPP-së, që përpunojnë kërkesat individuale për regjistrim, procedojnë duke verifikuar:

- a) elementet e formës së akteve noteriale, në përputhje me ligjin nr.7829, datë 1.6.1994, “Për noterinë”, të ndryshuar dhe akteve, ligjore e nënligjore në fuqi, për regjistrimin e akteve noteriale;
- b) nëse leja e ndërtimit dhe/ose leja e zhvillimit figuron e regjistruar në regjistrin përkatës;
- c) nëse për njësinë e individualizuar rezulton të jetë paraqitur një kërkesë për regjistrim apo të jetë regjistruar ndonjë akt tjetër noterial i lidhur ndërmjet zhvilluesit të pronës dhe një subjekti tjetër.

6. Në rastet kur nuk plotësohet një prej kushteve të parashikuara në shkronjat “a”, “b” ose “c” të pikës 5 të këtij kreu, regjistruesi procedon me refuzimin e regjistrimit të aktit sipas dispozitave të ligjit nr.33/2012.

7. Në rastet kur nga përmbajtja e aktit noterial të lidhur ndërmjet zhvilluesit të pronës, në cilësinë e investitorit dhe pronarëve të truallit apo blerësve/porositësve të njësive individuale, identifikohet njësia e individualizuar, atëherë regjistruesi bën regjistrimin në varësi të radhës së paraqitjes në mënyrë të përshtatshme të dokumentacionit përkatës nga personat e interesuar, pavarësisht nga data e përpilimit të tyre, në përputhje me parimin e përparësisë së regjistrimit, sipas nenit 37, të ligjit nr.33/2012, datë 23.3.2012.

8. Regjistruesi, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e regjistrimit të lejes së ndërtimit, informon organet e administratës tatimore për këtë regjistrim.

KREU III REGJISTRIMI I PUNIMEVE TË REJA NË FAZËN E KARABINASË

1. Autoriteti shtetëror, i ngarkuar për të përcjellë kërkesën për regjistrimin e punimeve të reja në fazën e karabinasë në zyrën përkatëse vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, është autoriteti përkatës i planifikimit të territorit, sipas përcaktimeve në ligjin nr.10 119, datë 23.4.2009 “Për planifikimin e territorit”, të ndryshuar, në territorin e të cilit po kryhet ndërtimi. Afati, brenda të cilit kërkesa dërgohet për regjistrim, është 10 (dhjetë) ditë nga data e lëshimit të certifikatës përkatëse nga ana e autoritetit përkatës të planifikimit.

2. Krahas kërkesës për kryerjen e regjistrimit të karabinasë, autoriteti shtetëror, sipas pikës 1 të këtij kreu, duhet të paraqesë edhe dokumentet e mëposhtme:

- a) Konfirmimin e përfundimit të punimeve të karabinasë, në përputhje me projektin dhe kushtet urbanistike, të miratuara në lejen e ndërtimit.
- b) Vendimin për sheshin e zhvillimit;
- c) Lejen e ndërtimit dhe lejen e zhvillimit;
- ç) Planin e vendosjes së objektit;
- d) Aktin e piketimit të objektit.

3. Regjistrimi i karabinasë bëhet nga regjistruesi në një regjistër të veçantë, sipas modelit të pasqyruar në aneksin nr.2, që i bashkëlidhet këtij udhëzimi dhe është pjesë përbërëse e tij. Në këtë regjistër, ZRPP-ja pasqyron lidhjen e karabinasë me truallin në të cilin është ndërtuar karabinaja, duke iu referuar kartelës përkatëse të truallit në regjistrin e truallit. Ky regjistrim ka karakter të përkohshëm dhe është i vlefshëm deri në momentin e regjistrimit përfundimtar të ndërtimit të ri, sipas kreut IV të këtij udhëzimi.

4. Menjëherë me regjistrimin e karabinasë, regjistruesi kryen regjistrimin e akteve noteriale të regjistruara në regjistrin e lejes së ndërtimit dhe/ose zhvillimit sipas pikës 4 të kreut II të këtij udhëzimi, pa qenë nevoja të paraqitet kërkesë nga subjektet e interesuara, duke bërë njëkohësisht transferimin e akteve noteriale të regjistruara nga regjistri i lejes së ndërtimit në regjistrin e karabinasë.

5. Në regjistrin e veçantë të karabinasë, pas kryerjes së regjistrimit të karabinasë, regjistruesi kryen edhe regjistrimin e akteve noteriale, të cilat nuk janë regjistruar në regjistrin e lejes së ndërtimit, por

paraqiten për regjistrim nga subjektet e interesuara, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga momenti i realizimit të këtyre akteve.

6. Për regjistrimin e akteve noteriale, të cilat nuk janë të regjistruara në regjistrin e lejes së ndërtimit, por paraqiten për regjistrim për herë të parë pas regjistrimit të karabinasë, punonjësit e ZRPP-së, që përpunojnë kërkesat individuale për regjistrim, procedojnë duke verifikuar:

- a) elementet e formës së akteve noteriale, në përputhje me ligjin nr.7829, datë 1.6.1994, “Për noterinë”, të ndryshuar, dhe akteve, ligjore e nënligjore në fuqi, për regjistrimin e akteve noteriale;
- b) nëse karabinaja është e regjistruar;
- c) nëse në aktin noterial të dhënat për njësinë janë të plota dhe në bazë të tyre lejohet individualizimi i saj në objektin për të cilin është lëshuar leja e ndërtimit;
- ç) nëse për njësinë e individualizuar rezulton të jetë paraqitur kërkesë për regjistrim apo të jetë regjistruar ndonjë akt tjetër noterial i lidhur ndërmjet zhvilluesit të pronës dhe një subjekti tjetër, i regjistruar ose jo në regjistrin e lejes së ndërtimit apo të karabinasë.

7. Për regjistrimin e akteve noteriale të lidhura ndërmjet zhvilluesit të pronës, në cilësinë e investitorit dhe pronarëve të truallit apo blerësve/porositësve të njësive individuale, zbatohet parimi i përparësisë së regjistrimit, sipas nenit 37, të ligjit nr.33/2012, datë 23.3.2012.

8. Me kryerjen e regjistrimit të karabinasë dhe transferimin e akteve noteriale të regjistruara në regjistrin e lejes së ndërtimit, regjistruesi mbyll regjistrin e lejes së ndërtimit dhe mbi të nuk mund të kryhet asnjë veprim tjetër.

9. Pas regjistrimit të karabinasë, regjistruesi lëshon dokumente të përkohshme për njësitë e individualizuara të objektit, në favor të zhvilluesit, në cilësinë e investitorit ose pronarëve të truallit apo blerësve/porositësve të njësive individuale, që përbëjnë strukturën e regjistruar si karabina. Dokumentet e përkohshme të lëshuara janë të vlefshme vetëm për efekt të kreditimit dhe garantimit të kredive të dhëna nga bankat apo subjekte të tjera kredituese, në favor të zhvilluesit të pronës apo të subjekteve, me të cilat ky i fundit ka lidhur aktet noteriale të përmendura në pikën 4 të kreut II, dhe/ose pikën 4 të kreut III të këtij udhëzimi.

10. Regjistrimi i karabinasë është i vlefshëm deri në regjistrimin përfundimtar të ndërtimit të ri sipas nenit 48 të ligjit nr.33/2012, datë 23.3.2012 dhe kreut IV të këtij udhëzimi.

KREU IV

REGJISTRIMI PËRFUNDIMTAR I NDËRTIMEVE TË REJA

1. Autoriteti shtetëror, i ngarkuar për përcjelljen për regjistrimin përfundimtar të njësive individualisht të përcaktuara të një strukture të re në zyrën përkatëse vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, është autoriteti përkatës i planifikimit të territorit, sipas përcaktimeve në ligjin nr.10 119, datë 23.4.2009 “Për planifikimin e territorit”, të ndryshuar, në territorin e të cilit është zhvilluar struktura.

2.1 Autoriteti shtetëror sipas pikës 1, të këtij kreu, i dërgon zyrtarisht zyrës së regjistrimit të pasurive të paluajtshme, në juridiksionin e së cilës ndodhet objekti, konfirmimin zyrtar të përfundimit të punimeve të ndërtimit të objektit në përputhje me ligjin, projektin dhe kushtet urbanistike, të miratuara për sheshin e zhvillimit. Lejes së përdorimit (apo lejes së shfrytëzimit ose të banimit, për rastet kur kjo leje është dhënë përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr.10 119, datë 23.4.2009 “Për planifikimin e territorit”, i ndryshuar) i bashkëlidhen kopjet e akteve vijuese:

- a) Leja e zhvillimit;
- b) Leja e ndërtimit;
- c) Procesverbali i kolaudimit;
- ç) Plani i vendosjes së objektit;
- d) Dokumente të tjera që individualizojnë njësitë e objektit të ndërtuar (projekt, planimetritë e kateve etj.);
- dh) Aktet noteriale të lidhura ndërmjet porositësve dhe subjektit të përcaktuar si investitor në lejen e ndërtimit, të paraqitura nga subjektet e interesuara, nëse ka;
- e) Kontratat e sipërmarrjes, të lidhura ndërmjet pronarëve të truallit dhe investitorit, nëse ka.

2.2. Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, pas administrimit të dokumentacionit të përcjellë sipas pikës 2.1, bën regjistrimin e objektit sipas lejes së përdorimit apo aktit në të cilin referon leja e përdorimit.

2.3 Regjistrimi i pronësisë së njërive të individualizuara, pjesë përbërëse të objektit, do të bëhet si në rastet e mëposhtme:

2.3.1 Kur ka akt noterial të lidhur ndërmjet pronarit të truallit dhe investitorit, i cili individualizon pasuritë, që do të përfitojë pronari i truallit nga marrëveshja me investitorin, do të veprohet, si më poshtë vijon:

a) Pasuritë e individualizuara në akt noterial regjistrohen në pronësi të pronarit të truallit;

b) Pasuritë e individualizuara sipas akteve noteriale të lidhura ndërmjet subjekteve porositëse dhe investitorit, të përcjella nga autoriteti përkatës i planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit të territorit apo të paraqitura për regjistrim në ZRPP nga subjektet e interesuara, regjistrohen në pronësi të porositësit. Mosmarrëveshjet ndërmjet investitorit dhe porositësit zgjidhen në rrugë gjyqësore. Në rast se ka konflikt gjyqësor ndërmjet palëve, regjistruesi regjistron kërkesëpadinë, në përputhje me paragrafin 2 të nenit 28 të ligjit nr.33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”. Në rast se nuk ka konflikt gjyqësor, por paraqiten pretendime nga palët e përcaktuara në aktin noterial, regjistruesi vendos kufizimin e veprimeve në përputhje me afatin dhe procedurat e përcaktuara në nenin 59 të ligjit nr.33/2012, dhe orienton palët për zgjidhjen e çështjes në rrugë gjyqësore;

c) Pasuritë e individualizuara, të cilat nuk janë regjistruar sipas shkronjave “a” dhe “b”, do të regjistrohen në pronësi të investitorit;

ç) ZRPP-ja lëshon certifikatën e pronësisë sipas përcaktimeve në aktin noterial, pasi verifikon elementet e formës sipas aktit nënligjor që rregullon regjistrimin e akteve noteriale.

2.3.2 Kur ka akt noterial të lidhur ndërmjet pronarit të truallit dhe investitorit, i cili përcakton përqindjen që do të përfitojë pronari i truallit në objekt, por nuk individualizon pasuritë që do të përfitojë ky i fundit nga marrëveshja me investitorin, do të veprohet, si më poshtë vijon:

a) Pasuritë e individualizuara sipas akteve noteriale të lidhura ndërmjet subjekteve porositëse dhe investitorit, të regjistruara në regjistrin e lejes së ndërtimit dhe/ose të karabinasë apo të paraqitura për regjistrim para a në të njëjtën kohë me aktin noterial të lidhur mes investitorit dhe pronarit të truallit, regjistrohen në pronësi të porositësit. Mosmarrëveshjet ndërmjet investitorit dhe porositësit zgjidhen në rrugë gjyqësore. Në rast se ka konflikt gjyqësor ndërmjet palëve, regjistruesi regjistron kërkesëpadinë, në përputhje me pikën 2 të nenit 28 të ligjit nr.33/2012. Në rast se nuk ka konflikt gjyqësor, por paraqiten pretendime nga palët e përcaktuara në aktin noterial, regjistruesi vendos kufizimin e veprimeve në përputhje me afatin dhe procedurat e përcaktuara në nenin 59 të ligjit nr.33/2012, dhe orienton palët për zgjidhjen e çështjes në rrugë gjyqësore.

b) Njësitë e individualizuara, pjesë përbërëse e objektit, të cilat do të rezultojnë të paregjistruara sipas shkronjës “a” të kësaj pike, do të regjistrohen në bashkëpronësi të investitorit dhe pronarit të truallit, sipas pjesës në përqindje të përcaktuar në aktin noterial.

c) Kur aktet noteriale të lidhura ndërmjet subjekteve porositëse dhe investitorit për njësi të individualizuara të objektit, paraqiten për regjistrim pas regjistrimit të këtyre pasurive sipas shkronjës “b” të kësaj pike, në kartelën e pasurisë së individualizuar bëhet shënimi me anë të të cilit vërtetohet ekzistenca e aktit noterial të lidhur ndërmjet subjektit porositës dhe investitorit. Çdo mosmarrëveshje ndërmjet investitorit, pronarit të truallit dhe porositësit zgjidhet në gjykatë. Në rast se ka konflikt gjyqësor ndërmjet palëve, regjistruesi regjistron kërkesëpadinë, në përputhje me nenin 197 të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë. Në rast se nuk ka konflikt gjyqësor, por paraqiten pretendime nga palët e përcaktuara në aktet noteriale, regjistruesi vendos kufizimin e veprimeve në përputhje me afatin dhe procedurat e përcaktuara në nenin 59 të ligjit nr.33/2012, dhe orienton palët për zgjidhjen e çështjes në rrugë gjyqësore.

2.3.3 Kur pronarët e regjistruar të truallit, në momentin e paraqitjes së akteve për regjistrimin e objektit, janë të ndryshëm pjesërisht ose plotësisht nga pronarët e truallit, me të cilët investitori ka marrëveshje për ndërtimin, regjistrimi i objektit do të kryhet sipas procedurave të parashikuara

respektivisht në pikën 2.3.1 apo 2.3.2 të kreut IV të këtij udhëzimi, por pjesa në përqindje apo pasuritë individualisht të përcaktuara të objektit, që u takojnë pronarëve të truallit, do të regjistrohen në pronësi të pronarëve të truallit që rezultojnë si të tillë në momentin e paraqitjes së akteve për regjistrimin e objektit.

2.3.4 Kur nuk ka akt noterial të lidhur ndërmjet pronarit të truallit dhe investitorit, por trualli ku është ngritur objekti rezulton në pronësi private, do të veprohet, si më poshtë vijon:

a) Objekti regjistrohet në një kartelë/regjistër, duke bërë shënimin në të se ky objekt është ngritur mbi një pasuri truall, në pronësi të një subjekti të ndryshëm nga investitori apo me të cilin investitori nuk ka marrëveshje për ndërtimin. Shënimi për ekzistencën e objektit mbi truallin bëhet edhe në kartelën/regjistrin e truallit, duke njoftuar pronarin e truallit, për këtë fakt. Ky shënim bëhet edhe në kartelat/regjistrat e njësive të individualizuara që përbëjnë objektin. Njoftimi bëhet në adresën e banimit të pronarit, kur ka të tillë, dhe me afishim për 45 (dyzet e pesë) ditë, në ambientet e dukshme për publikun të ZVRPP-së, si dhe në faqen zyrtare elektronike të saj.

b) Pasuritë e individualizuara sipas akteve noteriale të lidhura ndërmjet subjekteve porositëse dhe investitorit, të përcjella nga autoriteti i planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit të territorit apo të paraqitura për regjistrim në ZRPP nga subjektet e interesuara, regjistrohen në pronësi të porositësit. Mosmarrëveshjet ndërmjet investitorit dhe porositësit zgjidhen në rrugë gjyqësore. Në rast se ka konflikt gjyqësor ndërmjet palëve, regjistruesi regjistron kërkesëpadinë, në përputhje me pikën 2 të nenit 28 të ligjit nr.33/2012. Në rast se nuk ka konflikt gjyqësor, por paraqiten pretendime nga palët e përcaktuara në aktin noterial, regjistruesi vendos kufizimin e veprimeve në përputhje me afatin dhe procedurat e përcaktuara në nenin 59 të ligjit nr.33/2012, dhe orienton palët për zgjidhjen e çështjes në rrugë gjyqësore.

c) Pasuritë e individualizuara, të cilat nuk janë regjistruar sipas shkronjave “a” dhe “b”, do të regjistrohen në pronësi të investitorit.

ç) ZRPP-ja lëshon certifikatën e pronësisë sipas përcaktimeve në aktin noterial, pasi verifikon elementet e formës sipas aktit nënligjor që rregullon regjistrimin e akteve noteriale.

2.3.5 Kur nuk ka akt noterial të lidhur ndërmjet pronarit të truallit dhe investitorit, por trualli ku është ngritur objekti rezulton plotësisht ose pjesërisht në pronësi shtetërore, do të veprohet, si më poshtë vijon:

a) Objekti regjistrohet në një kartelë/regjistër, duke bërë shënimin në të se ky objekt është ngritur mbi një pasuri truall, plotësisht ose pjesërisht në pronësi të shtetit. Shënimi për ekzistencën e objektit mbi truallin plotësisht ose pjesërisht në pronësi shtetërore bëhet edhe në kartelën/regjistrin e truallit, duke njoftuar organin shtetëror që ka në pronësi apo administrim truallin, nëse ka, si dhe Avokaturën e Shtetit për këtë fakt. Ky shënim bëhet edhe në kartelat/regjistrat e njësive të individualizuara që përbëjnë objektin. Në rast se nuk ka kartelë/regjistër të veçantë ku rezulton i regjistruar trualli në pronësi shtetërore, ZRPP-ja procedon me regjistrimin e tij në pronësi të shtetit.

b) Pasuritë e individualizuara sipas akteve noteriale të lidhura ndërmjet subjekteve porositëse dhe investitorit, të përcjella nga autoriteti i planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit të territorit apo të paraqitura për regjistrim në ZRPP nga subjektet e interesuara, regjistrohen në pronësi të porositësit. Për njësitë e individualizuara të regjistruara, regjistruesi lëshon dokumentin e pronësisë menjëherë pas regjistrimit. Mosmarrëveshjet ndërmjet investitorit dhe porositësit zgjidhen në rrugë gjyqësore. Në rast se ka konflikt gjyqësor ndërmjet palëve, regjistruesi regjistron kërkesëpadinë, në përputhje me pikën 2 të nenit 28 të ligjit nr.33/2012. Në rast se nuk ka konflikt gjyqësor, por paraqiten pretendime nga palët e përcaktuara në aktin noterial, regjistruesi vendos kufizimin e veprimeve në përputhje me afatin dhe procedurat e përcaktuara në nenin 59 të ligjit nr.33/2012, dhe orienton palët për zgjidhjen e çështjes në rrugë gjyqësore;

c) Pasuritë e individualizuara, të cilat nuk janë të regjistruara sipas shkronjës “b” do të regjistrohen në pronësi të investitorit, por dokumenti i pronësisë për investitorin do të lëshohet pasi të paraqitet akti i fitimit të pronësisë mbi truallin ku është ngritur ndërtimi apo akti që provon pagesën e taksës mbi të drejtën e përdorimit të tij, sipas legjislacionit në fuqi.

ç) ZRPP-ja lëshon certifikatën e pronësisë sipas përcaktimeve në aktin noterial, pasi verifikon elementet e formës sipas aktit nënligjor që rregullon regjistrimin e akteve noteriale.

2.3.6 Kur trualli ku është ngritur objekti është në pronësi të investitorit, do të veprohet, si më poshtë vijon:

a) Pasuritë e individualizuara sipas akteve noteriale të lidhura ndërmjet subjekteve/porositësve dhe investitorit, të përcjella nga autoriteti i planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit të territorit apo të paraqitura për regjistrim në ZRPP nga subjektet e interesuara, regjistrohen në pronësi të porositësit. Mosmarrëveshjet ndërmjet investitorit dhe porositësit zgjidhen në rrugë gjyqësore. Në rast se ka konflikt gjyqësor ndërmjet palëve, regjistruesi regjistron kërkesëpadinë, në përputhje me pikën 2 të nenit 28 të ligjit nr.33/2012. Në rast se nuk ka konflikt gjyqësor, por paraqiten pretendime nga palët e përcaktuara në aktin noterial, regjistruesi vendos kufizimin e veprimeve në përputhje me afatin dhe procedurat e përcaktuara në nenin 59 të ligjit nr.33/2012, dhe orienton palët për zgjidhjen e çështjes në rrugë gjyqësore.

b) Pasuritë e individualizuara, të cilat nuk rezultojnë të regjistruara sipas shkronjës “a” të kësaj pike, regjistrohen në pronësi të investitorit.

c) ZRPP-ja lëshon certifikatën e pronësisë sipas përcaktimeve në aktin noterial, pasi verifikon elementet e formës sipas aktit nënligjor që rregullon regjistrimin e akteve noteriale.

2.3.7 Kur për truallin ku është ngritur objekti, pjesërisht apo plotësisht, ka dy ose më shumë regjistrime që nuk rrjedhin nga i njëjti titull, do të veprohet, si më poshtë vijon:

2.3.7.1 Kur ka akt noterial të lidhur mes investitorit dhe ndonjërit prej pronarëve të truallit për të cilët ekzistojnë regjistrimet që krijojnë mbivendosje, procedohet sipas rastit, sipas parashikimeve të pikave “2.3.1”, “2.3.2”, “2.3.3” të kreut IV të këtij udhëzimi. Pasuritë e individualizuara të objektit ku pronari i truallit është regjistruar si pronar apo bashkëpronar me investitorin, do të qëndrojnë të kufizuara në përputhje me nenin 75 të ligjit nr.33/2012, deri në zgjidhjen e çështjes së mbivendosjes.

2.3.7.2 Kur nuk ka akt noterial të lidhur mes investitorit dhe ndonjërit prej pronarëve të truallit, për të cilët ekzistojnë regjistrimet që krijojnë mbivendosje, procedohet sipas parashikimeve të pikës “2.3.5” të kreut IV të këtij udhëzimi.

2.3.8 Në rastet kur për një pasuri të individualizuar të objektit janë paraqitur për regjistrim dy ose më shumë akte noteriale të lidhura ndërmjet investitorit dhe subjekteve të ndryshme porositëse apo me pronarët e truallit, ZRPP-ja do të zbatojë përcaktimet e bëra në nenin 37 të ligjit nr.33/2012, datë 23.3.2012. ZRPP-ja respekton parimin e përparësisë së regjistrimit të parashikuar në këtë nen, duke filluar që nga regjistrimi i lejes së ndërtimit sipas kreut II të këtij udhëzimi.

2.3.9 Kur për truallin ku është ngritur ndërtimi, pjesërisht apo plotësisht, në kartelën/regjistrin e pasurive të paluajtshme rezultojnë të vendosura kufizime të veprimeve mbi truallin për shkak se regjistrimi është kryer në kundërshtim me nenet 193 apo 195, të Kodit Civil, këto kufizime u shtrihen edhe pasurive të individualizuara të objektit që përfiton pronari i truallit të objektit, ndaj të cilit është vendosur kufizimi.

2.3.10 Nëse për shkak të regjistrimit fillestar ka ndryshuar pozicioni gjeografik apo sipërfaqja e ndonjëres apo e të gjitha pasurive, për të cilat është lëshuar leja e sheshit të ndërtimit/zhvillimit, ZRPP-ja kryen regjistrimin duke mbajtur në konsideratë të dhënat për këto pasuri që rezultojnë nga regjistrimi fillestar.

2.3.11 Për efekt të regjistrimit, do të konsiderohen në pronësi të pronarëve të njësive individuale pasuritë, të cilat janë përcaktuar si të tilla në aktet noteriale të lidhura ndërmjet investitorit dhe subjekteve porositëse apo pronarë të truallit, me të cilat ai ka lidhur akt noterial. Në pronësi individuale janë edhe ato pjesë të ndërtesës të cilat, si rregull i përgjithshëm, janë pjesë e bashkëpronësisë së detyrueshme, kur janë të përcaktuara si në pronësi individuale, në aktin noterial. Në kartelën e pasurisë së njësive individuale, regjistruesi bën shënimet përkatëse për kuotën e pjesëmarrjes së njësive individuale në bashkëpronësinë e detyrueshme.

2.3.12. Regjistrimi i aktit të bashkëpronësisë së detyrueshme në ndërtesa bëhet nga zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, sipas akteve ligjore e nënligjore në fuqi.

KREU V DISPOZITA TË FUNDIT

1. Dispozitat e kreut III dhe kreut IV të këtij udhëzimi, për sa janë të zbatueshme, aplikohen edhe në rastin e objekteve të ndërtuara në bazë të ligjeve të urbanistikës, të regjistruara në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

2. Ngarkohen kryeregjistruesi i Pasurive të Paluajtshme të Republikës së Shqipërisë dhe regjistruesit e zyrave 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