

UDHËZIM
Nr. 1, datë 13.4.2016

**PËR KAKTIMIN 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, e 48, pika 3, të ligjit nr. 33/2012, "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme", të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Drejtësisë, Këshilli i Ministrave

UDHËZON:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Objekti i këtij udhëzimi është përcaktimi i kriterëve dhe procedurave për regjistrimin e lejes së ndërtimit/zhvillimit 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. Me leje ndërtimi/ zhvillimi, në këtë udhëzim, do të kuptohen lejet e dhëna sipas ligjit në fuqi në kohën e miratimit të tyre.

II. REGJISTRIMI I LEJES SË NDËRTIMIT

2. Autoriteti shtetëror, përgjegjës sipas ligjit, duhet të përcjellë për regjistrim, në zyrën përkatëse vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, lejen e ndërtimit dhe/ose lejen e zhvillimit, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e pajisjes së subjektit zhvillues me këtë leje.

3. Regjistrimi i lejes së ndërtimit/zhvillimit bëhet kryesisht dhe nga ZRPP-ja, në regjistrin e veçantë, sipas aneksit 1, bashkëlidhur këtij udhëzimi. Leja e ndërtimit/zhvillimit regjistrohet nga regjistruesi brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve, nga data e depozitimit në ZRPP.

4. Autoriteti shtetëror, krahas lejes së ndërtimit dhe/ose zhvillimit, të miratuar, dërgon në ZRPP edhe këto dokumente:

- a) Planvendosjen e sheshit/planin e vendosjes së objektit;
- b) Projektin arkitektonik të miratuar në lejen e ndërtimit;
- c) Formularin nr. 2, "Për miratimin e sheshit të ndërtimit" (e detyrueshme për lejet e dhëna, në zbatim të ligjit nr. 8405, datë 17.9.1998, "Për urbanistikën");
- ç) Formularin nr. 4, "Për miratimin e lejes së ndërtimit" (e detyrueshme për lejet e dhëna, në zbatim të ligjit nr. 8405, datë 17.9.1998, "Për urbanistikën");
- d) Vendimin për leje ndërtimi (e detyrueshme për lejet e dhëna, në zbatim të ligjit nr. 8405, datë 17.9.1998, "Për urbanistikën");
- dh) Vendimin për shesh ndërtimi (e detyrueshme për lejet e dhëna, në zbatim të ligjit nr. 8405, datë 17.9.1998, "Për urbanistikën");

5. Regjistrimi i lejes së ndërtimit dhe/ose lejes së zhvillimit, në zbatim të nenit 46, të ligjit nr. 33/2012, "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme", të ndryshuar, bëhet nga ZRPP-ja, në një regjistër të veçantë (regjistri i lejeve zhvillimore), sipas modelit të pasqyruar në aneksin 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/regjistrin të truallit përkatës, mbi të cilin është dhënë leja.

6. Aktet noteriale, kontratat e sipërmarrjes/ porosisë dhe marrëveshjet e tjera, të lidhura para noterit, 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, duhet të individualizojnë pasuritë, objekt akti/kontrate, që do të përfitojë pronari i truallit apo blerësit/ porositësit nga kontratat me investitorin, në përputhje me lejen e ndërtimit/zhvillimit, të regjistruar. ZRPP-ja vijon me regjistrimin e akteve noteriale, kontratave të sipërmarrjes/porosisë dhe marrëveshjeve të tjera, të lidhura para noterit, në regjistrin e veçantë, në seksionin përkatës, duke identifikuar pasurinë që regjistrohet.

6.1 ZRPP-ja, pas regjistrimit të lejes së ndërtimit dhe/ose lejes së zhvillimit, regjistron, fillimisht, në regjistrin e veçantë, sipas aneksit 1, bashkëlidhur këtij udhëzimi, duke identifikuar pasurinë që regjistrohet, kontratat e lidhura para noterit, ndërmjet pronarit të truallit dhe investitorit, që përcaktojnë pasuritë e individualizuara të pronarëve të truallit, në përputhje me lejen e ndërtimit/-zhvillimit, të regjistruar.

6.2 Pas regjistrimit të akteve të përcaktuara në pikën 6.1 të këtij udhëzimi, zyra vijon me regjistrimin,

duke identifikuar pasurinë që regjistrohet, aktet noteriale, kontratat e sipërmarrjes/porosisë dhe aktet e tjera, të lidhura para noterit, ndërmjet zhvilluesit të pronës, në cilësinë e investitorit, dhe blerësve/porositësve të njësive individuale, në përputhje me lejen e ndërtimit/zhvillimit, të regjistruar.

7. Për regjistrimin e akteve noteriale, si dhe të kontratave të sipërmarrjes/porosisë, të lidhura para noterit, punonjësit e ZRPP-së, që përpunojnë kërkesat individuale për regjistrim, procedojnë, duke verifikuar:

a) nëse leja e ndërtimit dhe/ose leja e zhvillimit figuron e regjistruar në regjistrin përkatës;

b) nëse, për njësinë e individualizuar, rezulton të jetë paraqitur një kërkesë për regjistrim apo të jetë regjistruar ndonjë akt tjetër noterial, kontratë sipërmarrjeje/porosie apo marrëveshje tjetër, e lidhur para noterit, ndërmjet zhvilluesit të pronës dhe një subjekti tjetër.

8. Në rastet kur nuk plotësohet njëri prej kushteve të parashikuara me sipër, regjistruesi procedon me kthimin e akteve, zyrtarisht, palës së interesuar, duke parashtruar qartë, me shkrim, arsyen e kthimit të akteve.

9. Në rastet kur, nga përmbajtja e aktit noterial dhe e kontratave të sipërmarrjes/porosisë, të lidhura para noterit, 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.

10. ZVRPP-ja duhet të inventarizojë dhe të regjistrojë të gjitha lejet e ndërtimit/zhvillimit, të depozituara brenda 30 ditëve, nga hyrja në fuqi e këtij udhëzimi.

11. Regjistruesi, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve, nga data e regjistrimit të lejes së ndërtimit, informon organet e administratës tatimore për këtë regjistrim.

III. REGJISTRIMI I PUNIMEVE TË REJA NË FAZËN E KARABINASË

12. Autoriteti shtetëror, përgjegjës sipas ligjit, duhet të përcjellë për regjistrim, në zyrën përkatëse vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, kërkesën për regjistrimin e punimeve të reja, në fazën e karabinasë, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve, nga data e pajisjes së subjektit zhvillues me aktin e kontrollit të karabinasë nga bashkia.

12.1 Regjistrimi i objektit në fazën e karabinasë bëhet kryesisht dhe nga ZRPP-ja, në regjistrin e veçantë, sipas aneksit 2, bashkëlidhur këtij udhëzimi. Objekti në fazën e karabinasë regjistrohet nga regjistruesi, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga data e depozitimit në ZRPP.

13. Autoriteti shtetëror, përgjegjës sipas ligjit, për të përcjellë kërkesën për regjistrimin e punimeve të reja, në fazën e karabinasë, duhet të paraqesë edhe këto dokumente:

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 kontrollit të piketimit;

dh) Projektin arkitektonik, të miratuar në lejen e ndërtimit;

e) Formularin nr. 2, “Për miratimin e sheshit të ndërtimit” (e detyrueshme për lejet e dhëna, në zbatim të ligjit nr. 8405, datë 17.9.1998, “Për urbanistikën”);

ë) Formularin nr. 4, “Për miratimin e lejes së ndërtimit” (e detyrueshme për lejet e dhëna, në zbatim të ligjit nr. 8405, datë 17.9.1998, “Për urbanistikën”);

f) Vendimin për leje ndërtimi (e detyrueshme për lejet e dhëna në zbatim të ligjit nr. 8405, datë 17.9.1998, “Për urbanistikën”);

g) Vendimin për shesh ndërtimi (e detyrueshme për lejet e dhëna në zbatim të ligjit nr. 8405, datë 17.9.1998, “Për urbanistikën”).

14. Në regjistrin e veçantë, ZRPP-ja pasqyron lidhjen e karabinasë me truallin, duke iu referuar kartelës/regjistrin të truallit përkatës, dhe lidhjen me regjistrin e lejes së ndërtimit/zhvillimit. Ky regjistrim ka karakter të përkohshëm dhe është i vlefshëm deri në momentin e regjistrimit përfundimtar të ndërtimit të ri.

15. Menjëherë me regjistrimin e karabinasë, regjistruesi kryen regjistrimin e akteve noteriale dhe akteve të tjera të sipërmarrjes/porosisë, të lidhura para noterit, të regjistruara në regjistrin e lejes së ndërtimit dhe/ose zhvillimit, sipas pikës 6, të kreut II, të këtij udhëzimi, pa qenë nevoja të paraqitet kërkesë nga subjektet e interesuara, duke bërë, njëkohësisht, transferimin e akteve noteriale dhe akteve të tjera të

sipërmarrjes/porosisë, të lidhura para noterit, të regjistruara nga regjistri i lejes së ndërtimit, në regjistrin e karabinasë.

16. Në regjistrin e veçantë të karabinasë, pas kryerjes së regjistrimit të karabinasë, regjistruesi kryen edhe regjistrimin e akteve noteriale dhe akteve të tjera të sipërmarrjes/porosisë, të lidhura para noterit, të cilat nuk janë regjistruar në regjistrin e lejes së ndërtimit, por paraqiten për regjistrim, nga subjektet e interesuara, në momentin e regjistrimit të karabinasë.

17. Për regjistrimin e akteve noteriale dhe akteve të tjera të sipërmarrjes/porosisë, të lidhura para noterit, 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 nëse:

- a) karabinaja është e regjistruar;
- b) ka akte të tjera për pasurinë konkrete;

c) në aktin noterial dhe në aktet e tjera të sipërmarrjes/porosisë, të lidhura para noterit, 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) për njësinë e individualizuar rezulton të jetë paraqitur kërkesë për regjistrim apo të jetë regjistruar ndonjë akt noterial apo akt tjetër i sipërmarrjes/porosisë, të lidhur para noterit, ndërmjet zhvilluesit të pronës dhe një subjekti tjetër. Në këto raste, zyra procedon me kthimin e akteve, zyrtarisht, palës së interesuar.

18. Për regjistrimin e akteve noteriale dhe akteve të tjera të sipërmarrjes/porosisë, të lidhura para noterit, 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, “Për regjistrimin e pasurive të paluajt-shme”, të ndryshuar.

19. Me kryerjen e regjistrimit të karabinasë dhe transferimin e akteve noteriale e akteve të tjera të sipërmarrjes/porosisë, të lidhura para noterit e 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, duke bërë shënimet përkatëse në regjistrin e karabinasë.

20. Pas regjistrimit të karabinasë, regjistruesi lëshon dokumente të përkohshme për njësitë e individualizuara të objektit, në favor të subjektit zhvillues, 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 6, të kreut II, dhe/ose pikën 15, të kreut III, të këtij udhëzimi.

21. Kur, në përfundim të procedurave përmbartimore, karabinaja kalon në pronësi të një banke kreditore dhe në regjistrin e veçantë nuk është regjistruar asnjë akt tjetër noterial ose kontratë sipërmarrjeje/porosie, e lidhur para noterit, sipas neneve 46 e 47, të ligjit nr. 33/2012, të ndryshuar, regjistruesi lëshon dokumente të përkohshme në favor të kryerjes së transaksioneve nga ana e bankës, e cila ka të drejtë të disponojë dhe të tjetërsojë, me të tretët, këtë pasuri, vetëm për ato njësi ndërtimore që janë të lira dhe nuk kanë akte noteriale të regjistruara më parë. Regjistrimi i karabinasë dhe certifikatat/vërtetimet e përkohshme janë të vlefshme deri në regjistrimin për-fundimtar të ndërtimit të ri, sipas nenit 48, të ligjit nr. 33/2012, të ndryshuar.

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

IV. REGJISTRIMI PËRFUNDIMTAR I NDËRTIMEVE TË REJA

23. Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajt-shme, pas administrimit të dokumentacionit të përcjellë zyrtarisht nga autoriteti shtetëror, përgjegjës sipas ligjit, për regjistrimin përfundimtar të njësive individualisht të përcaktuara të një strukture të re, bën regjistrimin e objektit, sipas certifikatës së përdorimit apo (aktit të përdorimit përkatës, sipas ligjit) në të cilin referon certifikatën e përdorimit. Regjistrimi kryhet pas aplikimit nga subjekti i interesuar.

24. Autoriteti shtetëror 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. Certifikatës së përdorimit, të dërguar nga autoriteti shtetëror, i bashkëlidhen kopjet e akteve në vijim:

- a) Leja e zhvillimit;

b) Leja e ndërtimit (e detyrueshme për lejet e dhëna në zbatim të ligjit nr. 8405, datë 17.9.1998, “Për urbanistikën”);

c) Procesverballi i kolauditimit;
ç) Plani i vendosjes së objektit;
d) Dokumente të tjera, që individualizojnë njësitë e objektit të ndërtuar (projekti, planimetritë e kateve etj.);

dh) Aktet noteriale dhe aktet e tjera të porosisë dhe sipërmarrjes, të lidhura para noterit, ndërmjet porosisësve dhe subjektit të përcaktuar si investitor në lejen e ndërtimit, të paraqitura nga subjektet e interesuara, nëse ka;

e) Kontratat noteriale të sipërmarrjes dhe marrëveshje të tjera noteriale, të lidhura ndërmjet pronarëve të truallit dhe investitorit, nëse ka;

ë) Certifikata e përdorimit.

25. Në rastet kur në lejen e përdorimit/ certifikatën e përdorimit nuk specifikohet subjekti investitor, por vetëm subjekti ndërtues/zhvillues, ZRPP-ja do të vijojë me regjistrimin e objektit në emër të atij subjekti ndërtues/zhvillues të cituar në lejen e përdorimit/certifikatën e përdorimit.

26. Regjistrimi i njësive të individualizuara, pjesë përbërëse të objektit, do të bëhet si më poshtë vijon:

26.1 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, atëherë:

a) pasuritë e individualizuara në akt noterial regjistrohen në pronësi të investitorit dhe në seksionin “E”, të kartelës së pasurisë të paluajtshme. Për të gjitha këto pasuri do të vendoset shënimi përkatës, me të dhënat e aktit noterial, deri në realizimin e kontratës së shkëmbimit, të lidhur para noterit. Mosmarrëveshjet ndërmjet investitorit dhe pronarit të truallit zgjidhen në rrugë gjyqësore;

b) pasuritë e individualizuara, sipas akteve noteriale dhe akteve të tjera të sipërmarrjes/ porosisë, të lidhura para noterit, ndërmjet subjekteve porosisëse 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 emër të investitorit dhe në seksionin “D”, të kartelës së pasurisë të paluajtshme si dhe bëhet shënimi përkatës, sipas të dhënave të, aktit noterial. Ky shënim është i vlefshëm deri në dorëzimin e kontratës së shitjes. Mosmarrëveshjet ndërmjet investitorit dhe porosisësit 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.

26.2 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, ky akt do të evidentohet në seksionin përkatës të regjistrat/kartelës të të gjitha njësive të individualizuara, të mbetura në emër të investitorit, të administruara nga ZRPP-ja, në momentin e dorëzimit të tij.

26.3 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, ZRPP-ja do të vijojë procedurën sipas akteve ligjore, në përputhje me ligjin nr. 33/2012, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, të ndryshuar.

26.4 Kur trualli ku është ngritur objekti rezulton plotësisht në pronësi shtetërore ose pjesërisht në pronësi shtetërore/pronar të pavërtetuar/pronar privat, do të veprohet si më poshtë vijon:

a) Objekti regjistrohet në një kartelë/regjistër, duke bërë shënimin në seksionin “E” se ky objekt është ngritur mbi një pasuri truall, plotësisht në pronësi të shtetit ose pjesërisht në pronësi të shtetit/pronar i pavërtetuar/pronar privat. Ky shënim bëhet edhe në kartelat/regjistrat e njësive të individualizuara, që përbëjnë objektin. Shënimi për ekzistencën e objektit mbi truallin plotësisht ose pjesërisht në pronësi shtetërore bëhet edhe në kartelën/regjistrin e truallit. Në rast se nuk ka kartelë/regjistër të veçantë, ku rezulton i regjistruar trualli në pronësi shtetërore/pronar i pavërtetuar, ZRPP-ja procedon me regjistrimin e tij në pronësi të shtetit/ppv.

b) Pasuritë e individualizuara, sipas akteve noteriale dhe akteve të tjera të sipërmarrjes/ porosisë, të lidhura para noterit, të regjistruara në regjistrin e lejes së ndërtimit/zhvillimit dhe/ose të karabinasë, të akteve të tjera të përcjella nga autoriteti përkatës i planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit të territorit apo të

tjera akteve, të paraqitura për regjistrim në ZRPP nga subjektet e interesuara, të lidhura ndërmjet subjekteve porositëse dhe investitorit, regjistrohen në emër të investitorit dhe në seksionin “D”, të kartelës së pasurisë të paluajtshme dhe bëhet shënimi përkatës, sipas të dhënave të aktit noterial. Mosmarrëveshjet ndërmjet investitorit dhe porositësit zgjidhen në rrugë gjyqësore. Në rast se ka konflikt gjyqësor ndërmjet palëve, regjistruesi regjistron kërkesë-padinë, 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 dhe në seksionin “E”, të kartelës së pasurisë të paluajtshme. Për të gjitha këto pasuri do të vendoset shënimi përkatës për mungesën e titullit të pronësisë mbi truallin/ mungesë marrëveshjeje me pronarin privat. Në momentin që do të paraqitet akti i fitimit të pronësisë mbi truallin/marrëveshja me pronarin privat, ku është ngritur ndërtimi apo akti që provon pagesën e taksës mbi të drejtën e përdorimit të tij, sipas legjislacionit në fuqi, do të bëhet anulimi i shënimeve përkatëse të seksionit “E”. Pas anulimit të shënimeve aktive në seksionet “D” dhe “E”, ZRPP-ja vijon procedurat për lëshimin e aktit të pronësisë për investitorin.

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

a) Pasuritë e individualizuara, sipas akteve noteriale dhe akteve të tjera të sipërmarrjes/ porosisë, të lidhura para noterit e të regjistruara në regjistrin e lejes së ndërtimit/zhvillimit dhe/ose të karabinasë, të akteve të tjera, të përcjella nga autoriteti përkatës i planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit të territorit, apo të tjera akteve, të paraqitura për regjistrim në ZRPP nga subjektet e interesuara, të lidhura ndërmjet subjekteve porositëse dhe investitorit, regjistrohen në emër të investitorit dhe në seksionin “D”, të kartelës së pasurisë të paluajtshme dhe bëhet shënimi përkatës sipas të dhënave të aktit noterial. Mosmarrëveshjet ndërmjet investitorit dhe porositësit zgjidhen në rrugë gjyqësore. Në rast se ka konflikt gjyqësor ndërmjet palëve, regjistruesi regjistron kërkesë-padinë, në përputhje me pikën 2, të nenit 28, të ligjit nr. 33/2012, të ndryshuar. 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.

26.6 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:

a) Kur ka akt noterial të lidhur ndërmjet investitorit dhe ndonjërit prej pronarëve të truallit, për të cilët ekzistojnë regjistrimet që krijojnë mbivendosje, procedohet sipas rastit, sipas parashikimeve të pikave 26.1, 26.2 e 26.3, të kreut IV të këtij udhëzimi. Pasuritë e individualizuara të objektit, të regjistruara në emër të investitorit, do të qëndrojnë të kufizuara, në përputhje me nenin 75, të ligjit nr. 33/2012, të ndryshuar, deri në zgjidhjen e çështjes së mbivendosjes.

b) Kur nuk ka akt noterial të lidhur ndërmjet investitorit dhe ndonjërit prej pronarëve të truallit, për të cilët ekzistojnë regjistrimet që krijojnë mbivendosje, procedohet sipas parashikimeve të pikës 26.4, të kreut IV, të këtij udhëzimi, duke individualizuar të gjitha pasuritë, sipas akteve noteriale dhe akteve të tjera të sipërmarrjes/ porosisë, të lidhura para noterit e të regjistruara në regjistrin e lejes së ndërtimit/zhvillimit dhe/ose të karabinasë, të akteve të tjera, të përcjella nga autoriteti përkatës i planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit të territorit, apo të tjera akteve, të paraqitura për regjistrim në ZRPP nga subjektet e interesuara, të lidhura ndërmjet subjekteve porositëse dhe investitorit. Ato regjistrohen në emër të investitorit dhe në seksionin “D”, të kartelës së pasurisë të paluajtshme, dhe bëhet shënimi përkatës, sipas të dhënave të aktit noterial. Për pasuritë që nuk rezultojnë të kenë akt noterial do të procedohet me regjistrimin e tyre në emër të investitorit, por në seksionin “E”, të kartelës së pasurisë të paluajtshme. Për të gjitha këto pasuri do të vendoset shënimi i kufizimit të veprimeve/ shënimi përkatës deri në zgjidhjen e mbivendosjes së titullit të pronësisë së truallit. Në momentin që do të paraqitet akti ligjor i zgjidhjes së mbivendosjes në titull, sipas legjislacionit në fuqi, do të bëhet anulimi i shënimeve përkatëse të seksionit “E”. Pas anulimit të shënimeve aktive në seksionin “E”, ZRPP-ja vijon procedurat për lëshimin e aktit të pronësisë për investitorin.

26.7 Në rastet kur për një pasuri të individua-lizuar të objektit janë paraqitur për regjistrim dy ose më shumë akte noteriale dhe akte të tjera të sipërmarrjes/porosisë, të lidhura para noterit, 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, të ndryshuar. 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.

26.8 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 pasuritëve të individualizuara të objektit, të regjistruara në emër të investitorit, por kartelat e pasurive të paluajtshme përgjegjëse kanë shënime aktive, në seksionin “E”, për përfitime të pronarit të truallit, nga marrëveshja me investitorin.

26.9 Nëse, për shkak të regjistrimit fillestar, ka ndryshuar pozicioni gjeografik apo sipërfaqja e ndonjërës 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.

26.10 Për veprime transaksioni (për efekt regjistrimi) do të konsiderohen në pronësi të investitorit pasuritë, të cilat janë përcaktuar si të tilla në aktet noteriale dhe kontratat e sipërmarrjes/porosisë, të lidhura para noterit, ndërmjet subjekteve porositëse dhe investitorit, të regjistruara sipas këtij udhëzimi dhe për të cilat, në seksionin “D”, të kartelës së pasurisë të paluajtshme ndodhet shënimi përkatës, sipas të dhënave të aktit 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 pronësi individuale në aktin noterial. Në kartelën e pasurisë së njësisë individuale regjistruesi, detyrimisht, bën edhe shënimet përkatëse për kuotën e pjesëmarrjes së njësisë individuale në bashkëpronësinë e detyrueshme.

26.11 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.

V. DISPOZITA TË FUNDIT

27. Dispozitat e krerët III dhe 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.

28. Ngarkohen kryeregjistruesi i Pasurive të Paluajtshme të Republikës së Shqipërisë dhe regjistruesi e zyrave vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme për zbatimin e këtij udhëzimi.

29. Me hyrjen në fuqi të këtij udhëzimi, shfuqizohet udhëzimi nr. 3, datë 3.10.2012, i Këshillit të Ministrave, “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 njësisë individuale, të objektit në fazën e karabinasë dhe të objektit të përfunduar”.

Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDESKRYEMINISTRI
Niko Peleshi

ANEKSI 1

C - SEKSIONI I REGJISTRIMIT TË AKTEVE JURIDIKE PARAPRAKE:

Nr. I Dok	Data regjistrim	Emri atësjë mbienri	I/F/B	Lloji i pasurisë	Sipërfaqja në m ²	Shuma e paguar	Nr. I njësi	Nr. I Katit	Informacion plotësues

D - SEKSIONI I REGJISTRIMIT TË HIPOTEKAVE DHE AKTEVE TË TJERA JURIDIKE:

Nr. I dok	Data e shënimit	Tipi	Përshkrimi	Firma

ANEKSI 2

REGJISTRI I VEÇANTË I KARABINASË

NR. I PASURISË _____

VOL. ____ FAQE. ____

A - SEKSIONI I IDENTIFIKIMIT TË PARCELËS:

1. Zona kadastrale: _____; Nr. i pasurisë: _____; Regjistruar në vol. _____, fq. _____; Lloji i pasurisë: _____; Indeksi i hartës: _____;
Adresa e pasurisë: Qarku: _____; Bashkia/komuna: _____; Qyteti/fshati: _____; Lagja/ruga: _____;
2. Zona kadastrale: _____; Nr. i pasurisë: _____; Regjistruar në vol. _____, fq. _____; Lloji i pasurisë: _____; Indeksi i hartës: _____;
Adresa e pasurisë: Qarku: _____; Bashkia/komuna: _____; Qyteti/fshati: _____; Lagja/ruga: _____;
3. Zona kadastrale: _____; Nr. i pasurisë: _____; Regjistruar në vol. _____, fq. _____; Lloji i pasurisë: _____; Indeksi i hartës: _____;
Adresa e pasurisë: Qarku: _____; Bashkia/komuna: _____; Qyteti/fshati: _____; Lagja/ruga: _____;
4. Zona kadastrale: _____; Nr. i pasurisë: _____; Regjistruar në vol. _____, fq. _____; Lloji i pasurisë: _____; Indeksi i hartës: _____;
Adresa e pasurisë: Qarku: _____; Bashkia/komuna: _____; Qyteti/fshati: _____; Lagja/ruga: _____;
5. Zona kadastrale: _____; Nr. i pasurisë: _____; Regjistruar në vol. _____, fq. _____; Lloji i pasurisë: _____; Indeksi i hartës: _____;
Adresa e pasurisë: Qarku: _____; Bashkia/komuna: _____; Qyteti/fshati: _____; Lagja/ruga: _____;

Informacion plotësues për parcelën:

Nr. i dok	Data e shënimit	Tipi	Përshkrimi i informacionit	Firma

B - SEKSIONI I PËRSHKRIMIT TË LEJËS SË ZHVILLIMIT/NDËRTIMIT:

Zona kadastrale: _____, Regjistruar në vol. _____, Fq. _____, Indeksi i hartës: _____, Adresa, Qarku _____, Bashkia/komuna: _____, Qyteti/fshati _____, Lagja/ruga: _____

Nr. i dok	Data regjistrimit	Emri i subjektit zhvillues	NIPT	Adresa e zhvilluesit	Lloji i lejes	Kategoria e Përdorimit të tokës dhe strukturës	Data e lësh. dokumentit	Firma

Treguesit e Zhvillimit:

Tregues për çdo lloj përdorimi të strukturës:

Lloji i strukturës: _____; Nr. i kateve mbi tokë: _____; Numri i kateve nën tokë: _____; Numri i vendparkimeve të automjeteve: _____

Sipërfaqja e tokës që zhvillohet:

Sipërfaqja e tokës e zënë nga struktura ekzistuese:

Sipërfaqja e tokës e zënë nga struktura:

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit

1 _____ m ² Ref _____	1 _____ m ² Ref _____	1 _____ m ² Ref _____	1 _____ m ² Ref _____
2 _____ m ² Ref _____	2 _____ m ² Ref _____	2 _____ m ² Ref _____	2 _____ m ² Ref _____

Tregues për përdorimin e strukturës pjesërisht ose përgjithësisht për qëllime banimi:

Nr. i kateve mbi tokë: _____; Nr. i kateve nën tokë: _____; Nr. i vendparkimeve të automjeteve: _____; Nr. i njësi të shërbimit: _____; Nr. i njësi të banimit: _____

Sipërfaqja e përgjithshme për banim:

Sipërfaqja e përgjithshme për shërbime:

Sipërfaqja e përgjithshme për vendparkim:

Sipërfaqja në bashkëpronësi të detyrueshme:

1. _____ m ² Ref. _____	1. _____ m ² Ref. _____	1. _____ m ² Ref. _____	1. _____ m ² Ref. _____
2 _____ m ² Ref _____	2 _____ m ² Ref _____	2 _____ m ² Ref _____	2 _____ m ² Ref _____

Informacion plotësues për strukturën:

Nr. i dok	Data e shënimit	Tipi	Përshkrimi i informacionit	Firma

ANEKSI 2

C – SEKSIONI I REGJISTRIMIT TË AKTEVE JURIDIKE PARAPRAKE:

Nr. i dok	Data regjistrim	Emri atësia mbiemri	I/F/B	Lloji i pasurisë	Sipërfaqja në m ²	Shuma e paguar	Nr. i njërive	Nr. i katit	Informacion plotësues

D – SEKSIONI I REGJISTRIMIT TË AKTEVE TË TJERA JURIDIKE:

Nr. i dok.	Data e shënimit	Tipi	Përshkrimi	Firma