UDHËZIM
Nr. 16, datë 30.7.2020

PËR PËRCAKTIMIN E RREGULLAVE PËR TRAJTIMIN E TRANSAKSIONEVE FINANCIARE TË NOTERIT DHE TË FONDEVE TË NJË KLIENTI OSE TË NJË PALE TË TRETË

Në mbështetje të nenit 102, pika 4, të Kushtetutës, të nenit 7, pika 2, të ligjit nr. 8678, datë 14.5.2001, "Për organizimin dhe funksionimin e Ministrisë së Drejtësisë", të ndryshuar dhe të nenit 68, pika 4, të ligjit nr. 110/2018, "Për noterinë",

UDHËZOJ:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Për ushtrimin e veprimtarisë, noteri hap llogari të posaçme bankare pranë bankave të nivelit të dytë, me qëllim kryerjen e transaksioneve financiare që kanë për objekt transferimin e vlerave monetare për llogari të klientit ose të një pale të tretë, sipas kushteve dhe afateve të përcaktuara në aktet noteriale të hartuara prej tij.

2. Llogaria e posaçme bankare e noterit në bankat e nivelit të dytë është llogari *"escrow"* dhe nuk gjeneron interesa. Ajo është llogari e ndryshme nga llogaria bankare që noteri përdor si person fizik ose si individ. Në llogarinë e posaçme bankare depozitohet vetëm vlera monetare e dedikuar për kryerjen e transaksioneve financiare për klientët ose për palët e treta, e cila pasqyrohet në çdo rast me një akt noterial të hartuar nga palët në zyrën noteriale.

3. Në fushën e rregullimit të këtij udhëzimi përfshihen:

a) transaksionet financiare, të cilat burojnë nga kontrata paraprake me objekt prenotim/porosi për ndërtimin e një pasurie të paluajtshme, të tilla si: kontratë sipërmarrjeje, kontratë shitjeje e një sendi në të ardhmen, kontratë porosie, kontratë ndërtimi pasuri e paluajtshme, kontratë cedim debie, kontratë kalim të drejtash e të tjera, për të cilat pagimi i çmimit të kontratës mund të kryhet nëpërmjet llogarisë së posaçme bankare të noterit ose nëpërmjet llogarisë bankare të palëve;

b) transaksionet financiare, të cilat burojnë nga akte noteriale, që përmbajnë detyrime ndërmjet klientëve;

c) transaksionet financiare për ruajtje të vlerave monetare, në monedhën e vendit ose të huaj.

II. TRAJTIMI I TRANSAKSIONEVE FINANCIARE, TË CILAT BUROJNË NGA KONTRATA PARAPRAKE PËR PRENOTIM/POROSI PASURIE TË PALUAJTSHME

4. Në rastet e transaksioneve financiare, të cilat burojnë nga kontratat paraprake, me objekt prenotim/porosi për ndërtimin e një pasurie të paluajtshme, të përcaktuara në pikën 3, germa "a", të këtij udhëzimi, për të cilat klientët kanë kërkuar që pagimi i çmimit të kontratës të kryhet nëpërmjet llogarisë së posaçme bankare të noterit, noteri pas verifikimeve përkatëse dhe hartimit të aktit noterial, u kërkon klientëve të paguajnë vlerën monetare të dakordësuar, sipas specifikimeve në aktin noterial, në llogarinë bankare të posaçme të noterit. Për këtë qëllim, noteri pajis klientin me të dhënat e sakta, në lidhje me emërtimin dhe numrin e llogarisë bankare, si dhe me një kopje të aktit noterial të nënshkruar nga palët dhe noteri, si dhe të vulosur nga ky i fundit, që justifikon veprimet bankare të transferimit të vlerës përkatëse dhe që administrohet nga sektori bankar.

5. Klienti provon pagimin e çmimit të pasurisë së paluajtshme në llogarinë e posaçme bankare të noterit nëpërmjet paraqitjes së dokumentit përkatës bankar.

6. Pas marrjes së dokumentit bankar, që provon pagimin e çmimit të pasurisë së paluajtshme në llogarinë e posaçme bankare të noterit, ky i fundit kryen procedurat ligjore për regjistrimin e aktit noterial në regjistrat e posaçëm pranë Drejtorisë Rajonale të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, së bashku me një kopje të dokumentit bankar që konfirmon kryerjen e këtij transaksioni.

7. Pas kryerjes së procedurave ligjore të regjistrimit të aktit noterial, sipas specifikimeve në aktin noterial, noteri transferon në llogarinë bankare të përfituesit të destinuar, shumën e depozituar në llogarinë e posaçme bankare, duke zbritur komisionin bankar të aplikuar nga banka për transfertën e kryer.

III. TRANSAKSIONET FINANCIARE, TË CILAT BUROJNË NGA AKTE NOTERIALE QË PËRMBAJNË DETYRIME NDËRMJET KLIENTËVE

8. Llogaria e posaçme bankare e noterit, kur e kërkojnë klientët, mund të përdoret edhe në rastet e akteve të tjera noteriale, të cilat kanë për objekt detyrime ndërmjet palëve.

9. Noteri, kur harton një akt noterial që përmban një detyrim në vlerë monetare ose detyrime ndërmjet palëve, informon paraprakisht palët për detyrimin për kryerjen e transfertës nëpërmjet llogarisë së posaçme bankare të noterit, kur e kërkojnë palët. Noteri specifikon në aktin noterial edhe mënyrën e kryerjes së transferimit të vlerës monetare dhe të dhënat e sakta në lidhje me emërtimin dhe numrin e llogarisë së posaçme bankare.

10. Transferimi i vlerës monetare nga llogaria bankare e noterit në llogarinë e palës përfituese, bëhet nga noteri në përputhje me rregullat përkatëse bankare.

IV. TRAJTIMI I TRANSAKSIONEVE FINANCIARE PËR RUAJTJE TË VLERAVE MONETARE, NË MONEDHËN E VENDIT OSE TË HUAJ

11. Nëse noteri, gjatë hartimi të aktit noterial, pranon për ruajtje vlera monetare në monedhë të huaj ose të vendit, me qëllim që ato t'u jepen një personi të caktuar ose personave të tjerë, që u njihet kjo e drejtë me ligj, noteri i pranon ato duke i kaluar në llogarinë e posaçme bankare. Për pranimin e tyre noteri mban një procesverbal, i cili përmban elementet e përcaktuara në nenin 133, pika 2, të ligjit për noterinë. Për justifikimin e veprimeve bankare, noteri paraqet pranë bankës një kopje të aktit noterial, i cili administrohet nga sektori bankar.

12. Shumat e depozituara në llogarinë e posaçme bankare të noterit mbahen në ruajtje për llogari të palëve, për të cilat janë marrë dhe mbahen këto para.

13. Nëse noteri nuk është në gjendje të kalojë, sipas aktit noterial, vlerat monetare te përfituesi i përcaktuar dhe në afatin kohor të specifikuar në aktin noterial, ai pasi të ketë mbaruar një afat i tillë, me procesverbalin përkatës i dorëzon të nesërmen e mbarimit të afatit të përcaktuar, vlerat monetare palës depozituese.

14. Nëse akti noterial nuk përmban kufizimin kohor për kalimin e vlerave monetare të depozituara, noteri harton procesverbalin përkatës, jo më vonë se 15 (pesëmbëdhjetë) ditë pas marrjes së vlerave monetare në dorëzim, në rast se kalimi te përfituesi i destinuar nuk është kryer.

V. TRAJTIMI I FONDEVE TË NJË KLIENTI OSE TË NJË PALE TË TRETË

15. Fondet e depozituara në llogarinë e posaçme të noterit mbahen për llogari të klientit apo të një pale të tretë, për të cilat janë marrë dhe mbahen këto para. Mbajtja e fondeve të klientit ose e fondeve të palëve të treta në llogaritë personale të noterit është e ndaluar kategorikisht.

16. Çdo veprim në lidhje me llogarinë e posaçme bankare duhet të kryhet personalisht nga noteri, në përputhje me parashikimet ligjore dhe nënligjore. Në rast se noteri pezullohet nga detyra, ndërron jetë, arrestohet ose ndaj tij vendoset një masë sigurimi që pamundëson ushtrimin e detyrës, Dhoma Kombëtare e Noterisë cakton me vendim të arsyetuar një noter zëvendësues për të ekzekutuar transaksionet financiare të ndodhura në proces, në mënyrë që të ketë mundësi të disbursojë shumat e depozituara në llogarinë e noterit, pasi të kenë përfunduar procedurat sipas ligjit.

17. Për kryerjen e transaksioneve financiare, sipas këtij udhëzimi, noteri nuk mund të përdorë llogaritë e tjera në emrin e tij apo të biznesit. Në rast se transferohen në këto llogari, noteri është i detyruar ta kthejë menjëherë transaksionin e kryer në adresën nga kanë ardhur. Çdo veprim tjetër i noterit, në kundërshtim me këtë udhëzim, konsiderohet shkelje e rëndë dhe përbën shkak për procedimin disiplinor, sipas ligjit.

18. Veprimet përmbarimore dhe/ose ato të administratës tatimore qendrore ose vendore, me qëllim ekzekutimin e detyrimeve të noterit kundrejt palëve të treta, nuk mund të shtrihen mbi këtë

llogari bankare të posaçme të dedikuar për kryerjen e transaksioneve financiare përkatëse, sipas ligjit për noterinë dhe këtij udhëzimi.

VI. DISPOZITA TË FUNDIT

19. Trajtimi i transaksioneve financiare për kalimin e pronësisë së pasurisë së paluajtshme, nëpërmjet llogarisë së posaçme bankare të noterit, kryhet në përputhje me rregullat nënligjore që përcaktojnë procedurën teknike për kryerjen e pagesës në rastet e kalimit të pasurisë së paluajtshme.

20. Ngarkohet Drejtoria e Përgjithshme Rregullatore e Çështjeve të Drejtësisë në Ministrinë e Drejtësisë, Dhoma Kombëtare e Noterisë dhe noterët, për ndjekjen dhe zbatimin e këtij udhëzimi.

21. Ky udhëzim publikohet në Fletoren Zyrtare dhe në faqet zyrtare të Ministrisë së Drejtësisë dhe të Dhomës Kombëtare të Noterisë.

22. Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

MINISTËR I DREJTËSISË
Etilda Gjonaj (Saliu)