

UDHËZIM I PËRBASHKËT

Nr. 20, datë 14.9.2020

PËR PROCEDURËN TEKNIKE PËR KRYERJEN E PAGESËS NË RASTET E KALIMIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME

Në mbështetje të nenit 102, pika 4, të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, të nenit 7, pika 2, të ligjit nr. 8678, datë 14.5.2001, “Për organizimin dhe funksionimin e Ministrisë së Drejtësisë”, të ndryshuar, të nenit 105, pika 4, të ligjit nr. 110/2018, “Për noterinë”, ministri i Financave dhe Ekonomisë dhe ministri i Drejtësisë

UDHËZOJNË:

1. Noteri duhet të ketë llogari rrjedhëse të posaçme pranë bankave të nivelit të dytë në Republikën e Shqipërisë, të dedikuar për kryerjen e transaksioneve financiare në funksion të veprimtarisë noteriale, sipas nenit 68 të ligjit për noterinë. Llogaria e posaçme e noterit mund të shërbejë, kur e kërkojnë palët, edhe në rastet e akteve të tjera noteriale, të cilat nuk kanë për objekt kalimin e pronësisë, por përmbajnë detyrime ndërmjet palëve.

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.

3. Kur palët paraqiten para noterit për lidhjen e kontratës së kalimit të së drejtës së pronësisë të pasurisë së paluajtshme, noteri informon paraprakisht palët për detyrimin ligjor për pagimin e çmimit të pasurisë së paluajtshme, objekt kontrate nëpërmjet llogarisë bankare të posaçme të noterit.

4. Noteri verifikon pronësinë e palës shitëse në regjistrin elektronik të pasurive të paluajtshme dhe i bashkëlidh aktin noterial një kopje të përmbajtjes përkatëse të këtij regjistri, të tillë, por jo vetëm, si: leja për kryerjen e transaksionit, kartela e pasurisë së paluajtshme, si dhe harta treguese.

5. Pas hartimit të aktit noterial për kalimin e pronësisë së pasurisë së paluajtshme, noteri kryen veprimet sipas ligjit në fuqi për noterinë. Pas nënshkrimit të aktit noterial nga klientët dhe noteri dhe vulosjes së tij sipas procedurës përkatëse, noteri u kërkon klientëve të paguajnë çmimin e pasurisë së paluajtshme të dakordësuar sipas përcaktimeve në aktin noterial, në llogarinë bankare të posaçme të noterit, duke i pajisur me të dhënat e sakta në lidhje me emërtimin dhe numrin e llogarisë bankare. Për justifikimin e veprimeve bankare të transferimit të vlerës përkatëse, pala paraqet pranë bankës një kopje të aktit noterial të nënshkruar nga palët dhe noteri dhe të vulosur nga ky i fundit, i cili administrohet nga banka.

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

7. Pas marrjes së dokumentit bankar që provon pagimin e çmimit të kalimit të pasurisë së paluajtshme në llogarinë e posaçme bankare të noterit, ky i fundit kryen procedurat ligjore për regjistrimin e aktit noterial në Drejtorinë Rajonale të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, që administron regjistrin ku ndodhet pasuria e paluajtshme, së bashku me një kopje të dokumentit bankar që konfirmon kryerjen e këtij transaksioni, me qëllim kalimin e pronësisë së pasurisë së paluajtshme dhe pajisjen me dokumentet e pronësisë në emrin e blerësit.

8. Nëse konstatohet se ka tatim për t’u paguar, me pëlqimin me shkrim të palës shitëse ose sipas specifikimeve në aktin noterial, noteri transferon nga shuma e depozituar në llogarinë e posaçme bankare nga blerësi, vlerën e tatimit të kalimit të së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, sipas legjislacionit në fuqi për tatimin e të ardhurave, në llogarinë bankare të Drejtorisë Rajonale të

Agjencisë Shtetërore të Kadastrës dhe paraqet dokumentin bankar që konfirmon kryerjen e transaksionit në Drejtorinë Rajonale të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme dhe pajisjen me dokumentet e pronësisë në emër të blerësit.

9. Noteri, brenda 24 orëve nga marrja në dorëzim e certifikatës së pronësisë në emër të blerësit, transferon në llogarinë bankare të shitësit, shumën e depozituar nga blerësi në llogarinë e posaçme bankare, duke zbritur komisionin bankar të aplikuar nga banka për transfertën e kryer, si dhe vlerën e tatimit të kalimit të së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme nëse pagesa e tatimit është bërë nga noteri.

10. Nëse çmimi i pasurisë së paluajtshme është rënë dakord nga palët që të paguhet me këtë, nëse palët nuk kanë kryer specifikime të tjera në aktin noterial, noteri bën transferimin e kështit, brenda 24 orëve nga momenti i plotësimit të kushteve të mëposhtme:

a) noteri ka marrë njoftimin se akti noterial i kalimit të pronësisë është regjistruar në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës;

b) blerësi ka transferuar kështin në llogarinë e posaçme të noterit.

11. Transferimi i kështit të fundit nga llogaria e posaçme e noterit në llogarinë bankare të palës shitëse, kryhet nga ana e noterit, brenda 24 orëve nga marrja në dorëzim e certifikatës së pronësisë në emër të blerësit.

12. Transferimi i shumës përkatëse nga llogaria e posaçme bankare e noterit në llogarinë e shitësit, bëhet nga noteri në përputhje me rregullat përkatëse bankare.

13. 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, ndërrohet, 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 kontratat e shitjes 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.

14. Në asnjë rast, noteri nuk mund të kryejë tërheqje nga llogaria e posaçme bankare, por vetëm transferime në llogaritë bankare të palëve, sipas parashikimeve të akteve noteriale të kryera.

15. 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.

16. Shumat e depozituara në llogarinë e noterit mbahen vetëm për llogari të palëve, për të cilat janë marrë dhe mbahen këto para. 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.

17. Udhëzimi i përbashkët nr. 6915/2, datë 30.1.2012, i ministrit të Drejtësisë dhe i ministrit të Financave, “Mbi procedurat teknike për derdhjen e pagesës së tjetërsimit në llogarinë bankare të noterit”, shfuqizohet.

18. Ngarkohen Ministria e Drejtësisë, Ministria e Financave dhe Ekonomisë, Dhoma Kombëtare e Noterisë dhe noterët për ndjekjen dhe zbatimin e këtij udhëzimi.

Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

MINISTËR I DREJTËSISË
Etilda Gjona (Saliu)

MINISTËR I FINANCAVE DHE EKONOMISË
Anila Denaj