URDHËR
Nr. 1150, datë 3.6.2019

PËR PROCEDURËN E KORRIGJIMIT TË KARTELAVE TË PASURIVE TË PALUAJTSHME QË JANË PRONA BASHKËSHORTORE

Në mbështetje të nenit 28, germa "d", e ligjit nr. 9000, datë 30.1.2003 "Për organizimin dhe funksionimin e Këshillit të Ministrave", të ligjit nr. 9062, datë 8.5.2003 "Kodi i Familjes", si dhe të nenit 45 të ligjit nr. 111/2018 "Për kadastrën", si dhe të vendimeve unifikues të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë nr. 24, datë 13.3.2002 dhe nr. 5, datë 20.1.2009,

URDHËROJ:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Ky urdhër ka për qëllim korrigjimin e regjistrit të pasurive të paluajtshme në rastet kur, pasuria e paluajtshme, ose pjesa takuese e saj, është regjistruar vetëm në emër të njërit bashkëshort, ndërkohë që përfitues të së drejtës së pronësisë janë të dy bashkëshortët, sipas dispozitave të Kodit të Familjes për bashkësinë ligjore, apo të legjislacionit të kohës për bashkëpronësinë mes bashkëshortëve.

2. Procedurat e korrigjimit sipas këtij urdhri iniciohen në një prej mënyrave të mëposhtme:

a) me kërkesën e të interesuarit për të kryer korrigjimin e kartelës së pasurisë;

b) gjatë regjistrimit të kontratës së kalimit të pronësisë mbi pasurinë, ose të aktit të trashëgimisë.

3. Për të korrigjuar kartelat e regjistrit të pasurive të paluajtshme, drejtoritë vendore të ASHK-së konstatojnë nëse pasuria që figuron e regjistruar në kartelë është, ose jo, pasuri bashkëshortore. Konstatimi i bashkëpronësisë bëhet duke u mbështetur në dispozitat e krerëve II, III ose IV, të këtij urdhri, në varësi të kohës kur është fituar pasuria (dhe të ligjit të kohës).

4. Ky urdhër nuk zbatohet për:

a) të korrigjuar dhe plotësuar kartelat e mëparshme, në rastet kur me pasurinë është kryer transaksion (përveç trashëgimisë);

Kur pasuria e paluajtshme e regjistruar në favor të vetëm njërit bashkëshort, në vijim u është kaluar në pronësi të tretëve (me përjashtim të kalimit me trashëgimi) dhe ky veprim është regjistruar më parë, drejtoria nuk mund të kryejë korrigjimin e kartelës se pasurisë objekt kërkese, pa pëlqimin e të tretëve që preken nga ky korrigjim. Subjekti i interesuar mund të kërkojë rregullimin e pasojave vetëm nëse arrihet marrëveshja me të tretët që preken nga ky korrigjim, ose në rrugë gjyqësore;

b) pasuritë e familjes bujqësore.

II. KONSTATIMI I BASHKËPRONËSISË NË PERIUDHËN NGA HYRJA NË FUQI E KODIT TË FAMILJES (2003) E NË VAZHDIM

5. Pasuria e fituar nga individi gjatë martesës, në periudhën nga hyrja në fuqi e Kodit të familjes (2003) e në vazhdim, konsiderohet se është në bashkëpronësi të të dy bashkëshortëve (sipas dispozitave për bashkësinë ligjore), nëse nuk ka një kontratë për regjim tjetër martesor.

6. Konstatimi i bashkëpronësisë së bashkëshortëve (bashkësisë ligjore), bëhet duke u mbështetur në dy elemente:

a) lloji i aktit (dokumentit) të fitimit të pronësisë. Konsiderohen prona të të dy bashkëshortëve, ato të fituara gjatë martesës nëpërmjet:

i. shitjes;

ii. shkëmbimit; Përjashtim bën rasti kur bashkëshorti ka shkëmbyer një pasuri të paluajtshme që i përkiste vetëm atij (pasuri që ishte fituar para martesës, ose, edhe nëse ishte fituar gjatë martesës, buronte nga dhurimi, trashëgimia ose legu, në përputhje me nenin 77 të Kodit të Familjes).

iii. ligjit të posaçëm, që parashikon përfitimin e pronësisë sipas regjimit të bashkësisë ligjore.

b) certifikata e përbërjes familjare, në kohën që përkon me datën e aktit të fitimit të pronësisë (ose certifikata e martesës).

Përjashtimisht, për titujt e pronësisë që burojnë nga legjislacioni "Për legalizimin e ndërtimeve pa leje", merret për bazë certifikata familjare e momentit të aplikimit për legalizim.

III. KONSTATIMI I BASHKËPRONËSISË NË PERIUDHËN NGA KODI CIVIL I VITIT 1981 DERI NË HYRJEN NË FUQI TË KODIT TË FAMILJES TË VITIT 2003

7. Të gjitha pasuritë e fituara nga individi gjatë martesës, në periudhën nga hyrja në fuqi e Kodit Civil të vitit 1981, deri në hyrjen në fuqi të Kodit të Familjes (2003), konsiderohen pasuri të të dy bashkëshortëve, pavarësisht nga mënyra e fitimit të të drejtës së pronësisë.

8. Për të konstatuar bashkëpronësinë, drejtoritë vendore të ASHK-së mbështeten në certifikatën e përbërjes familjare që përkon me datën e aktit të fitimit të pronësisë (ose certifikatën e martesës në atë kohë).

IV. AKTET E NXJERRA NGA ORGANET E KTHIM-KOMPENSIMIT TË PRONAVE

9. Përjashtimisht, për pasuritë e kthyera (ose kompensuara fizikisht) sipas legjislacionit "për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve", si moment i fitimit të pronësisë nuk konsiderohet data e vendimit të organit shtetëror që ka kthyer (ose kompensuar fizikisht) pronën. Në varësi të rastit, momenti i fitimit të pronësisë është:

a) data e çeljes së trashëgimisë (vdekjes) së ish-pronarit, në rastet kur vendimi u drejtohet trashëgimtarëve të tij. Në këto raste pasuria e kthyer (ose kompensuar fizikisht) konsiderohet në pronësi edhe të bashkëshortëve të trashëgimtarëve, vetëm nëse plotësohen njëkohësisht këto kushte:

i) çelja e trashëgimisë (vdekja e trashëgimlënësit ish-pronar) ka ndodhur pas hyrjes në fuqi të Kodit Civil të vitit 1981 dhe para hyrjes në fuqi të Kodit të Familjes (viti 2003);

ii) në momentin e vdekjes së ish-pronarit (trashëgimlënësit), trashëgimtari i tij ka qenë i martuar.

Në të kundërt, pasuria është pronë personale e trashëgimtarit. Për të konstatuar bashkëpronësinë bashkëshortore, ose jo, drejtoria vendore e ASHK mbështetet në datën e vdekjes së trashëgimlënësit–ish-pronar dhe në certifikatën e përbërjes familjare/martesore të trashëgimtarit, në kohën e vdekjes së trashëgimlënësit.

b) data e aktit të fitimit të pronësisë para shpronësimit, në rastet kur vendimi për kthimin e pronës (ose kompensimin fizik) i drejtohet vetë subjektit të shpronësuar. Në këto raste, për pasuritë e fituara përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 61, datë 17.5.1945, nuk zbatohet prezumimi i bashkëpronësisë ndërmjet bashkëshortëve. Këto pasuri i përkasin vetëm titullarit sipas aktit të fitimit të pronësisë (subjektit të shpronësuar), të cilit i drejtohet edhe vendimi i organit shtetëror për kthimin (ose kompensimin fizik) të pronës.

V. PROCEDURA PËR KORRIGJIMIN E KARTELËS SË PASURISË ME KËRKESË

10. Personi që është bashkëpronar i një pasurie të paluajtshme sipas dispozitave ligjore të kohës për pasurinë bashkëshortore dhe që nuk i është pasqyruar e drejta në regjistrin e pasurive të paluajtshme, mund t'i paraqesë kërkesë drejtorisë vendore të ASHK për korrigjimin e kartelës së pasurisë. Kërkesa duhet të shoqërohet me certifikatën e përbërjes familjare, sipas rasteve të përcaktuara në krerët II, III ose IV të këtij urdhri.

11. Drejtoria vendore e ASHK, pas administrimit të kërkesës, verifikon kushtet e përcaktuara në krerët II, III ose IV të këtij urdhri. Nëse evidentohet bashkëpronësia, drejtoria ka detyrimin të pasqyrojë në kartelën përkatëse të pasurisë së paluajtshme, bashkëshortin e prezumuar bashkëpronar, me 1/2 pjesë të pandarë, nëpërmjet korrigjimit të seksionit përkatës (C) të kartelës së pasurisë së paluajtshme.

12. Në rastet kur është regjistruar dëshmia e trashëgimisë ligjore/testamentare të njërit bashkëshort/trashëgimlënës dhe prona nuk ka pësuar transaksione të tjera, nëse nuk ka gjetur pasqyrim në kartelë pjesa e prezumuar përfituese e bashkëshortit tjetër, atëherë me kërkesë të këtij të fundit, bëhet korrigjimi i pjesëve takuese duke përfshirë edhe 1/2 pjesë të prezumuar në bashkëpronësi të bashkëshortit dhe duke njoftuar të gjitha palët e interesuara.

VI. PROCEDURA E KORRIGJIMIT GJATË REGJISTRIMIT TË KONTRATËS SË KALIMIT TË PRONËSISË OSE AKTIT TË TRASHËGIMISË

13. Në zbatim të germës "b", të pikës 2, në çdo rast kur paraqitet kërkesa për regjistrim të kontratës së kalimit të pronësisë mbi pasurinë, drejtoria vendore verifikon nëse pasuria përfshihet në pasurinë bashkëshortore, sipas krerëve II, III ose IV të këtij urdhri. Nëse pasuria për të cilën është paraqitur kontrata e kalimit të pronësisë është bashkëshortore, drejtoria vepron si më poshtë:

a) Përpara se të procedojë me regjistrimin e kontratës, pasqyron në kartelën ekzistuese të pasurisë së paluajtshme, bashkëshortin e prezumuar bashkëpronar me 1/2 pjesë të pandarë, në bazë të regjimit pasuror martesor të bashkësisë ligjore, nëpërmjet korrigjimit të seksionit përkatës të kartelës së pasurisë së paluajtshme (C).

b) Pasi ka kryer korrigjimin sipas germës "a", verifikon nëse kontrata e kalimit të pronësisë është nënshkruar edhe nga bashkëshorti tjetër. Nëse nuk është nënshkruar prej tij, drejtoria vendore pezullon regjistrimin e kontratës deri në plotësimin e saj me nënshkrimin e bashkëshortit tjetër.

14. Punonjësit e drejtorisë vendore të ASHK, përpara regjistrimit të dëshmive të trashëgimisë ligjore/testamentare, fillimisht duhet të kontrollojnë nëse pasuria përfshihet në pasurinë bashkëshortore, sipas krerëve II, III ose IV të këtij urdhri. Nëse është rasti, drejtoria korrigjon seksionin përkatës të kartelës së pasurisë së paluajtshme (C), duke zbritur 1/2 pjesë të prezumuar në bashkëpronësi të bashkëshortit. Pjesa përkatëse e secilit bashkëshort evidentohet në çdo rast në certifikatën për vërtetim pronësie.

VII. DISPOZITA TË FUNDIT

15. Korrigjimi sipas këtij urdhri nuk përbën kalim të të drejtës së pronësisë, por vetëm pasqyrim të një të drejte të fituar më parë mbi pasurinë e regjistruar. Rrjedhimisht, ky pasqyrim nuk i nënshtrohet tatimit për kalimin e pronësisë.

16. Korrigjimi i regjistrit sipas këtij urdhri, është shërbim që tarifohet në përputhje me kuadrin ligjor përkatës.

17. Krahas procedurave të korrigjimit sipas këtij urdhri, drejtoria vendore e ASHK-së, me kërkesë të të interesuarit lëshon edhe certifikatat e reja, sipas gjendjes së korrigjuar, në përputhje me nenin 17, të ligjit nr. 111/2018 "Për kadastrën".

18. Për zbatimin e këtij urdhri ngarkohen drejtoritë vendore të ASHK-së.

19. Një kopje e këtij urdhri afishohet në ambientet e drejtorive dhe zyrave vendore të ASHK-së dhe publikohet në faqen zyrtare në internet.

Ky urdhër hyn në fuqi menjëherë dhe botohet në Fletoren Zyrtare.

DREJTOR I PËRGJITHSHËM
Artan Lame