VENDIM
Nr.1025, datë 9.7.2008

PËR PROCEDURAT E REGJISTRIMIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME, PËR TË CILAT ZOTËROHEN DOKUMENTE TË LIGJSHME PRONËSIE, POR QË NUK KANË TË PËRCAKTUAR SIPËRFAQEN

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 22, 23, 24, shkronja "b", e 56 të ligjit nr.7843, datë 13.7.1994 "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme", të ndryshuar, me propozimin e Ministrit të Drejtësisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Individët, familjet, personat juridikë, privatë ose shtetërorë, që zotërojnë dokumente, me të cilat provojnë pronësinë mbi një pasuri të paluajtshme dhe kufijtë e saj, por nuk kanë të përcaktuar sipërfaqen e pasurisë, për regjistrimin e saj, ku për zonën kadastrale, në të cilën ndodhet pasuria, nuk ka përfunduar regjistrimi fillestar i pasurive, duhet t'i paraqesin regjistruesit, një kërkesë për regjistrim fillestar pronësie.

2. Pasuritë e paluajtshme, që nuk kanë të përcaktuar sipërfaqen, të cilat ndodhen në zona kadastrale, për të cilat, në çastin e hyrjes në fuqi të këtij vendimi, është duke u zhvilluar regjistrimi sistematik i pasurive, nuk mund të regjistrohen në një kartelë dhe hartë treguese regjistrimi, në emër të pronarit, pa u zhvilluar më parë procedura e regjistrimit të tyre, e përcaktuar në këtë vendim.

3. Për pasuritë e paluajtshme, që nuk e kanë të përcaktuar sipërfaqen në dokumentet ligjore të pronësisë dhe as sipas procedurës së përcaktuar në këtë vendim, të cilat ndodhen në zona kadastrale, për të cilat regjistrimi sistematik i pasurive do të përfundojë pas hyrjes në fuqi të këtij vendimi, regjistrimi në një kartelë dhe hartë treguese regjistrimi, në emër të pronarit, do të bëhet vetëm pasi të zhvillohet procedura e regjistrimit, e përcaktuar në këtë vendim.

4. Pasuritë e paluajtshme, për të cilat, në çastin e hyrjes në fuqi të këtij vendimi, nuk rezulton të jetë marrë vendim nga regjistruesi për përcaktimin e sipërfaqes, sipas shkronjës "b", të nenit 24 të ligjit nr.7843, datë 13.7.1994 "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme", të ndryshuar, edhe pse janë paraqitur deklaratat noteriale të pronarëve të pasurive kufitare, kur këto pasuri ndodhen të pozicionuara, gjeografikisht, në zona kadastrale, për të cilat ka përfunduar regjistrimi fillestar i pasurive, sipas neneve 23-27 të ligjit nr.7843, datë 13.7.1994 "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme", të ndryshuar, gjatë të cilit, sipërfaqja dhe pozicioni gjeografik i tyre është përcaktuar nga matjet në terren dhe pasuritë janë regjistruar në një kartelë dhe hartë treguese regjistrimi në emër të pronarit, do të vlerësohen se e kanë të përcaktuar sipërfaqen, pa qenë e nevojshme të zhvillohet procedurë regjistrimi fillestar, sipas shkronjës "b" të nenit 24 të ligjit të sipërpërmendur, me kusht, që gjatë periudhës së afishimit publik, të mos ketë asnjë pretendim të pazgjidhur për pozicionimin e pasurisë, kufijtë dhe sipërfaqen.

5. Pronësinë dhe kufijtë e pasurisë së paluajtshme, që kërkon të regjistrojë, kërkuesi, duhet ta provojë me dokumentet e pronësisë në kuptim të nenit 193 të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë.

6. Çdo subjekt, i përcaktuar në pikën 1 të këtij vendimi, i cili zotëron aktin e fitimit të pronësisë, sipas përcaktimit në nenin 193 të Kodit Civil, për pasuri, të cilat nuk kanë të përcaktuar sipërfaqen, për pozicion gjeografik dhe sipërfaqja e tyre është përcaktuar gjatë regjistrimit sistematik të pasurive të zonës kadastrale, ku ndodhet kjo pasuri, për regjistrimin e pasurisë në pronësi të tij, kur gjatë regjistrimit fillestar, pasuria është regjistruar me pronar "të pavërtetuar", duhet të paraqesë në zyrën e regjistrimit, edhe këto dokumente:

a) aktin e fitimit të pronësisë;

b) një planvendosje apo genplan të pasurisë;

c) deklaratat noteriale të pronarëve të pasurive kufitare.

7. Kërkesa për regjistrim fillestar pronësie, sipas shkronjës “b” të nenit 24 të ligjit nr.7843, datë 13.7.1994, në rastin kur kërkuesi zotëron dokumente pronësie për truallin ose për truallin dhe objektin mbi këtë truall, duhet të shoqërohet me dokumentet e mëposhtme:

a) Dokumentin (aktin e fitimit të pronësisë), sipas nenit 193 të Kodit Civil, të regjistruar ose të paregjistruar në regjistrin hipotekor;

b) Deklaratat noteriale të pronarëve të pasurive kufitare, që vërtetojnë përmbajtjen e kërkesës për pronësinë dhe kufijtë e pasurisë, që pretendohet nga kërkuesi;

c) Planvendosjen/genplanin e pasurisë (i njëjtë me atë, që i bashkëlidhet deklaratave noteriale apo konfirmimeve të entit shtetëror);

ç) Dokumentacionin nga arkivi teknik i ndërtimit, që pasqyron hartografisht gjendjen e pasurisë, që pretendohet;

d) Mandatpagesën e shpenzimeve të regjistrimit (tarifa, taksa, shpenzime të tjera, nëse ka të tilla).

8. Kur në kufi të pronës, për të cilën është paraqitur kërkesë regjistrimi, janë prona shtetërore, si rrugë, rrugica, sheshe publike, lulishte, ndërtesa publike etj., deklarata noteriale zëvendësohet nga konfirmimi zyrtar, i dhënë nga bashkia/njësia bashkiake apo komuna përkatëse, e cila është pronare apo administron pronën shtetërore, pavarësisht faktit nëse bashkia apo komuna është e regjistruar si pronare apo administratore e pasurisë në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

Në rastin kur pasuritë publike, kufitare me pasurinë për të cilën është paraqitur kërkesë për regjistrim, janë të regjistruara në zyrën e regjistrimit, në emër të një enti tjetër shtetëror, të ndryshëm nga bashkia apo komuna, konfirmimi duhet të bëhet nga titullari apo personi i autorizuar nga ky ent.

9. Kur në kufi të pronës janë prona të individëve, persona, fizikë apo juridikë, privatë a shtetërorë, të cilët nuk e kanë të regjistruar pasurinë në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, deklarata noteriale e pronarit të pronës kufitare do të zëvendësohet nga një deklaratë noteriale, e bërë nga këta persona, në cilësinë e poseduesit të pasurisë kufitare. Në këtë rast, përveç deklaratës noteriale të poseduesit të pasurisë kufitare, zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme më poshtë (ZRPP) procedon edhe me shpalljen e genplanit apo të planvendosjes së pasurisë, sipas procedurës së parashikuar në pikën 10 të këtij vendimi.

10. Kur deklarata e pronarëve kufitarë të pasurisë, për të cilën kërkohet regjistrimi, sipas shkronjës “b” të nenit 24 të ligjit nr.7843, datë 13.7.1994, për arsye të ndryshme, objektive, me përjashtim të pretendimeve për kufirin e pasurisë, nuk është bërë e mundur të sigurohet, ZRPP-ja, afishon për publikun genplanin apo planvendosjen e pasurisë, për një periudhë prej 45 ditësh, në mjedise të dukshme të ZRPP-së dhe:

a) të njësisë bashkiake, në territorin e së cilës ndodhet pasuria;

b) në territorin ku ndodhet pasuria, për të cilën është bërë kërkesa për regjistrim.

Për zhvillimin e procedurës së afishimit është e nevojshme, që kufiri i pasurisë, për të cilin mungon deklarata e pronarit kufitar, të përputhet me kufirin, që tregojnë dokumentet hartografike, të marra nga arkivi teknik i ndërtimit. Në rast se ky kufi nuk përputhet, nuk zhvillohet procedura e afishimit dhe nga regjistruesi refuzohet regjistrimi.

11. Kërkuesi nënshkruan një deklaratë pranë ZRPP-së, me të cilën vërteton, në përgjegjësinë e vet, se nuk ka mundur, për arsye objektive, të sigurojë deklaratën noteriale të pronarit apo të pronarëve kufitarë me pasurinë, që kërkon të regjistrojë, si dhe natyrën e pamundësisë objektive. Në rast se pronari kufitar, brenda afatit prej 45 ditësh, paraqet në ZRPP ankesë apo pretendim të argumentuar e të mbështetur në dokumente ligjore për kufijtë e pasurisë, për të cilën kërkohet të bëhet regjistrimi, regjistruesi refuzon regjistrimin.

Në rast se nga pronari kufitar nuk paraqitet në ZRPP, brenda afatit prej 45 ditësh, ankesë apo pretendim për kufijtë e pasurisë, për të cilën kërkohet të bëhet regjistrimi, regjistruesi, brenda 5 ditëve pune nga data e përfundimit të afatit të mësipërm, harton, në dy kopje, një procesverbal, i

cili përmban një përshkrim të procedurave të kryera. Një kopje e procesverbalit depozitohet në arkivin e ZRPP-së, ndërsa kopja tjetër administrohet në dosjen e kërkuesit të regjistrimit të pronës.

12. Kur pronën kufitare e kanë në pronësi dy a më shumë bashkëpronarë, kërkuesi paraqet deklaratat noteriale të bashkëpronarëve, për të cilët është e mundur marrja e kësaj deklarate. Për bashkëpronarët e tjerë, për të cilët nuk është e mundur objektivisht marrja e deklaratës noteriale, zbatohen procedurat e përcaktuara në pikën 10 të këtij vendimi.

13. Në rast se kërkuesi zotëron dokumente pronësie, të përcaktuara në nenin 193 të Kodit Civil, vetëm për objektin (ndërtesë), i cili nuk e ka të përcaktuar sipërfaqen, regjistruesi procedon me regjistrimin vetëm të objektit, pavarësisht se kufijtë e përmendur në dokumentin e pronësisë së objektit mund t'i referohen sipërfaqes, mbi të cilën është ndërtuar ky objekt. Në këtë rast, kërkesës për regjistrim fillestar të objektit, kërkuesi duhet t'i bashkëlidhë:

a) planvendosjen/genplanin e truallit, mbi të cilin ndodhet objekti, sipas kufizimeve, që tregon dokumenti i pronësisë;

b) planvendosjen/genplanin, i cili tregon pozicionin gjeografik të pasurisë, (objektin), për të cilën është paraqitur kërkesa;

c) deklaratat noteriale të pronarëve kufitarë.

Kur për arsye objektive, kërkuesi nuk ka mundur të sigurojë deklaratat e pronarëve kufitarë, ndiqet procedura e parashikuar në pikën 10 të këtij vendimi.

14. Regjistruesi, nëse e gjykon të nevojshme, në zbatim të nenit 5 të ligjit nr.7843, datë 13.7.1994, verifikon vërtetësinë e dokumentacionit të paraqitur nga kërkuesi. Për këtë qëllim, ai ka të drejtë të kërkojë dokumente nga të tretët, persona, fizikë ose juridikë, zyrat e noterisë dhe organe të administratës. Përveç verifikimit të vërtetësisë së dokumentacionit, nëse e gjykon të nevojshme, regjistruesi mund të urdhërojë verifikimin në terren të pasurisë, me një grup të përbërë nga të paktën 2 punonjës hartografë të zyrës së regjistrimit, për të bërë matjet dhe për të hartuar dokumentet përkatëse (planvendosje/genplan/planrilevimi).

15. Brenda 30 ditëve kalendarike nga data e paraqitjes së kërkesës, me përjashtim të rasteve të afishimit të parashikuara në pikën 10 të këtij vendimi, regjistruesi merr vendim për regjistrimin ose refuzimin e regjistrimit të pasurisë.

16. Regjistruesi, në dhënien e vendimit për regjistrim ose refuzim regjistrimi, mbështetet në:

a) dokumentacionin e paraqitur nga kërkuesi;

b) verifikimet e kryera prej tij, në zbatim të nenit 5 të ligjit nr.7843, datë 13.7.1994, dhe të pikës 7 të këtij vendimi.

17. Forma dhe përmbajtja e vendimeve, që merr regjistruesi për regjistrimin ose refuzimin e regjistrimit të pasurive, në përputhje me kërkesat e shkronjës "b" të nenit 24 të ligjit të sipërpërmendur, përcaktohen në lidhjen 1, që i bashkëlidhet këtij vendimi.

18. Procedurat e parashikuara në pikën 10 të këtij vendimi, zbatohen në çdo rast tjetër të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, për të cilin nevojiten deklaratat e pronarëve kufitarë.

19. Ngarkohen Ministria e Drejtësisë dhe zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Sali Berisha
Lidhja 1

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
MINISTRIA E DREJTËSISË

Zyra Qendrore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme
Adresa: Rr."Jordan Misja" Tiranë, Tel +355/4/2337 13 Fax+355/4/234 419

VENDIM

Nr._____, datë_____

Sot, më datë _____, në bazë të nenit 24, shkronja "b" të ligjit nr.7843, datë 13.7.1994 "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme", të ndryshuar, të ligjit nr.8485, datë 12.5.1999 "Kodi i Procedurave Administrative", të ndryshuar, në cilësinë e regjistruesit të zyrës vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme_____, mora në shqyrtim kërkesën nr.___ prot, datë ___, që i përket subjektit

Kërkues:_____
(Gjeneralitetet e subjektit kërkues, si dhe adresa e deklaruar)
Me objekt:_____,
Pasi shqyrtova kërkesën e subjektit, dokumentacionin bashkëlidhur saj, materialet shkresore të dorëzuara nga kërkuesi bashkëlidhur kërkesës së tij, ato të krijuara nga korrespondenca me institucione të tjera dhe pasi kreva veprimet e nevojshme procedurale
(si , matje në terren, konfirmim etj.),
_____
___
_____
___
_____
___
_____
___

në zbatim të ligjit nr.7843, datë 13.7.1994 "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme", të ndryshuar, të ligjit nr.8485, datë 12.5.1999 "Kodi i Procedurave Administrative", i ndryshuar,

VËREJ SE:

I. FAKTET MBI TË CILAT MBËSHTETET KËRKESA
(Pasqyroni në mënyrë të qartë të gjitha faktet që paraqiten në dosjen përkatëse, dokumentacionin që e shoqëron etj.)
_____
__
_____
__
_____
__
_____
__
_____
__
_____
__

II. LIGJI I ZBATUESHËM

(Citoni në mënyrë taksative dispozitat e akteve ligjore e nënligjore ku do të mbështeteni për të dhënë vendimin duke shkruar të gjitha pjesët e këtyre dispozitave.)

_____

___

_____

___

_____

___

_____

___

_____

___

III. ANALIZA LIGJORE E FAKTEVE

(Paraqisni të gjitha argumentet dhe arsyetimin tuaj në lidhje me mbështetjen ose jo në ligjin e zbatueshëm të fakteve të parashtruara me kërkesën e subjektit.)

_____

___

_____

___

_____

___

_____

___

_____

___

IV. KONKLUZIONI

(Paraqisni një konkluzion të shkurtër nëse e pranoni ose jo kërkesën, në mënyrë të plotë ose të pjesshme, pas analizës ligjore të fakteve që keni bërë.)

_____

___

_____

___

_____

___

_____

___

_____

___

PËR KËTO ARSYE,

Bazuar, në sa më sipër dhe në mbështetje të nenit 24, shkronja "b" të ligjit nr.7843, datë 13.7.1994 "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme", të ndryshuar, të ligjit nr.8485, datë 12.5.1999 "Kodi i Procedurave Administrative", i ndryshuar, në cilësinë e regjistruesit të zyrës vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme____,

VENDOSA:

(një nga rastet e mëposhtme)

1. Miratimin e plotë të kërkesës së subjektit _____, për regjistrim të pasurisë (përshkruani në mënyrë të plotë të dhënat e pasurisë);

2. Miratimin e pjesshëm të kërkesës së subjektit _____, për regjistrim të pasurisë (përshkruani në mënyrë të plotë të dhënat e pasurisë);

3. Refuzimin e kërkesës së subjektit _____, për regjistrim të pasurisë (përshkruani në mënyrë të plotë të dhënat e pasurisë);

Kundër këtij vendimi, mund të bëhet ankim pranë Gjykatës së Rrethit Gjyqësor _____, brenda 30 ditëve nga dita e njoftimit të këtij vendimi.

REGJISTRUESI