

VENDIM
Nr. 745, datë 24.10.2012

**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 shkronjës “b” të nenit 25 të ligjit nr. 33/2012, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, me propozimin e Ministrit të Drejtësisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Objekt i këtij vendimi është përcaktimi i procedurave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, për të cilat zotërohen dokumente të ligjshme pronësie, por që nuk kanë të përcaktuar sipërfaqen.

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, nuk ka përfunduar procesi i regjistrimit fillestar të pasurive ose ky proces është duke u zhvilluar, nuk mund të regjistrohen në një kartelë dhe hartë kadastrale, në emër të pronarit, pa u zhvilluar më parë procedura e regjistrimit të tyre, e përcaktuar në këtë vendim.

3. Pasuritë e paluajtshme, për të cilat, në çastin e hyrjes në fuqi të këtij vendimi, ndodhen të pozicionuara, gjeografikisht, në zona kadastrale, për të cilat ka përfunduar regjistrimi fillestar, gjatë të cilit sipërfaqja dhe pozicioni gjeografik i tyre është përcaktuar nga matjet në terren dhe pasuritë janë regjistruar në një kartelë dhe hartë kadastrale në emër të pronarit, do të vlerësohen se e kanë të përcaktuar sipërfaqen, pa qenë e nevojshme të zhvillohet procedurë fillestare, sipas shkronjës “b” të nenit 25 të ligjit nr. 33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, me kusht që, gjatë periudhës së afishimit publik të mos ketë asnjë pretendim të pazgjidhur për pozicionimin e pasurisë, kufijtë dhe sipërfaqen. Për pasuritë e paluajtshme, të cilat, në çastin e hyrjes në fuqi të këtij vendimi, ndeshen të pozicionuara, gjeografikisht, në zonat kadastrale për të cilat ka përfunduar regjistrimi fillestar, por që janë regjistruar në kartelën e pasurisë së paluajtshme me shënimin “shtet” apo “pronar i pavërtetuar”, nuk mund të procedohet me regjistrimin e tyre në favor të pronarit, pa u zhvilluar më parë procedura e regjistrimit të tyre, e përcaktuar në këtë vendim.

4. Regjistrimi i pasurive të paluajtshme, të përcaktuara në këtë vendim, bëhet me kërkesë të personit të interesuar. Ai duhet ta provojë pronësinë me dokumentet e pronësisë në kuptim të nenit 193 të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë, duke paraqitur tek regjistruesi këto dokumente:

a) aktin e fitimit të pronësisë, në rastet kur pasuria e paluajtshme regjistrohet për herë të parë, ose dokumentin e regjistrimit, në rastet kur pasuria e paluajtshme figuron e regjistruar në regjistrat hipotekorë;

b) një plan rilevimi të pasurisë së paluajtshme, të përgatitur nga një subjekt i licencuar për punime topografike apo nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, sipas kërkesës së të interesuarit;

c) deklaratën noteriale të pronarëve kufitarë, që vërtetojnë përmbajtjen e kërkesës për kufijtë e pasurisë, që pretendohet të regjistrohet;

ç) dokumentacionin nga arkivi teknik i ndërtimit, që pasqyron hartografisht gjendjen e pasurisë që pretendohet, në rast se disponohet nga ky arkiv;

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

5. 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 institucioni, i cili është pronar apo administron pronën shtetërore.

6. 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, të pasqyruar në kartelë si “pronar i pavërtetuar”. Në këtë rast, përveç deklaratës noteriale të poseduesit të pasurisë kufitare, zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme (ZRPP) procedon edhe me shpalljen e planit të rilevimit të pasurisë, sipas procedurës së parashikuar në pikën 7 të këtij vendimi.

7. Kur deklarata e pronarëve kufitarë të pasurisë, për të cilën kërkohet regjistrimi me përcaktimin e sipërfaqes, sipas shkronjës “b” të nenit 25 të ligjit nr. 33/2012, 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

planin e rilevimit të pasurisë apo dokumente hartografike, për një periudhë prej 45 ditësh, në mjedise të dukshme të ZRPP-së dhe të njësisë bashkiake, në territorin e së cilës ndodhet pasuria.

Për zhvillimin e procedurës së afishimit është e nevojshme që kufiri i pasurisë, për të cilin mungon deklarata e pronarit/poseduesit 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.

8. Kërkuesi nënshkruan një deklaratë para noterit, 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.

9. 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 7 të këtij vendimi.

10. Procedurat e parashikuara në pikat 7, 8 dhe 9 të këtij vendimi, zbatohen në çdo rast tjetër të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, për të cilin nevojiten deklaratat e pronarëve kufitarë.

11. Regjistruesi, nëse e gjykon të nevojshme, në zbatim të nenit 20 të ligjit nr. 33/2012, 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).

12. Regjistruesi, brenda 30 ditëve kalendarike nga data e paraqitjes së kërkesës, me përjashtim të rasteve të afishimit të parashikuara në pikën 7 të këtij vendimi, merr vendim për regjistrimin ose refuzimin e regjistrimit të pasurisë. Kundër vendimit të regjistruesit ose në mungesë të përgjigjes, kërkuesi mund të ankohet në gjykatë.

13. 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 20 të ligjit nr. 33/2012 dhe të pikës 4 të këtij vendimi.

14. Vendimi i regjistruesit duhet të jetë në formë të shkruar, i arsyetuar, i nënshkruar dhe të përmbushë kërkesat për aktin administrativ të parashikuara në Kodin e Procedurës Administrative të Republikës së Shqipërisë.

15. Zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, për qëllime kompetence, publikon në faqen zyrtare të internetit dhe në ambientet e njoftimeve çdo vendim të marrë gjatë kësaj procedure.

16. Vendimi 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”, shfuqizohet.

17. 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