VENDIM
Nr. 639, datë 16.10.2024

PËR PËRCAKTIMIN E ELEMENTEVE TË AKTEVE NOTERIALE, VENDIMEVE GJYQËSORE APO AKTEVE ADMINISTRATIVE, QË KONTROLLOHEN PËR EFEKT REGJISTRIMI

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të shkronjës "b", të pikës 1, të nenit 71, të ligjit nr. 111/2018, "Për kadastrën", me propozimin e Kryeministrit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Ky vendim përcakton të gjitha elementet e akteve noteriale, vendimeve gjyqësore, akteve administrative dhe akteve të përmbaruesit gjyqësor, që Agjencia Shtetërore e Kadastrës (në vijim ASHK) duhet të kontrollojë për efekt të regjistrimit të tyre në regjistrin kadastral.

2. Përveç përjashtimeve të përcaktuara me ligj, ndryshimi i gjendjes juridike të pasurisë së paluajtshme në regjistrin kadastral bëhet vetëm nëse veprimi i fundit që do të kryhet në regjistër vjen si rrjedhojë e titullit të regjistruar të pronarit paraardhës për pasurinë e paluajtshme të certifikuar.

3. Kur aktet noteriale, vendimet gjyqësore, aktet administrative dhe aktet e përmbaruesit gjyqësor nuk përmbajnë elementet formale, të përcaktuara në këtë vendim, në bazë të nenit 26, të ligjit nr. 111/2018, "Për kadastrën", Agjencia Shtetërore e Kadastrës njofton kërkuesin për plotësimin e të metave, sipas afatit të përcaktuar në këtë dispozitë. Kur kërkuesi nuk plotëson të metat brenda afatit, kërkesa refuzohet nga ASHK-ja.

II. KONTROLLI I ELEMENTEVE TË AKTEVE NOTERIALE

1. Aktet noteriale, që përmbajnë kalimin ose njohjen e së drejtës së pronësisë apo e një të drejte reale mbi një pasuri të paluajtshme, me paraqitjen e kërkesës për regjistrim, i nënshtrohen kontrollit të elementeve të formës nga ASHK-ja, si më poshtë vijon:

a) Elementet e formës, në përputhje me ligjin nr. 110/2018, "Për noterinë", neni 99 e vijues, dhe, sipas rastit, me ligjet dhe aktet nënligjore përkatëse;

b) Objektin e aktit noterial, që duhet të tregojë vendndodhjen, numrin e pasurisë, zonën kadastrale, sipërfaqen, llojin e pasurisë, kufijtë sipas hartës kadastrale apo dokumentacionin teknik, bashkëlidhur aktit noterial dhe, sipas rastit, vlerën e pasurisë së paluajtshme;

c) Deklarimin e noterit se ka verifikuar pronësinë e palës në regjistrin elektronik të pasurive të paluajtshme, duke i bashkëlidhur aktit, së bashku me certifikatën e pronësisë, edhe kopje të kartelës kadastrale dhe hartës kadastrale të rifreskuar.

2. Për aktet noteriale që disponojnë për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme, krahas elementeve të përcaktuara në pikën 1, të këtij kreu, kontrollohet edhe që akti të përmbajë:

a) çmimin e pasurisë dhe mënyrën e pagesës së tij;

b) deklarimin e regjimit pasuror martesor, sipas parashikimeve të Kodit të Familjes.

Në rastet kur pasuria është fituar përgjatë martesës dhe bashkëshortët nuk kanë lidhur kontratë për regjim tjetër pasuror martesor, duhet cilësuar shprehimisht në aktin noterial prezumimi i bashkësisë ligjore.

3. Për aktet e trashëgimisë, të çelura nga noteri, verifikohen elementet e përcaktuara në pikën 1, të këtij kreu.

Për efekt të procedurave të regjistrimit të akteve të trashëgimisë, në rastet kur pasuritë janë të regjistruara në pronësi të trashëgimlënësit, ASHK-ja gjatë procesit të regjistrimit të aktit të trashëgimisë duhet të verifikojë nëse pasuritë kanë qenë në pronësi individuale të trashëgimlënësit apo me prezumimin e bashkësisë ligjore.

ASHK-ja verifikon nëse në aktin e trashëgimisë është zbatuar parashikimi i bërë në pikën 2, të nenit 112, të ligjit nr. 110/2018, "Për noterinë".

4. Me kontrollin, sipas përcaktimeve të pikave 1–3, të këtij kreu, për të kryer regjistrimin mbi pasurinë e paluajtshme për të cilën disponon akti, ASHK-ja verifikon nëse:

a) pasuria e paluajtshme figuron në regjistrin kadastral, në emër të tjetërsuesit/tjetërsuesve/ transferuesit të së drejtës, sipas aktit noterial; dhe

b) të dhënat e pasurisë së paluajtshme, sipas përmbajtjes së aktit noterial, përputhen me të dhënat e pasqyruara në regjistrin kadastral.

III. KONTROLLI I ELEMENTEVE TË VENDIMEVE GJYQËSORE

1. Vendimet gjyqësore që përmbajnë fitimin, njohjen, ndryshimin, pushimin e së drejtës së pronësisë ose që deklarojnë të pavlefshme veprimet juridike, ose aktet e tjera për kalimin e pronësisë, të regjistruara më parë, me paraqitjen e kërkesës për regjistrim, i nënshtrohen kontrollit të elementeve të formës dhe përmbajtjes nga ASHK-ja, nëse:

a) vendimi gjyqësor ka marrë formën e prerë, sipas parashikimeve të nenit 451, të Kodit të Procedurës Civile;

b) të paktën njëra nga palët ndërgjyqëse (ose trashëgimtarët e saj, sipas neneve 165 e 316, të Kodit të Procedurës Civile) figuron në regjistrat kadastralë, pronare e pasurisë së paluajtshme, mbi të cilën gjykata ka disponuar me vendim (nenet 18 dhe 90 të Kodit të Procedurës Civile); dhe

c) në dispozitivin e vendimit, të dhënat për pasurinë e paluajtshme janë të plota dhe lejojnë regjistrimin e saj ose regjistrimin e të drejtave të tjera reale mbi të, si dhe përputhen me të dhënat e pasqyruara në regjistrin kadastral; dhe

ç) ekzistojnë regjistrime pronësie në favor të personave të tjerë fizikë ose juridikë, që nuk kanë qenë palë ndërgjyqëse në gjykim mbi pasurinë e paluajtshme për të cilën disponon vendimi.

Nëse pasuria e paluajtshme, mbi të cilën gjykata ka disponuar sipas vendimit, figuron pronë shtetërore ose në emër të një institucioni apo enti publik, procedohet duke verifikuar nëse ka qenë palë në gjykim pikërisht ai institucion ose ent publik, që ka pasur të drejtën e pronësisë mbi pasurinë (nenet 18 dhe 90 të Kodit të Procedurës Civile), dhe Avokatura e Shtetit (neni 79/a i Kodit të Procedurës Civile dhe disponimet e ligjit nr. 10018, datë 13.11.2008, "Për Avokaturën e Shtetit", të ndryshuar);

d) në gjykimet, që kanë për objekt kundërshtimin e vendimit të Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave/Komitetit Shtetëror të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave/ komisioneve vendore të kthimit dhe kompensimit të pronave/Agjencisë së Kthimit dhe Kompensimit të Pronave/Agjencisë së Trajtimit të Pronave është thirrur si palë ndërgjyqëse në gjykim pronari (apo trashëgimtarët e tij), në emër të të cilit figuron prona e regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme (nenet 18 e 90 të Kodit të Procedurës Civile);

dh) në gjykim, me objekt kundërshtimin e procedurave apo të kontratës së shitjes së pasurive publike/shtetërore, të kryera nga Agjencia Kombëtare e Privatizimit/Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike/Drejtoria e Drejtimit të Pronës Publike në ministrinë përgjegjëse për administrimin e pronës publike, është thirrur si palë në gjykim apo palë e interesuar institucioni apo enti publik, që ka të drejtën e pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme dhe/ose Avokatura e Shtetit.

2. Vendimet për regjistrimin e hipotekës gjyqësore duhet të përmbajnë gjithashtu edhe vlerën e detyrimit që garantohet nga hipoteka gjyqësore.

3. Vendimet gjyqësore, të dhëna për sigurimin e padisë, si dhe ato për ekzekutimin e përkohshëm regjistrohen edhe pse nuk kanë marrë formë të prerë sepse nuk shkaktojnë fitimin apo kalimin e së drejtës së pronësisë.

4. Në vendimet gjyqësore, që kanë objekt kundërshtimin e akteve administrative, të krijuara nga organet kompetente, fitimin e pronësisë me parashkrim fitues, verifikohet, gjithashtu, nëse palët në gjykim, pronari (trashëgimtarët) i pasurisë së paluajtshme, institucioni/enti publik që ka nxjerrë aktin ose që ka në administrim pasurinë mbi të cilën ka disponuar gjykata dhe palë pjesëmarrëse Avokatura e Shtetit, përputhen me të dhënat e regjistruara në regjistrat kadastralë.

IV. KONTROLLI I ELEMENTEVE TË AKTEVE ADMINISTRATIVE DHE AKTEVE TË PËRMBARUESIT GJYQËSOR

1. Aktet administrative, që përmbajnë kalimin e së drejtës së pronësisë/reale mbi një pasuri të paluajtshme, me paraqitjen e kërkesës për regjistrim, i nënshtrohen kontrollit të elementeve të formës nga ASHK-ja, si më poshtë vijon:

a) elementet e formës, në përputhje me përcaktimet e kreut VI, të Kodit të Procedurave Administrative, dhe të ligjeve apo akteve nënligjore përkatëse, që rregullojnë regjimin e tyre;

b) të dhënat e pasurisë së paluajtshme, vendndodhja, numri i pasurisë, zona kadastrale, sipërfaqja, pozicioni gjeografik, kufijtë e saktë, pronari/bashkëpronarët përfitues nga akti administrativ dhe, sipas rastit, vlerën e pasurisë së paluajtshme;

c) paraqitja grafike e pasurisë së paluajtshme për të cilën disponon akti administrativ;

ç) ekzistenca e regjistrimeve të mundshme të pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme, që është objekt i kërkesës për regjistrim, në favor të personave të tjerë, fizikë ose juridike, përveç palëve të përcaktuara në aktin administrativ, të cilat nuk kanë qenë palë në procesin administrativ;

d) nëse në aktin administrativ të dhënat për pronën janë të plota dhe lejojnë regjistrimin e saj në regjistrat kadastralë;

dh) nëse kanë përfunduar afatet ligjore për ankimin administrativ.

2. Përjashtimisht, për regjistrimin e aktit të marrjes së tokës bujqësore në pronësi (AMTP), si akt administrativ, ASHK-ja kryen procedurat e verifikimit të elementeve dhe të regjistrimit, sipas vendimit të Këshillit të Ministrave, që miraton procedurat e regjistrimit të akteve të marrjes së tokës në pronësi, saktësimin e kufijve, sipërfaqeve, si dhe normat për sipërfaqet shtetërore shtesë e pronat shërbyese.

3. Aktet e përmbaruesit gjyqësor që përmbajnë kalimin e së drejtës së pronësisë mbi një pasuri të paluajtshme, me paraqitjen e kërkesës për regjistrim, i nënshtrohen kontrollit të elementeve të formës nga ASHK-ja, si më poshtë vijon:

a) elementet e formës së aktit përmbarimor, sipas përcaktimeve të bëra në ligjin nr. 26/2019, "Për shërbimin përmbarimor gjyqësor privat", dhe në ligjin nr. 8/2023, "Për organizimin dhe funksionimin e shërbimit përmbarimor gjyqësor shtetëror";

b) objekti i aktit përmbarimor, që duhet të tregojë vendndodhjen, numrin e pasurisë, zonën kadastrale, sipërfaqen, pozicionin gjeografik, kufijtë e saktë dhe, sipas rastit, vlerën e pasurisë së paluajtshme;

c) deklarimi i përmbaruesit se ka verifikuar pronësinë e palës në regjistrin e pasurive të paluajtshme, duke i bashkëlidhur aktit kopje të kartelës kadastrale të rifreskuar të pasurisë;

ç) nëse të dhënat e pasurisë së paluajtshme në regjistrin kadastral përputhen me të dhënat, sipas aktit të përmbaruesit;

d) nëse në aktin e përmbaruesit të dhënat e pasurisë janë të plota dhe lejojnë regjistrimin;

dh) ekzistenca e regjistrimeve të mundshme të pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme, që është objekt i kërkesës për regjistrim, në favor të personave të tjerë, fizikë ose juridikë, përveç palëve të përcaktuara në aktin e përmbaruesit.

V. REFUZIMI I REGJISTRIMIT TË AKTEVE NOTERIALE, VENDIMEVE GJYQËSORE APO AKTEVE ADMINISTRATIVE NË REGJISTRAT KADASTRALË

1. Kërkesat për regjistrimin e akteve noteriale, vendimeve gjyqësore apo akteve administrative do t'i nënshtrohen refuzimit, sipas përcaktimeve të bëra në nenet 24 dhe 26 e vijues, të ligjit nr. 111/2018 ,"Për kadastrën", në rastet e mëposhtme:

a) kur vendimi gjyqësor nuk ka marrë formë të prerë, në përputhje me disponimet e bëra në nenin 510, të Kodit të Procedurës Civile;

b) kur në pjesën urdhëruese të vendimit (dispozitivit) të gjykatës përcaktohet se është vendosur vërtetimi i faktit juridik të pronësisë, sipas nenit 388, të Kodit të Procedurës Civile, përveç rasteve të dhënies së vendimit para datës së hyrjes në fuqi të Kodit Civil (1 nëntor 1994), nëse nuk krijon mbivendosje me tituj të tjerë të regjistruar;

c) kur të dhënat për pasurinë nuk janë të plota e nuk janë të përcaktuara, sipas përcaktimeve të bëra në kreun II – IV, të këtij vendimi;

ç) kur në aktet noteriale nuk janë plotësuar elementet e formës, sipas përcaktimeve të bëra në kreun II, të këtij vendimi;

d) kur në aktet administrative nuk kanë përfunduar afatet ligjore për ankimimin administrativ/nuk plotësohen elementet e formës sipas përcaktimeve të bëra në kreun IV, të këtij vendimi/ekzistojnë regjistrime të pronësisë për pasurinë e paluajtshme në favor të personave të tjerë fizikë/juridikë;

dh) kur në bazë të pikës 4, të nenit 24, të ligjit nr. 111/2018, "Për kadastrën", aktet e paraqitura për regjistrim nuk kanë vijueshmëri kronologjike me pasurinë e regjistruar dhe që do të krijonte mbivendosje të titujve.

2. Kur subjektet e përmendura në shkronjat: "ç", "d" dhe "dh", të pikës 1, të kreut III, të këtij vendimi, nuk janë thirrur si palë në gjykim, kërkesa për regjistrim pezullohet dhe për pasurinë e paluajtshme, që përbën objektin e saj, titullari i ASHK-së lëshon urdhër për kufizimin në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë së paluajtshme, sipas nenit 27, të ligjit nr. 111/2018, "Për kadastrën". Në këtë rast, titullari i ASHK-së merr masat për njoftimin e këtyre subjekteve, në përputhje me dispozitat e ligjit të sipërpërmendur. Në momentin e mbarimit të afatit të kufizimit mbi pasurinë e paluajtshme, ASHK-ja vlerëson rastin dhe konkludon me procedurën e regjistrimit ose refuzimit të tij, sipas rastit.

3. Kur vendoset kufizimi i kërkesës për regjistrim, sipas pikës 2, të këtij kreu, titullari i ASHK-së është i detyruar që kopjen e plotë të praktikës t'ua dërgojë, me shkresë përcjellëse, institucionit apo entit publik (kur ky është i identifikuar) dhe Avokaturës së Shtetit. Korrespondenca e mbajtur me institucionet ose entet publike dhe Avokaturën e Shtetit, sipas rastit, i bashkëlidhen dosjes së praktikës.

4. Kur në bazë të pikës 1, të këtij kreu, propozohet refuzimi i kërkesës apo kufizimi i regjistrimit, dosja e plotë e praktikës, së bashku me projektvendimin e refuzimit i kalojnë për kompetencë drejtorit të përgjithshëm të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës. Me miratimin e vendimit/urdhrit, kërkuesit i vihen në dispozicion kopja e njësuar e dokumentacionit të dosjes dhe udhëzimi për të drejtën, afatet e ankimit, organet kompetente për shqyrtimin gjyqësor të ankimit, si dhe orientimi për mënyrën e saktë të plotësimit të shkaqeve të refuzimit.

VI. DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT

1. Kur akti noterial, vendimi gjyqësor, akti administrativ apo vendimet e përmbaruesit gjyqësor disponojnë për një pasuri të paluajtshme, e cila ndodhet në një zonë kadastrale pa regjistrim fillestar, regjistrimi i aktit kryhet sipas nenit 19, të ligjit nr. 111/2018, "Për kadastrën". Në këtë rast ASHK-ja kontrollon vetëm elementet e akteve dhe vërtetësinë e regjistrimit ekzistues, kur për pasurinë është depozituar më parë dokumentacion për regjistrim dhe po kryhet një veprim tjetërsimi.

2. Kërkesat e paraqitura për regjistrim përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, për të cilat nuk ka përfunduar trajtimi administrativ, i nënshtrohen parashikimeve të këtij vendimi.

3. Udhëzimi nr. 2, datë 12.9.2012, i Këshillit të Ministrave, "Për përcaktimin e elementeve të akteve që verifikohen nga zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe të procedurës për nxjerrjen e urdhrit të regjistruesit", shfuqizohet.

4. Ngarkohet Agjencia Shtetërore e Kadastrës për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Belinda Balluku