



FLETORJA ZYRTARE E REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

Botim i Qendrës së Publikimeve Zyrtare

www.qpz.gov.al

Nr. 134

16 tetor

2012

P Ë R M B A J T J A

Faqe

Udhëzim i KM
nr. 2, datë 12.9.2012

Për përcaktimin e elementeve të akteve, që verifikohen nga zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe të procedurës për nxjerrjen e urdhrit të regjistruarit.....

7651

Udhëzim i KM
nr. 3, datë 3.10.2012

Për caktimin e kriterëve të procedurave për regjistrimin e lejes së ndërtimit dhe akteve materiale të lidhura për zhvillimin, në cilësinë e investitorit të pronarëve të truallit apo blerësve/porositësve të njësive individuale, të objektit në fazën e karabinasë dhe të objektit të përfunduar.....

7664

UDHËZIM
Nr. 2, datë 12.9.2012

**PËR PËRCAKTIMIN E ELEMENTEVE TË AKTEVE, QË VERIFIKOHEN NGA ZYRA E
REGJISTRIMIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME DHE TË PROCEDURËS PËR
NXJERRJEN E URDHËRIT TË REGJISTRUESIT**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 42, 44 pika 5 dhe 45, pika 5 të ligjit nr.33/2012, datë 21.3.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, me propozimin e Ministrit të Drejtësisë, Këshilli i Ministrave

UDHËZON:

1. Objekt i këtij udhëzimi është përcaktimi i rregullave të hollësishme për regjistrimin e kontratave të shitjes për një pasuri të paluajtshme, regjistrimin e pasurive të paluajtshme, të fituara me parashkrim fitues, si dhe regjistrimin e kalimit të pronësisë me anë të ligjit, me vendim të gjykatës apo të një akti administrativ.

2. Regjistrimi i fitimit apo i kalimit të së drejtës së pronësisë për pasuritë e paluajtshme, të njohura ose të fituara me anë të ligjit, vendimit gjyqësor, aktit administrativ apo me parashkrim fitues, në zbatim të neneve 44 dhe 45 të ligjit nr.33/12, datë 21.3.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, bëhet nga zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, pas verifikimit të plotë të elementeve të aktit, që njih ose përmban fitimin e së drejtës së pronësisë, për efekt të plotësimit të kushteve të regjistrimit, të përcaktuara në nenin 193 të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë.

Përveç përjashtimeve të përcaktuara me ligj, zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme bëjnë veprime në regjistrin e një pasurie të paluajtshme vetëm kur ato rrjedhin nga tituj pronësie të pronarit të fundit të saj, të regjistruar më parë në regjistër.

Çdo veprim në regjistër, që ka si efekt ndryshimin e gjendjes juridike të një pasurie të paluajtshme, bëhet kur akti ose vendimi gjyqësor, që e konstaton atë, është regjistruar më parë në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

3. Për verifikimin e elementeve të formës dhe të përmbajtjes së vendimeve gjyqësore, punonjësit e ZRPP-së, që përpunojnë kërkesat individuale për regjistrim, procedojnë duke verifikuar, sipas shtojcës 1, të këtij udhëzimi:

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

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.

b) nëse të paktën njëra nga palët ndërgjygjëse (ose trashëgimlënësit e palës ndërgjygjëse, sipas neneve 165 e 316 të Kodit të Procedurës Civile) figuron në regjistrat e pasurive të paluajtshme, që administrohen nga ZRPP-ja, pronare e pasurisë, mbi të cilën gjykata ka disponuar me vendim (nenet 18 dhe 90, të Kodit të Procedurës Civile).

Nëse pasuria, mbi të cilën gjykata ka disponuar sipas vendimit, figuron pronë shtetërore ose në emër të një institucioni a enti publik, procedohet duke verifikuar nëse ka qenë palë në gjykim pikërisht ai institucion a ent publik, që ka pasur të drejtën e pronësisë mbi pasurinë (nenet 18 e 90 të Kodit të Procedurës Civile) dhe Avokatura e Shtetit (neni 79/a i Kodit të Procedurës Civile, shkronja “a” e pikës 1 të nenit 1 të ligjit nr.8551, datë 18.11.1999 “Për Avokaturën e Shtetit”, i ndryshuar).

c) nëse 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 apo Agjencisë së Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, është thirrur si palë ndërgjygjëse 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).

Nëse prona figuron pronë shtetërore ose në emër të një institucioni a enti publik, procedohet duke verifikuar nëse institucioni a enti publik, që ka në pronësi pasurinë, dhe Avokatura e Shtetit kanë qenë palë në gjykim apo jo.

ç) nëse 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, në Ministrinë e Financave, është thirrur si palë në gjykim apo palë e interesuar institucioni a enti publik, që ka të drejtën e pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme, dhe/ose Avokatura e Shtetit.

d) nëse, në dispozitivin e vendimit, të dhënat për pronën, pasuri e paluajtshme, janë të plota dhe lejojnë regjistrimin e vendimit.

4. Për verifikimin e elementeve të formës dhe të përmbajtjes së akteve noteriale, punonjësit e ZRPP-së, që përpunojnë kërkesat individuale për regjistrim, procedojnë duke verifikuar, sipas shtojcës 2 të këtij udhëzimi:

a) elementet e formës, në përputhje me ligjin nr.7829, datë 1.6.1994 “Për noterinë”, të ndryshuar, dhe, sipas rastit, me ligjet dhe aktet nënligjore përkatëse;

b) vërtetësinë e regjistrimit ekzistues të pasurisë së paluajtshme, objekt kërkesë për regjistrim, në emër të tjetërsuesit, të përmendur në aktin noterial;

c) nëse në aktin noterial të dhënat për pronën, pasuri e paluajtshme, janë të plota dhe lejojnë regjistrimin e saj.

5. Kur akti, që njeh ose përmban fitimin e së drejtës së pronësisë, është akt administrativ, punonjësit e ZRPP-së, që përpunojnë kërkesat individuale për regjistrim, procedojnë duke verifikuar, sipas shtojcës 3 të këtij udhëzimi:

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

b) ekzistencën e regjistrimeve të mundshme ekzistuese 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 administrativ, të cilat nuk kanë qenë palë në procesin administrativ;

c) nëse në aktin administrativ të dhënat për pronën, pasuri e paluajtshme, janë të plota dhe lejojnë regjistrimin e saj.

6. Kërkesat për regjistrim refuzohen në rastet e mëposhtme:

a) Kur vendimi gjyqësor nuk ka marrë formë të prerë, në përputhje me shkronjat “a”, “b” e “ç” të nenit 510, të Kodit të Procedurës Civile;

b) Kur, në bazë të paragrafit të fundit të nenit 193 të Kodit Civil, sipas vendimit të gjykatës, në dhënien e vendimit është vënë në lëvizje me kërkesë, përveç rasteve të çeljes së trashëgimisë;

c) Kur në pjesën urdhëruese të vendimit (dispozitivi) 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 të Procedurës Civile (1 nëntor 1994), nëse nuk krijon mbivendosje me titujt e tjerë;

ç) Kur të dhënat për pasurinë nuk janë të plota e nuk kanë të përcaktuara, minimalisht, kufijtë dhe pozicionin gjeografik të pasurive të paluajtshme (vendndodhjen e pronës/numrin e regjistrimit në regjistrat hipotekorë ose kadastralë të pasurisë, kufitarët e pronës dhe/ose sipërfaqet), sipas pikave 3, shkronja “d”, 4, shkronja “c”, dhe 5, shkronja “c”, të këtij udhëzimi;

d) Kur në aktet noteriale nuk plotësohen elementet e formës, sipas shtojcës 2 të këtij udhëzimi;

dh) Kur në aktet administrative:

i) nuk kanë përfunduar afatet ligjore për ankimin, administrativ dhe gjyqësor;

ii) nuk plotësohen elementet e formës, sipas shtojcës 3 të këtij udhëzimi;
iii) ekzistojnë regjistrime të pronësisë për pasurinë e paluajtshme në favor të personave të tjerë, fizikë ose juridikë, sipas shkronjës “b” të pikës 4 të këtij udhëzimi.

e) Kur në bazë të pikës 3 të nenit 37 të ligjit nr.33/12, datë 21.3.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, dokumentet e paraqitura për regjistrim krijojnë mbivendosje me një pasuri të regjistruar më parë.

7. Kur subjektet e përmendura në shkronjat nga “b” deri “ç”, të pikës 3, të këtij udhëzimi, nuk janë thirrur si palë në gjykim, kërkesa për regjistrim pezullohet dhe për pasurinë e paluajtshme, që përbën objektin e saj, regjistruesi lëshon urdhër për regjistrimin e kufizimit në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë së paluajtshme, sipas nenit 59 të ligjit nr.33/2012, datë 21.3.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”. Në këtë rast, regjistruesi 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, zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme vijon trajtimin e kërkesës për regjistrim.

8. Për verifikimin e elementeve të formës dhe të përmbajtjes së vendimeve gjyqësore, akteve noteriale ose akteve administrative, punonjësit e ZRPP-së, që përpunojnë kërkesat individuale për regjistrim, plotësojnë formularin e verifikimit, sipas modelit të dhënë në shtojcat 1, 2 ose 3, që i bashkëlidhen këtij udhëzimi, për çdo kërkesë për regjistrim. Në formularin e verifikimit pasqyrohen, në çdo rast, përfundimet e punonjësit të ZRPP-së për secilën nga rastet e verifikimit, që përcaktohen në pikat 3, 4 e 5 të këtij udhëzimi. Në fund të formularit, punonjësi i ZRPP-së plotëson, me shkrim, të lexueshëm qartë dhe pa korrigjime, propozimin për pranimin ose jo të kërkesës për regjistrim, e nënshkruan dhe ia kalon titullarit të ZRPP-së.

9. Kur, në bazë të pikës 8 të këtij udhëzimi, propozohet pranimi i kërkesës, atëherë kërkesa regjistrohet dhe kërkuesi pajiset me dokumentacionin, që vërteton regjistrimin, sipas procedurave dhe afateve në fuqi.

10. Kur, në bazë të pikave 6 e 7 të këtij udhëzimi, propozohet refuzimi i kërkesës apo kufizimi i regjistrimit, dosja e plotë e praktikës, së bashku me tekstin e projekturdhrit të refuzimit, i kalojnë për kompetencë kryeregjistruesit. Me miratimin e urdhrit, kërkuessit i vihen në dispozicion kopja e njësuar e dokumentacionit të dosjes dhe udhëzimi për të drejtën, instancat, afatet e ankimit, si dhe orientimi, në çdo rast, për mënyrën e saktë të plotësimit të shkaqeve të refuzimit.

11. Kur vendoset kufizimi i kërkesës për regjistrim, në bazë të pikës 7 të këtij udhëzimi, titullari i ZRPP-së vendore është i detyruar që kopjen e plotë të praktikës t’ua dërgojë, me shkresë përcjellëse, institucionit a entit publik (kur ky është i identifikuar) dhe Avokaturës së Shtetit. Kopjet e shkresave të protokolluara, drejtuar institucionit a entit publik dhe Avokaturës së Shtetit, i bashkëlidhen dosjes së praktikës.

12. Udhëzimi nr.1, datë 31.1.2007 i Këshillit të Ministrave “Për procedurat e regjistrimit në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme”, shfuqizohet.

13. Ngarkohen Ministri i Drejtësisë, Zyra Qendrore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe zyrat vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme për zbatimin e këtij udhëzimi.

Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Sali Berisha



SHTOJCA I	K Ë R K E S Ë	Nr. _____						
PËR REGJISTRIM ☐ LËSHIM CERTIFIKATE ☐ + KOPJE ☐		* Numër i stampuar paraprakisht						
(PASURI E NJOHUR OSE E FITUAR ME ANEN E NJË VENDIMI GJYQËSOR)								
ZYRA E REGJISTRIMIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME								
1. KËRKUESI: (Kërkuesi plotëson pikat 1-5 të formularit) EMRI, ATËSIA, MBIEMRI:		NËNSHKRIMI:						
ADRESA (Të saktesohet dhe me objekte, ndërtesa ose lokale referuese):								
ADRESË ALTERNATIVE:								
Dokument identifikimi	Tel./faks/e-mail:							
Nr. / / Datë / /	Tel./faks/e-mail alternativ dhe ose celular:							
2. OBJEKTI I KËRKESËS:								
3. INFORMACIONE MBI PASURINË NGA KARTELA (të plotësuara, sipas rastit, nga kërkuesi ose ZRPP-ja)								
Nr. Z.K.	Nr. Pasurisë:	Volumi:						
Adresa e Pasurisë:		Faqja:						
4. Dokumentet që i bashkëlidhen kësaj kërkesë (Dokumentet emërtohen me numra njëri pas tjetrit duke përcaktuar të dhënat e mëposhtme, kopjet e dokumenteve duhet të përmenden e numërohen gjithashtu veçmas. Nëse dorëzohet origjinali dhe një kopje e njesuar, nënkuplohet si rregull, rikohimi i origjinalit. Nëse nuk dorëzohet një kopje e njesuar, origjinali mbahet dhe mund të dëmtohet gjatë përdorimit.) BASHKËLIDHNI SHTOJCËN I/II ME LISTËN E PLOTË, DATËN DHE NËNSHKRIMIN NESE MËNGON VENDI.								
Nr. Lloji i aktit (vendimi gjyqësor, akte të tjera)	Nr. i aktit	Data e aktit	Institucioni që ka nxjerrë aktin					
1.								
2.								
3.								
4.								
5. Personi fizik ose juridik për t'u futur në regjistër (Jepni emrin e plotë (emër, atësi, mbiemër). Në rastin e një personi juridik privat, jepni llojin (sh.a., sh.p.k. etj.), numrin e datën e regjistrimit, numrin e NIPT-it dhe territorin për një person juridik të huaj)								
6. NËPUNËSI PRANUES:								
Data e pranimit: (d) (m) (v)		Ora: :						
(Data, ora e pranimit dhe vula e ZRPP-së shënohen në 3 kopjet e formularit, njëra prej të cilëve i kthehet kërkuesit si dëshmi depozitimi)								
(Emri		Mbiemri	Nënskrimi)					
Pozicioni:		Vula						
VERTETOJ SE DOKUMENTET E PARAQITËRA PËR REGJISTRIM JANË KORREKTE E LIGJËRISHT TË PRANUESHME DHE U MOREN NË DORËZIM								
7. PAGESA PËR REGJISTRIM								
TIPI I SHERBIMIT	TARIFA	DATA E DOK.	DATA E PARAQITJES NË ZRPP	NUMRI I DITËVE ME VONESË	GJOBA PER DITË	GJOBA TOTALE	TAKSA	PAGESA TOTALE *
* Tarifa + Gjoba + Taksa								

8. PAGESA PËR CERTIFIKATË / KOPJE DOKUMENTESH

CERTIFIKATA / KOPIJA	NR.	TARIFA	TOTALI

TOTALI I PËRGJITHSHËM:

Vula dhe firma e arkëtarit

9. VEPRIMET NË ZRPP

Akt Verifikimi Datë	Veprime në Hartën Treguese Datë	Veprime në KPP Datë	Vendosja e numrit arkivor Nr.	Hedhja në Kompjuter Datë	Arkivimi manual Datë
Hyrje:	Hyrje:	Hyrje:	Datë:	Datë:	Datë:
Dalje:	Dalje:	Dalje:			
Firmë:	Firmë:	Firmë:	Firmë:	Firmë:	Firmë:

10. VERIFIKIMET E VENDIMIT GJYQËSOR (Vini "X" në kutinë përkatëse)

Nr.	RUBRIKAT	VLERËSIMI	
10.1	Vendimi gjyqësor ka marrë formë të prerë sipas nenit 451 të K.Pr.C	PO	JO
10.2	Vendimi gjyqësor është vendim për sigurim padie sipas neneve 202 e vijues të K.Pr.C	PO	JO
10.3	Vendim gjyqësor është vendim për ekzekutim të përkohshëm sipas neneve 388-390 të K.Pr.C	PO	JO
10.4	Vendimi gjyqësor është vendim për vërtetim fakti juridik sipas neneve 388-390 të K.Pr.C	PO	JO
10.5	Gjykata është vënë në lëvizje me kërkesë apo me kërkesë padi	Kërkesë	Padi
10.6	VENDIMI PARAQET FITIM PRONE ME TRASHËGIMI		
a)	Vendimi është dëshmi trashëgimie	PO	JO
b)	Pala ndërgjyqëse (ose trashëgimlënësi) në rastin e mësipërm është palë private dhe figuron si pronare në regjistrin e pasurive të paluajtshme	PO	JO
c)	Pala private ose shtetërore e cila figuron pronare në regjistrat e pasurive të paluajtshme dhe/ose Avokati i Shtetit është thirrur si palë ndërgjyqëse në proces sipas ligjit nr.8551	PO	JO
10.7	VENDIMI KA PËR OBJEKT KUNDËRSHTIMIN E VENDIMIT TË KOMISIONIT TË KTHIMIT E KOMPENSIMIT TË PRONAVE		
a)	Pronari apo trashëgimtaret e tij janë thirrur si palë ndërgjyqëse kur prona që kërkohet të regjistrohet është pronë private	PO	JO
b)	Institucioni/enti publik që ka në pronësi pasurinë që kërkohet të regjistrohet është thirrur si palë ndërgjyqëse në proces	PO	JO
c)	Avokati i shtetit është thirrur si palë ndërgjyqëse në proces sipas ligjit nr.8551	PO	JO
10.8	Në pjesën urdhëruese të vendimit, është i qartë pozicioni gjeografik i pasurisë që kërkohet të regjistrohet		
		PO	JO

7657



8. PAGESA PËR CERTIFIKATË / KOPJE DOKUMENTESH

CERTIFIKATA / KOPJA	NR.	TARIFA	TOTALI

TOTALI I PËRGJITHSHËM:

Vula dhe firma e arkëtarit

9. VEPRIMET NË ZRPP

Akt Verifikimi Datë	Veprime në Hartën Treguese Datë	Veprime në KPP Datë	Vendosja e numrit arkivor Nr. Datë:	Hedhja në Kompjuter Datë:	Arkivimi manual Datë:
Hyrje:	Hyrje:	Hyrje:	Datë:	Datë:	Datë:
Dalje:	Dalje:	Dalje:	Firmë:	Firmë:	Firmë:
Firmë:	Firmë:	Firmë:	Firmë:	Firmë:	Firmë:

10. VERIFIKIMET E AKTIT NOTERIAL (Vini "X" në kutinë përkatëse)

10.1	Akti përmban ditën, muajin dhe vitin e redaktimit dhe llojin e aktit	☐ PO	☐ JO
10.2	Akti përmban vendin e redaktimit, numrin e repertorit e të koleksionit të tij, emrin dhe mbiemrin e noterit dhe vendin ku ndodhet zyra noteriale	☐ PO	☐ JO
10.3	Akti përmban emrin dhe mbiemrin, emrin e atit, datëlindjen, profesionin dhe vendbanimin e palëve, emërtimin dhe qendrën, kur është fjala për person juridik; emrin, atësinë dhe mbiemrin e përfaqësuesve të tyre dhe të çdo personi tjetër pjesëmarrës në akt, si dhe verifikimin e bërë nga noteri për identitetin e palëve, zotësinë juridike dhe zotësinë e tyre për të vepruar	☐ PO	☐ JO
10.4	Akti përmban deklaratimet e palëve dhe aktet që paraqiten prej tyre, vendndodhjen dhe kufijtë e saktë të pasurisë së paluajtshme	☐ PO	☐ JO
10.5	Akti është nënshkruar rregullisht nga vetë palët (ose me autorizim) dhe nga pjesëmarrësit në akt në prani të noterit, duke shkruar emrin e mbiemrin e plotë	☐ PO	☐ JO
10.6	Akti përmban nënshkrimin e noterit, dy vulat e tij dhe pullën(at) e taksës	☐ PO	☐ JO
10.7	Akti nuk përmban prishje fjalësh a fjalish dhe as zhgarravitje, përveç rastit kur ato janë vënë në kllapa, janë nënvizuar, është përmendur numri i hequr i tyre dhe është nënshkruar nga noteri dhe palët përbri tyre	☐ PO	☐ JO
10.8	Akti përmban numërimin e faqeve, lidhjen e vulosjen e tyre nga noteri	☐ PO	☐ JO
10.9	Akti është origjinal dhe çdo akt tjetër i administruar para noterit është vërtetuar prej tij i njëjtë me origjinalin	☐ PO	☐ JO
10.10	Prona e paluajtshme, objekt kërkesë për regjistrim, figuron në regjistrat e ZRPP-së në emër të tjetërsuesit të përmendur në aktin noterial	☐ PO	☐ JO
10.11	Të dhënat për pronën, pasuri e paluajtshme, janë të plota e përcaktojnë qartë pozicionin gjeografik të pasurisë që kërkohet të regjistrohet	☐ PO	☐ JO

[illegible]

Emri	Mbiemri	Pozicioni	/ / Data	Nenshkrimi
Emri	Mbiemri	Pozicioni	/ / Data	Nenshkrimi
Emri	Mbiemri	Pozicioni	/ / Data	Nenshkrimi

Nr. _____ Datë ____/____/____

<i>Kërkesa të PRANOHET</i> ☐ <i>Kërkesa të regjistrohët me</i> Nr. _____ Date _____	<i>Kërkesa të REFUZOHET</i> ☐ <i>Dosja kalon te kryeregjistruesi</i>
--	---

Data:/...../.....



SHTOJCA 3	K Ë R K E S Ë	Nr. _____
PËR REGJISTRIM ☐ LËSHIM CERTIFIKATE ☐ + KOPJE ☐		* Numër i stampuar paraprakisht
(PASURI E NJOHUR OSE E FITUAR ME ANËN E NJË AKTI ADMINISTRATIV)		
ZYRA E REGJISTRIMIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME		
1. KËRKUESI: (Kërkuesi plotëson pikat 1-5 të formularit) EMRI, ATËSIA, MBIEMRI:		NËNSHKRIMI:
ADRESA (Të saktësohet dhe me objekte, ndërtesa ose lokale referuese):		
ADRESË ALTERNATIVE:		
Dokument identifikimi	Tel./faks/e-mail:	
Nr. / / Datë / /	Tel./faks/e-mail alternativ dhe ose celular:	
2. OBJEKTI I KËRKESËS:		
3. INFORMACIONE MBI PASURINË NGA KARTELA (të plotësuara sipas rastit, nga kërkuesi ose ZRPP-ja)		
Nr. Z.K.	Nr. Pasurisë:	Volumi:
Adresa e Pasurisë:		Faqja:
4. Dokumentet që i bashkëlidhen kësaj kërkesë (Dokumentet emërohen me numra njëri pas tjetrit duke përcaktuar të dhënat e mëposhtme. Kopjet e dokumenteve duhet të përmenden e numerohen gjithashtu veçmas. Nëse dorëzohet origjinali dhe një kopje e njësuar, nënkuptohet, si rregull, rikthimi i origjinalit. Nëse nuk dorëzohet një kopje e njësuar, origjinali mbahet dhe mund të demotohet gjatë përdorimit). BASHKËLIDHNI SHTOJCËN 1/1 ME LISTËN E PLOTË, DATËN DHE NËNSHKRIMIN NËSE MUNGON VENDI.		
Nr. Lloji i aktit (akti administrativ, akte të tjera)	Nr. i aktit	Data e aktit
Institucioni që ka nxjerrë aktin		
1.		
2.		
3.		
4.		
5. Personi fizik ose juridik për t'u futur në regjistër (Jepni emrin e plotë (emër, atësi, mbiemër). Në rastin e një personi juridik privat, jepni llojin (sh.a., sh.p.k. etj.), numrin e datën e regjistrimit, numrin e NIPT-it dhe territorin për një person juridik të huaj)		
6. NËPUNËSI PRANUES:		
Data e pranimit: (d) (m) (v)		Ora: :
(Data, ora e pranimit dhe vula e ZRPP-së shënohen në 3 kopjet e formularit, njëra prej të cilëve i kthehet kërkuesit si dëshmi depozitimi)		
(Emri Mbiemri Nënshkrimi)		Vula
Pozicioni:		
VËRTETOJSE DOKUMENTET E PARAQITURA PËR REGJISTRIM JANË KORREKTE E LIGJËRISHT TË PRANUESHME DHE U MORËN NE DOREZIM.		
7. PAGESA PËR REGJISTRIM		
TIPI I SHËRBIMIT	TARIFA	DATA E DOK.
		DATA E PARAQITJES NË ZRPP
		NUMRI I DITËVE ME VONËSË
		GJOBA PËR DITË
		GJOBA TOTALE
		TAKSA
		PAGESA TOTALE *
* Tarifa + Gjoha + Taksa		

8. PAGESA PËR CERTIFIKATË / KOPJE DOKUMENTESH

CERTIFIKATA / KOPIJA	NR.	TARIFA	TOTALI

TOTALI I PËRGJITHSHËM:

Vula dhe firma e arkëtarit

9. VEPRIMET NË ZRPP

Akt Verifikimi Datë	Veprime në Hartën Treguese Datë	Veprime në KPP Datë	Vendosja e numrit arkivor Nr.	Hedhja në Kompjuter Datë	Arkivimi manual Datë
Hyrje:	Hyrje:	Hyrje:	Datë:	Datë:	Datë:
Dalje:	Dalje:	Dalje:			
Firmë:	Firmë:	Firmë:	Firmë:	Firmë:	Firmë:

10. VERIFIKIMET E AKTIT ADMINISTRATIV (Vini "X" në kutinë përkatëse)

10.1	Akti përmban autoritetin që e nxjerr aktin, si dhe çdo delegim të pushteteve që lidhet me nxjerrjen e aktit	☐ PO	☐ JO
10.2	Akti përmban identifikimin e palëve, të cilave iu drejtohet akti	☐ PO	☐ JO
10.3	Akti përmban shpjegimin e fakteve, që janë bërë shkas për nxjerrjen e tij	☐ PO	☐ JO
10.4	Akti përmban bazën ligjore ku mbështetet	☐ PO	☐ JO
10.5	Akti përmban datën e hyrjes në fuqi të aktit	☐ PO	☐ JO
10.6	Akti përmban nënshkrimin e punonjësit të organit që nxjerr aktin ose të drejtuesit të organit kolegjal dhe vulën përkatëse të institucionit	☐ PO	☐ JO
10.7	Akti nuk përmban shkaqe të pavlefshmërisë absolute ose relative në përputhje me nenet 115-119 të Kodit të Procedurave Administrative	☐ PO	☐ JO
10.8	Afatet ligjore për ankimin administrativ ose gjyqësor të aktit nuk kanë përfunduar	☐ PO	☐ JO
10.9	Pronësia mbi pronën, pasuri e paluajtshme, figuron e regjistruar në emër të një personi tjetër (fizik ose juridik) që nuk ka qenë palë në procesin administrativ	☐ PO	☐ JO
10.10	Të dhënat për pronën, pasuri e paluajtshme, janë të plota e përcaktojnë qartë pozicionin gjeografik të pasurisë që kërkohet të regjistrohet	☐ PO	☐ JO



11. PROPOZIMI I PUNONJËSIT (Të plotësohet me shkrim të qartë, pa mbivendosje e hapësira ndërmjet rreshtave)

Punonjësi(t) bashkëpunues:

Emri	Mbiemri	Pozicioni	/ /	Data	Nënshkrimi
Emri	Mbiemri	Pozicioni	/ /	Data	Nënshkrimi
Emri	Mbiemri	Pozicioni	/ /	Data	Nënshkrimi

12. VENDIMI I REGJISTRUESIT

Nr. _____ Datë ____/____/____

Kërkesa të PRANOHET ☐

Kërkesa të regjistrohet me

Nr. _____

Datë _____

Kërkesa të REFUZOHET ☐

Dosja kalon te kryeregjistruesi

VËRTETOJ SE KAM VERIFIKUAR REGJISTRIMIN / LËSHIMIN E CERTIFIKATËS SI TË RREGULLT E NË PËRPUTHJE ME LIGJIN.

REGJISTRUESI (ose personi i autorizuar)
(Nënshkrimi, vulë)

Data:/...../.....

(Plotësohet me dokumentet që i bashkëlidhen
kërkesës përkatëse)

Shënime: (a) Kolona e parë përdoret vetëm nga punonjësit e ZRPP-së duke vendosur një shenjë (X ose ✓) kur dokumenti merret në dorëzim.
(b) Pini numrat në listë, kopjet e dokumenteve numërohen veçmas si dokumente me vete.
(c) Nëse dorëzohet origjinali dhe një kopje e njësuar, nënkuptohet, si rregull, rikthimi i origjinalit. Nëse nuk dorëzohet një kopje e njësuar, origjinali mbahet dhe mund të dëmtohet gjatë përdorimit.

[illegible]

Nënshkrimi i kërkesit
(Emër, mbiemër, nënshkrim)



UDHËZIM
Nr. 3, datë 3.10.2012

**PËR CAKTIMIN E KRITEREVE E TË PROCEDURAVE PËR REGJISTRIMIN E LEJES SË
NDËRTIMIT DHE AKTEVE NOTERIALE TË LIDHURA PËR ZHVILLIMIN, NË
CILËSINË E INVESTITORIT E TË PRONARËVE TË TRUALLIT APO
BLERËSVE/POROSITËSVE TË NJËSIVE INDIVIDUALE, TË OBJEKTIT NË FAZËN E
KARABINASË DHE TË OBJEKTIT TË PËRFUNDUAR**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 46, pika 5, 47, pika 5, dhe 48, pika 3, të ligjit nr.33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, me propozimin e Ministrit të Drejtësisë, Këshilli i Ministrave

UDHËZON:

KREU I
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Objekti i këtij udhëzimi është përcaktimi i kriterëve dhe procedurave për regjistrimin e lejes së ndërtimit dhe akteve noteriale të lidhura për zhvillimin, në cilësinë e investitorit dhe pronarëve të truallit apo blerësve/porositësve të njësive individuale, të objektit në fazën e karabinasë dhe të objektit të përfunduar.

2. Institucionet e përfshira në procesin e regjistrimit të lejes së ndërtimit, të objektit në fazën e karabinasë dhe të objektit të përfunduar, gjatë ushtrimit të veprimtarisë së tyre, udhëhiqen nga:

- a) parimi i ligjshmërisë;
- b) parimi i sigurisë juridike;
- c) parimi i transparencës;
- ç) parimi i barazisë para ligjit;
- d) respektimi i të drejtave dhe lirive themelore të njeriut, në përgjithësi, dhe i së drejtës së pronës, në veçanti.

KREU II
REGJISTRIMI I LEJES SË NDËRTIMIT

1. Autoriteti shtetëror, i ngarkuar për të përcjellë për regjistrim në zyrën përkatëse vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme lejen e ndërtimit dhe/ose lejen e zhvillimit, është autoriteti përkatës i planifikimit të territorit, sipas përcaktimeve në ligjin nr.10119, datë 23.4.2009 “Për planifikimin e territorit”, të ndryshuar, në territorin e të cilit do të kryhet zhvillimi dhe/ose punimi. Afati, brenda të cilit leja dërgohet për regjistrim, është 10 (dhjetë) ditë nga data e pajisjes së investitorit ose pronarit me këtë leje, të lëshuar nga autoriteti përgjegjës i planifikimit.

2. Autoriteti shtetëror sipas pikës 1 të këtij kreu, krahas lejes së ndërtimit dhe/ose zhvillimit, dërgon në ZRPP edhe dokumentet e mëposhtme:

- a) Planvendosjen e sheshit/planin e vendosjes së objektit;
- b) Projektin e zbatimit për pjesën arkitektonike.

3. Regjistrimi i lejes së ndërtimit dhe/ose lejes së zhvillimit, në zbatim të nenit 46 të ligjit nr.33/2012, datë 21.3.2012, bëhet nga zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në një regjistër të veçantë, sipas modelit të pasqyruar në aneksin nr.1, që i bashkëlidhet këtij udhëzimi dhe është pjesë përbërëse e tij. Në këtë regjistër, ZRPP-ja pasqyron lidhjen e lejes së ndërtimit dhe/ose lejes së zhvillimit me truallin, duke iu referuar kartelës përkatëse të truallit (që është pjesë e regjistrimit të

truallit), i cili përbën sheshin e zhvillimit, për të cilin është lëshuar leja e ndërtimit dhe/ose zhvillimit.

4. Mbi bazën e lejes së ndërtimit të regjistruar në regjistrin e veçantë, sipas pikës 3 të këtij kreu, regjistruesi, me kërkesë të personave të interesuar, regjistron në këtë regjistër edhe aktet noteriale të lidhura ndërmjet zhvilluesit të pronës, në cilësinë e investitorit dhe pronarëve të truallit apo blerësve/porositësve të njësive individuale, që përbëjnë strukturën që do të ndërtohet.

5. Për regjistrimin e akteve noteriale, punonjësit e ZRPP-së, që përpunojnë kërkesat individuale për regjistrim, procedojnë duke verifikuar:

a) elementet e formës së akteve noteriale, në përputhje me ligjin nr.7829, datë 1.6.1994, “Për noterinë”, të ndryshuar dhe akteve, ligjore e nënligjore në fuqi, për regjistrimin e akteve noteriale;

b) nëse leja e ndërtimit dhe/ose leja e zhvillimit figuron e regjistruar në regjistrin përkatës;

c) nëse për njësinë e individualizuar rezulton të jetë paraqitur një kërkesë për regjistrim apo të jetë regjistruar ndonjë akt tjetër noterial i lidhur ndërmjet zhvilluesit të pronës dhe një subjekti tjetër.

6. Në rastet kur nuk plotësohet një prej kushteve të parashikuara në shkronjat “a”, “b” ose “c” të pikës 5 të këtij kreu, regjistruesi procedon me refuzimin e regjistrimit të aktit sipas dispozitave të ligjit nr.33/2012.

7. Në rastet kur nga përmbajtja e aktit noterial të lidhur ndërmjet zhvilluesit të pronës, në cilësinë e investitorit dhe pronarëve të truallit apo blerësve/porositësve të njësive individuale, identifikohet njësia e individualizuar, atëherë regjistruesi bën regjistrimin në varësi të radhës së paraqitjes në mënyrë të përshtatshme të dokumentacionit përkatës nga personat e interesuar, pavarësisht nga data e përpilimit të tyre, në përputhje me parimin e përparësisë së regjistrimit, sipas nenit 37, të ligjit nr.33/2012, datë 23.3.2012.

8. Regjistruesi, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e regjistrimit të lejes së ndërtimit, informon organet e administratës tatimore për këtë regjistrim.

KREU III

REGJISTRIMI I PUNIMEVE TË REJA NË FAZËN E KARABINASË

1. Autoriteti shtetëror, i ngarkuar për të përcjellë kërkesën për regjistrimin e punimeve të reja në fazën e karabinasë në zyrën përkatëse vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, është autoriteti përkatës i planifikimit të territorit, sipas përcaktimeve në ligjin nr.10 119, datë 23.4.2009 “Për planifikimin e territorit”, të ndryshuar, në territorin e të cilit po kryhet ndërtimi. Afati, brenda të cilit kërkesa dërgohet për regjistrim, është 10 (dhjetë) ditë nga data e lëshimit të certifikatës përkatëse nga ana e autoritetit përkatës të planifikimit.

2. Krahas kërkesës për kryerjen e regjistrimit të karabinasë, autoriteti shtetëror, sipas pikës 1 të këtij kreu, duhet të paraqesë edhe dokumentet e mëposhtme:

a) Konfirmimin e përfundimit të punimeve të karabinasë, në përputhje me projektin dhe kushtet urbanistike, të miratuara në lejen e ndërtimit.

b) Vendimin për sheshin e zhvillimit;

c) Lejen e ndërtimit dhe lejen e zhvillimit;

ç) Planin e vendosjes së objektit;

d) Aktin e piketimit të objektit.

3. Regjistrimi i karabinasë bëhet nga regjistruesi në një regjistër të veçantë, sipas modelit të pasqyruar në aneksin nr.2, që i bashkëlidhet këtij udhëzimi dhe është pjesë përbërëse e tij. Në këtë regjistër, ZRPP-ja pasqyron lidhjen e karabinasë me truallin në të cilin është ndërtuar karabinaja, duke iu referuar kartelës përkatëse të truallit në regjistrin e truallit. Ky regjistrim ka karakter të përkohshëm dhe është i vlefshëm deri në momentin e regjistrimit përfundimtar të ndërtimit të ri,



sipas kreut IV të këtij udhëzimi.

4. Menjëherë me regjistrimin e karabinasë, regjistruesi kryen regjistrimin e akteve noteriale të regjistruara në regjistrin e lejes së ndërtimit dhe/ose zhvillimit sipas pikës 4 të kreut II të këtij udhëzimi, pa qenë nevoja të paraqitet kërkesë nga subjektet e interesuara, duke bërë njëkohësisht transferimin e akteve noteriale të regjistruara nga regjistri i lejes së ndërtimit në regjistrin e karabinasë.

5. Në regjistrin e veçantë të karabinasë, pas kryerjes së regjistrimit të karabinasë, regjistruesi kryen edhe regjistrimin e akteve noteriale, të cilat nuk janë regjistruar në regjistrin e lejes së ndërtimit, por paraqiten për regjistrim nga subjektet e interesuara, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga momenti i realizimit të këtyre akteve.

6. Për regjistrimin e akteve noteriale, të cilat nuk janë të regjistruara në regjistrin e lejes së ndërtimit, por paraqiten për regjistrim për herë të parë pas regjistrimit të karabinasë, punonjësit e ZRPP-së, që përpunojnë kërkesat individuale për regjistrim, procedojnë duke verifikuar:

a) elementet e formës së akteve noteriale, në përputhje me ligjin nr.7829, datë 1.6.1994, “Për noterinë”, të ndryshuar, dhe akteve, ligjore e nënligjore në fuqi, për regjistrimin e akteve noteriale;

b) nëse karabinaja është e regjistruar;

c) nëse në aktin noterial të dhënat për njësinë janë të plota dhe në bazë të tyre lejohet individualizimi i saj në objektin për të cilin është lëshuar leja e ndërtimit;

ç) nëse për njësinë e individualizuar rezultojnë të jetë paraqitur kërkesë për regjistrim apo të jetë regjistruar ndonjë akt tjetër noterial i lidhur ndërmjet zhvilluesit të pronës dhe një subjekti tjetër, i regjistruar ose jo në regjistrin e lejes së ndërtimit apo të karabinasë.

7. Për regjistrimin e akteve noteriale të lidhura ndërmjet zhvilluesit të pronës, në cilësinë e investitorit dhe pronarëve të truallit apo blerësve/porositësve të njësive individuale, zbatohet parimi i përparësisë së regjistrimit, sipas nenit 37, të ligjit nr.33/2012, datë 23.3.2012.

8. Me kryerjen e regjistrimit të karabinasë dhe transferimin e akteve noteriale të regjistruara në regjistrin e lejes së ndërtimit, regjistruesi mbyll regjistrin e lejes së ndërtimit dhe mbi të nuk mund të kryhet asnjë veprim tjetër.

9. Pas regjistrimit të karabinasë, regjistruesi lëshon dokumente të përkohshme për njësitë e individualizuara të objektit, në favor të zhvilluesit, në cilësinë e investitorit ose pronarëve të truallit apo blerësve/porositësve të njësive individuale, që përbëjnë strukturën e regjistruar si karabina. Dokumentet e përkohshme të lëshuara janë të vlefshme vetëm për efekt të kreditimit dhe garantimit të kredive të dhëna nga bankat apo subjekte të tjera kredituese, në favor të zhvilluesit të pronës apo të subjekteve, me të cilat ky i fundit ka lidhur aktet noteriale të përmendura në pikën 4 të kreut II, dhe/ose pikën 4 të kreut III të këtij udhëzimi.

10. Regjistrimi i karabinasë është i vlefshëm deri në regjistrimin përfundimtar të ndërtimit të ri sipas nenit 48 të ligjit nr.33/2012, datë 23.3.2012 dhe kreut IV të këtij udhëzimi.

KREU IV

REGJISTRIMI PËRFUNDIMTAR I NDËRTIMEVE TË REJA

1. Autoriteti shtetëror, i ngarkuar për përcjelljen për regjistrimin përfundimtar të njësive individualisht të përcaktuara të një strukture të re në zyrën përkatëse vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, është autoriteti përkatës i planifikimit të territorit, sipas përcaktimeve në ligjin nr.10 119, datë 23.4.2009 “Për planifikimin e territorit”, të ndryshuar, në territorin e të cilit është zhvilluar struktura.

2.1 Autoriteti shtetëror sipas pikës 1, të këtij kreu, i dërgon zyrtarisht zyrës së regjistrimit të pasurive të paluajtshme, në juridiksionin e së cilës ndodhet objekti, konfirmimin zyrtar të përfundimit të punimeve të ndërtimit të objektit në përputhje me ligjin, projektin dhe kushtet

urbanistike, të miratuara për sheshin e zhvillimit. Lejes së përdorimit (apo lejes së shfrytëzimit ose të banimit, për rastet kur kjo leje është dhënë përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr.10 119, datë 23.4.2009 “Për planifikimin e territorit”, i ndryshuar) i bashkëlidhen kopjet e akteve vijuese:

- a) Leja e zhvillimit;
- b) Leja e ndërtimit;
- c) Procesverbali i kolaudimit;
- ç) Plani i vendosjes së objektit;
- d) Dokumente të tjera që individualizojnë njësitë e objektit të ndërtuar (projekt, planimetritë e kateve etj.);
- dh) Aktet noteriale të lidhura ndërmjet porositësve dhe subjektit të përcaktuar si investitor në lejen e ndërtimit, të paraqitura nga subjektet e interesuara, nëse ka;
- e) Kontratat e sipërmarrjes, të lidhura ndërmjet pronarëve të truallit dhe investitorit, nëse ka.

2.2. Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, pas administrimit të dokumentacionit të përcjellë sipas pikës 2.1, bën regjistrimin e objektit sipas lejes së përdorimit apo aktit në të cilin referon leja e përdorimit.

2.3 Regjistrimi i pronësisë së njërive të individualizuara, pjesë përbërëse të objektit, do të bëhet si në rastet e mëposhtme:

2.3.1 Kur ka akt noterial të lidhur ndërmjet pronarit të truallit dhe investitorit, i cili individualizon pasuritë, që do të përfitojë pronari i truallit nga marrëveshja me investitorin, do të veprohet, si më poshtë vijon:

- a) Pasuritë e individualizuara në akt noterial regjistrohen në pronësi të pronarit të truallit;
- b) Pasuritë e individualizuara sipas akteve noteriale të lidhura ndërmjet subjekteve porositëse dhe investitorit, të përcjella nga autoriteti përkatës i planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit të territorit apo të paraqitura për regjistrim në ZRPP nga subjektet e interesuara, regjistrohen në pronësi të porositësit. Mosmarrëveshjet ndërmjet investitorit dhe porositësit zgjidhen në rrugë gjyqësore. Në rast se ka konflikt gjyqësor ndërmjet palëve, regjistruesi regjistron kërkesëpadinë, në përputhje me paragrafin 2 të nenit 28 të ligjit nr.33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”. Në rast se nuk ka konflikt gjyqësor, por paraqiten pretendime nga palët e përcaktuara në aktin noterial, regjistruesi vendos kufizimin e veprimeve në përputhje me afatin dhe procedurat e përcaktuara në nenin 59 të ligjit nr.33/2012, dhe orienton palët për zgjidhjen e çështjes në rrugë gjyqësore;

c) Pasuritë e individualizuara, të cilat nuk janë regjistruar sipas shkronjave “a” dhe “b”, do të regjistrohen në pronësi të investitorit;

ç) ZRPP-ja lëshon certifikatën e pronësisë sipas përcaktimeve në aktin noterial, pasi verifikon elementet e formës sipas aktit nënligjor që rregullon regjistrimin e akteve noteriale.

2.3.2 Kur ka akt noterial të lidhur ndërmjet pronarit të truallit dhe investitorit, i cili përcakton përqindjen që do të përfitojë pronari i truallit në objekt, por nuk individualizon pasuritë që do të përfitojë ky i fundit nga marrëveshja me investitorin, do të veprohet, si më poshtë vijon:

- a) Pasuritë e individualizuara sipas akteve noteriale të lidhura ndërmjet subjekteve porositëse dhe investitorit, të regjistruara në regjistrin e lejes së ndërtimit dhe/ose të karabinasë apo të paraqitura për regjistrim para a në të njëjtën kohë me aktin noterial të lidhur mes investitorit dhe pronarit të truallit, regjistrohen në pronësi të porositësit. Mosmarrëveshjet ndërmjet investitorit dhe porositësit zgjidhen në rrugë gjyqësore. Në rast se ka konflikt gjyqësor ndërmjet palëve, regjistruesi regjistron kërkesëpadinë, në përputhje me pikën 2 të nenit 28 të ligjit nr.33/2012. Në rast se nuk ka konflikt gjyqësor, por paraqiten pretendime nga palët e përcaktuara në aktin noterial, regjistruesi vendos kufizimin e veprimeve në përputhje me afatin dhe procedurat e përcaktuara në nenin 59 të ligjit nr.33/2012, dhe orienton palët për zgjidhjen e çështjes në rrugë gjyqësore.



b) Njësitë e individualizuara, pjesë përbërëse e objektit, të cilat do të rezultojnë të peregjistruara sipas shkronjës “a” të kësaj pike, do të regjistrohen në bashkëpronësi të investitorit dhe pronarit të truallit, sipas pjesës në përqindje të përcaktuar në aktin noterial.

c) Kur aktet noteriale të lidhura ndërmjet subjekteve porositëse dhe investitorit për njësi të individualizuara të objektit, paraqiten për regjistrim pas regjistrimit të këtyre pasurive sipas shkronjës “b” të kësaj pike, në kartelën e pasurisë së individualizuar bëhet shënimi me anë të të cilit vërtetohet ekzistenca e aktit noterial të lidhur ndërmjet subjektit porositës dhe investitorit. Çdo mosmarrëveshje ndërmjet investitorit, pronarit të truallit dhe porositësit zgjidhet në gjykatë. Në rast se ka konflikt gjyqësor ndërmjet palëve, regjistruesi regjistron kërkesëpadinë, në përputhje me nenin 197 të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë. Në rast se nuk ka konflikt gjyqësor, por paraqiten pretendime nga palët e përcaktuara në aktet noteriale, regjistruesi vendos kufizimin e veprimeve në përputhje me afatin dhe procedurat e përcaktuara në nenin 59 të ligjit nr.33/2012, dhe orienton palët për zgjidhjen e çështjes në rrugë gjyqësore.

2.3.3 Kur pronarët e regjistruar të truallit, në momentin e paraqitjes së akteve për regjistrimin e objektit, janë të ndryshëm pjesërisht ose plotësisht nga pronarët e truallit, me të cilët investitori ka marrëveshje për ndërtimin, regjistrimi i objektit do të kryhet sipas procedurave të parashikuara respektivisht në pikën 2.3.1 apo 2.3.2 të kreut IV të këtij udhëzimi, por pjesa në përqindje apo pasuritë individualisht të përcaktuara të objektit, që u takojnë pronarëve të truallit, do të regjistrohen në pronësi të pronarëve të truallit që rezultojnë si të tillë në momentin e paraqitjes së akteve për regjistrimin e objektit.

2.3.4 Kur nuk ka akt noterial të lidhur ndërmjet pronarit të truallit dhe investitorit, por trualli ku është ngritur objekti rezulton në pronësi private, do të veprohet, si më poshtë vijon:

a) Objekti regjistrohet në një kartelë/regjistër, duke bërë shënimin në të se ky objekt është ngritur mbi një pasuri truall, në pronësi të një subjekti të ndryshëm nga investitori apo me të cilin investitori nuk ka marrëveshje për ndërtimin. Shënimi për ekzistencën e objektit mbi truallin bëhet edhe në kartelën/regjistrin e truallit, duke njoftuar pronarin e truallit, për këtë fakt. Ky shënim bëhet edhe në kartelat/regjistrat e njësive të individualizuara që përbëjnë objektin. Njoftimi bëhet në adresën e banimit të pronarit, kur ka të tillë, dhe me afishim për 45 (dyzet e pesë) ditë, në ambientet e dukshme për publikun të ZVRPP-së, si dhe në faqen zyrtare elektronike të saj.

b) Pasuritë e individualizuara sipas akteve noteriale të lidhura ndërmjet subjekteve porositëse dhe investitorit, të përcjella nga autoriteti i planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit të territorit apo të paraqitura për regjistrim në ZRPP nga subjektet e interesuara, regjistrohen në pronësi të porositësit. Mosmarrëveshjet ndërmjet investitorit dhe porositësit zgjidhen në rrugë gjyqësore. Në rast se ka konflikt gjyqësor ndërmjet palëve, regjistruesi regjistron kërkesëpadinë, në përputhje me pikën 2 të nenit 28 të ligjit nr.33/2012. Në rast se nuk ka konflikt gjyqësor, por paraqiten pretendime nga palët e përcaktuara në aktin noterial, regjistruesi vendos kufizimin e veprimeve në përputhje me afatin dhe procedurat e përcaktuara në nenin 59 të ligjit nr.33/2012, dhe orienton palët për zgjidhjen e çështjes në rrugë gjyqësore.

c) Pasuritë e individualizuara, të cilat nuk janë regjistruar sipas shkronjave “a” dhe “b”, do të regjistrohen në pronësi të investitorit.

ç) ZRPP-ja lëshon certifikatën e pronësisë sipas përcaktimeve në aktin noterial, pasi verifikon elementet e formës sipas aktit nënligjor që rregullon regjistrimin e akteve noteriale.

2.3.5 Kur nuk ka akt noterial të lidhur ndërmjet pronarit të truallit dhe investitorit, por trualli ku është ngritur objekti rezulton plotësisht ose pjesërisht në pronësi shtetërore, do të veprohet, si më poshtë vijon:

a) Objekti regjistrohet në një kartelë/regjistër, duke bërë shënimin në të se ky objekt është ngritur mbi një pasuri truall, plotësisht ose pjesërisht në pronësi të shtetit. Shënimi për ekzistencën e objektit mbi truallin plotësisht ose pjesërisht në pronësi shtetërore bëhet edhe në kartelën/regjistrin e truallit, duke njoftuar organin shtetëror që ka në pronësi apo administrim truallin, nëse ka, si dhe

Avokaturën e Shtetit për këtë fakt. Ky shënim bëhet edhe në kartelat/regjistrat e njësive të individualizuara që përbëjnë objektin. Në rast se nuk ka kartelë/regjister të veçantë ku rezultojnë i regjistruar trualli në pronësi shtetërore, ZRPP-ja procedon me regjistrimin e tij në pronësi të shtetit.

b) Pasuritë e individualizuara sipas akteve noteriale të lidhura ndërmjet subjekteve porositëse dhe investitorit, të përcjella nga autoriteti i planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit të territorit apo të paraqitura për regjistrim në ZRPP nga subjektet e interesuara, regjistrohen në pronësi të porositësit. Për njësitë e individualizuara të regjistruara, regjistruesi lëshon dokumentin e pronësisë menjëherë pas regjistrimit. Mosmarrëveshjet ndërmjet investitorit dhe porositësit zgjidhen në rrugë gjyqësore. Në rast se ka konflikt gjyqësor ndërmjet palëve, regjistruesi regjistron kërkesëpadinë, në përputhje me pikën 2 të nenit 28 të ligjit nr.33/2012. Në rast se nuk ka konflikt gjyqësor, por paraqiten pretendime nga palët e përcaktuara në aktin noterial, regjistruesi vendos kufizimin e veprimeve në përputhje me afatin dhe procedurat e përcaktuara në nenin 59 të ligjit nr.33/2012, dhe orienton palët për zgjidhjen e çështjes në rrugë gjyqësore;

c) Pasuritë e individualizuara, të cilat nuk janë të regjistruara sipas shkronjës “b” do të regjistrohen në pronësi të investitorit, por dokumenti i pronësisë për investitorin do të lëshohet pasi të paraqitet akti i fitimit të pronësisë mbi truallin ku është ngritur ndërtimi apo akti që provon pagesën e taksës mbi të drejtën e përdorimit të tij, sipas legjislacionit në fuqi.

ç) ZRPP-ja lëshon certifikatën e pronësisë sipas përcaktimeve në aktin noterial, pasi verifikon elementet e formës sipas aktit nënligjor që rregullon regjistrimin e akteve noteriale.

2.3.6 Kur trualli ku është ngritur objekti është në pronësi të investitorit, do të veprohet, si më poshtë vijon:

a) Pasuritë e individualizuara sipas akteve noteriale të lidhura ndërmjet subjekteve/porositësve dhe investitorit, të përcjella nga autoriteti i planifikimit dhe kontrollit të zhvillimit të territorit apo të paraqitura për regjistrim në ZRPP nga subjektet e interesuara, regjistrohen në pronësi të porositësit. Mosmarrëveshjet ndërmjet investitorit dhe porositësit zgjidhen në rrugë gjyqësore. Në rast se ka konflikt gjyqësor ndërmjet palëve, regjistruesi regjistron kërkesëpadinë, në përputhje me pikën 2 të nenit 28 të ligjit nr.33/2012. Në rast se nuk ka konflikt gjyqësor, por paraqiten pretendime nga palët e përcaktuara në aktin noterial, regjistruesi vendos kufizimin e veprimeve në përputhje me afatin dhe procedurat e përcaktuara në nenin 59 të ligjit nr.33/2012, dhe orienton palët për zgjidhjen e çështjes në rrugë gjyqësore.

b) Pasuritë e individualizuara, të cilat nuk rezultojnë të regjistruara sipas shkronjës “a” të kësaj pike, regjistrohen në pronësi të investitorit.

c) ZRPP-ja lëshon certifikatën e pronësisë sipas përcaktimeve në aktin noterial, pasi verifikon elementet e formës sipas aktit nënligjor që rregullon regjistrimin e akteve noteriale.

2.3.7 Kur për truallin ku është ngritur objekti, pjesërisht apo plotësisht, ka dy ose më shumë regjistrime që nuk rrjedhin nga i njëjti titull, do të veprohet, si më poshtë vijon:

2.3.7.1 Kur ka akt noterial të lidhur mes investitorit dhe ndonjërit prej pronarëve të truallit për të cilët ekzistojnë regjistrimet që krijojnë mbivendosje, procedohet sipas rastit, sipas parashikimeve të pikave “2.3.1”, “2.3.2” , “2.3.3” të kreut IV të këtij udhëzimi. Pasuritë e individualizuara të objektit ku pronari i truallit është regjistruar si pronar apo bashkëpronar me investitorin, do të qëndrojnë të kufizuara në përputhje me nenin 75 të ligjit nr.33/2012, deri në zgjidhjen e çështjes së mbivendosjes.

2.3.7.2 Kur nuk ka akt noterial të lidhur mes investitorit dhe ndonjërit prej pronarëve të truallit, për të cilët ekzistojnë regjistrimet që krijojnë mbivendosje, procedohet sipas parashikimeve të pikës “2.3.5” të kreut IV të këtij udhëzimi.



2.3.8 Në rastet kur për një pasuri të individualizuar të objektit janë paraqitur për regjistrim dy ose më shumë akte noteriale të lidhura ndërmjet investitorit dhe subjekteve të ndryshme porositëse apo me pronarët e truallit, ZRPP-ja do të zbatojë përcaktimet e bëra në nenin 37 të ligjit nr.33/2012, datë 23.3.2012. ZRPP-ja respekton parimin e përparësisë së regjistrimit të parashikuar në këtë nen, duke filluar që nga regjistrimi i lejes së ndërtimit sipas kreut II të këtij udhëzimi.

2.3.9 Kur për truallin ku është ngritur ndërtimi, pjesërisht apo plotësisht, në kartelën/regjistrin e pasurive të paluajtshme rezultojnë të vendosura kufizime të veprimeve mbi truallin për shkak se regjistrimi është kryer në kundërshtim me nenet 193 apo 195, të Kodit Civil, këto kufizime u shtrihen edhe pasurive të individualizuara të objektit që përfiton pronari i truallit të objektit, ndaj të cilit është vendosur kufizimi.

2.3.10 Nëse për shkak të regjistrimit fillestar ka ndryshuar pozicioni gjeografik apo sipërfaqja e ndonjëres apo e të gjitha pasurive, për të cilat është lëshuar leja e sheshit të ndërtimit/zhvillimit, ZRPP-ja kryen regjistrimin duke mbajtur në konsideratë të dhënat për këto pasuri që rezultojnë nga regjistrimi fillestar.

2.3.11 Për efekt të regjistrimit, do të konsiderohen në pronësi të pronarëve të njësive individuale pasuritë, të cilat janë përcaktuar si të tilla në aktet noteriale të lidhura ndërmjet investitorit dhe subjekteve porositëse apo pronarë të truallit, me të cilat ai ka lidhur akt noterial. Në pronësi individuale janë edhe ato pjesë të ndërtesës të cilat, si rregull i përgjithshëm, janë pjesë e bashkëpronësisë së detyrueshme, kur janë të përcaktuara si në pronësi individuale, në aktin noterial. Në kartelën e pasurisë së njësive individuale, regjistruesi bën shënimet përkatëse për kuotën e pjesëmarrjes së njësive individuale në bashkëpronësinë e detyrueshme.

2.3.12. Regjistrimi i aktit të bashkëpronësisë së detyrueshme në ndërtesa bëhet nga zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, sipas akteve ligjore e nënligjore në fuqi.

KREU V DISPOZITA TË FUNDIT

1. Dispozitat e kreut III dhe kreut IV të këtij udhëzimi, për sa janë të zbatueshme, aplikohen edhe në rastin e objekteve të ndërtuara në bazë të ligjeve të urbanistikës, të regjistruara në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

2. Ngarkohen kryeregjistruesi i Pasurive të Paluajtshme të Republikës së Shqipërisë dhe regjistruesi i zyrave vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme për zbatimin e këtij udhëzimi.

Ky udhëzim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Sali Berisha

REGJISTRI I VEÇANTË E LEJËS SË ZHVILLIMIT/NDËRTIMIT

VOL. ____ FAQE. ____

A – SEKSIONI I IDENTIFIKIMIT TË PARCELËS:

1. Zona kadastrale: _____; Nr. i pasurisë: _____; Regjistruar në vol. _____, fq. _____; Lloji i pasurisë: _____; Indeksi i hartës: _____; Adresa e pasurisë: Qarku: _____; Bashkia/komuna: _____, Qyteti/fshati: _____, Lagjia/rruga: _____;

2. Zona kadastrale: _____; Nr. i pasurisë: _____; Regjistruar në vol. _____, fq. _____; Lloji i pasurisë: _____; Indeksi i hartës: _____; Adresa e pasurisë: Qarku: _____; Bashkia/komuna: _____, Qyteti/fshati: _____, Lagjia/rruga: _____;

3. Zona kadastrale: _____; Nr. i pasurisë: _____; Regjistruar në vol. _____, fq. _____; Lloji i pasurisë: _____; Indeksi i hartës: _____; Adresa e pasurisë: Qarku: _____; Bashkia/komuna: _____, Qyteti/fshati: _____, Lagjia/rruga: _____;

4. Zona kadastrale: _____; Nr. i pasurisë: _____; Regjistruar në vol. _____, fq. _____; Lloji i pasurisë: _____; Indeksi i hartës: _____; Adresa e pasurisë: Qarku: _____; Bashkia/komuna: _____, Qyteti/fshati: _____, Lagjia/rruga: _____;

5. Zona kadastrale: _____; Nr. i pasurisë: _____; Regjistruar në vol. _____, fq. _____; Lloji i pasurisë: _____; Indeksi i hartës: _____; Adresa e pasurisë: Qarku: _____; Bashkia/komuna: _____, Qyteti/fshati: _____, Lagjia/rruga: _____;

Informacion plotësues për parcelën:

Nr. i dok	Data e shënimit	Tipi	Përshkrimi i informacionit	Firma

B – SEKSIONI I PËRSHKRIMIT TË LEJËS SË ZHVILLIMIT/NDËRTIMIT:

Nr. i dok	Data regjistrim	Emri i subjektit zhvillues	NIPT	Adresa e zhvilluesit	Lloji i lejes	Kategoria e përdorimit të tokës dhe strukturës	Data e lësh. dokumentit	Firma

Treguesit e zhvillimit:

Tregues për çdo lloj përdorimi të strukturës:

Lloji i strukturës: _____; Nr. i kateve mbi tokë: _____; Numri i kateve nën tokë: _____; Numri i vendparkimeve të automjeteve: _____

Sipërfaqja e tokës që zhvillohet: _____ Sipërfaqja e tokës e zënë nga struktura ekzistuese: _____ Sipërfaqja e tokës e zënë nga struktura: _____ Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit

1. _____ m ²	1. _____ m ²	1. _____ m ²	1. _____ m ²
Ref. _____	Ref. _____	Ref. _____	Ref. _____
2. _____ m ²	2. _____ m ²	2. _____ m ²	2. _____ m ²
Ref. _____	Ref. _____	Ref. _____	Ref. _____

Tregues për përdorimin e strukturës pjesërisht ose përgjithësisht për qëllime banimi:

Nr. i kateve mbi tokë: _____; Nr. i kateve nën tokë: _____; Nr. i vendparkimeve të automjeteve: _____; Nr. i njësive të shërbimit: _____; Nr. i njësive të banimit: _____

Sipërfaqja e përgjithshme për banim: _____ Sipërfaqja e përgjithshme për shërbime: _____ Sipërfaqja e përgjithshme për vendparkim: _____ Sipërfaqja në bashkëpronësi të detyrueshme: _____

1. _____ m ²	1. _____ m ²	1. _____ m ²	1. _____ m ²
Ref. _____	Ref. _____	Ref. _____	Ref. _____
2. _____ m ²	2. _____ m ²	2. _____ m ²	2. _____ m ²
Ref. _____	Ref. _____	Ref. _____	Ref. _____

Informacion plotësues për strukturën:

Nr. i dok	Data e shënimit	Tipi	Përshkrimi i informacionit	Firma



C - SEKSIONI I REGJISTRIMIT TË AKTEVE JURIDIKE PARAPRAKE:

Nr. i Dok	Data regjistrim	Emri atësia mbiemri	I/F/B	Lloji i pasurisë	Sipërfaqja në m ²	Shuma e paguar	Nr. i njësjive	Nr. i Katit	Informacion plotësues

D - SEKSIONI I REGJISTRIMIT TË HIPOTEKAVE DHE AKTEVE TË TJERA JURIDIKE:

Nr. I dok	Data e shënimit	Tipi	Përshkrimi	Firma

REGJISTRI I VEÇANTË I KARABINASË

NR. I PASURISË _____

VOL. _____ FAQE. _____

A – SEKSIONI I IDENTIFIKIMIT TË PARCELËS:

1. Zona kadastrale: _____; Nr. i pasurisë: _____; Regjistruar në vol. _____, fq. _____; Lloji i pasurisë: _____; Indeksi i hartës: _____;
Adresa e pasurisë: Qarku: _____; Bashkia/komuna: _____, Qyteti/fshati: _____, Lagjia/rruga: _____

2. Zona kadastrale: _____; Nr. i pasurisë: _____; Regjistruar në vol. _____, fq. _____; Lloji i pasurisë: _____; Indeksi i hartës: _____;
Adresa e pasurisë: Qarku: _____; Bashkia/komuna: _____, Qyteti/fshati: _____, Lagjia/rruga: _____

3. Zona kadastrale: _____; Nr. i pasurisë: _____; Regjistruar në vol. _____, fq. _____; Lloji i pasurisë: _____; Indeksi i hartës: _____;
Adresa e pasurisë: Qarku: _____; Bashkia/komuna: _____, Qyteti/fshati: _____, Lagjia/rruga: _____

4. Zona kadastrale: _____; Nr. i pasurisë: _____; Regjistruar në vol. _____, fq. _____; Lloji i pasurisë: _____; Indeksi i hartës: _____;
Adresa e pasurisë: Qarku: _____; Bashkia/komuna: _____, Qyteti/fshati: _____, Lagjia/rruga: _____

5. Zona kadastrale: _____; Nr. i pasurisë: _____; Regjistruar në vol. _____, fq. _____; Lloji i pasurisë: _____; Indeksi i hartës: _____;
Adresa e pasurisë: Qarku: _____; Bashkia/komuna: _____, Qyteti/fshati: _____, Lagjia/rruga: _____

Informacion plotësues për parcelën:

Nr. i dok	Data e shënimit	Tipi	Përshkrimi i informacionit	Firma

B – SEKSIONI I PËRSHKRIMIT TË LEJËS SË ZHVILLIMIT/NDËRTIMIT:

Zona kadastrale: _____; Regjistruar në vol. _____, Fq. _____; Indeksi i hartës: _____; Adresa: Qarku: _____; Bashkia/komuna: _____, Qyteti/fshati: _____, Lagjia/rruga: _____

Nr. i dok	Data regjistrim	Emri i subjektit zhvillues	NIPT	Adresa e zhvilluesit	Lloji i lejes	Kategoria e Përdorimit të tokës dhe strukturës	Data e lësh. dokumentit	Firma

Treguesit e Zhvillimit:

Tregues për çdo lloj përdorimi të strukturës:

Lloji i strukturës: _____; Nr. i kateve mbi tokë: _____; Numri i kateve nën tokë: _____; Numri i vendparkimeve të automjeteve: _____

Sipërfaqja e tokës që zhvillohet: _____ Sipërfaqja e tokës e zënë nga struktura ekzistuese: _____ Sipërfaqja e tokës e zënë nga struktura: _____ Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit

1. _____ m ² Ref. _____	1. _____ m ² Ref. _____	1. _____ m ² Ref. _____	1. _____ m ² Ref. _____
2. _____ m ² Ref. _____	2. _____ m ² Ref. _____	2. _____ m ² Ref. _____	2. _____ m ² Ref. _____

Tregues për përdorimin e strukturës pjesërisht ose përgjithësisht për qëllime banimi:

Nr. i kateve mbi tokë: _____; Nr. i kateve nën tokë: _____; Nr. i vendparkimeve të automjeteve: _____; Nr. i njësjive të shërbimit: _____; Nr. i njësjive të banimit: _____

Sipërfaqja e përgjithshme për banim: _____ Sipërfaqja e përgjithshme për shërbime: _____ Sipërfaqja e përgjithshme për vendparkim: _____ Sipërfaqja në bashkëpronësi të detyrueshme: _____

1. _____ m ² Ref. _____	1. _____ m ² Ref. _____	1. _____ m ² Ref. _____	1. _____ m ² Ref. _____
2. _____ m ² Ref. _____	2. _____ m ² Ref. _____	2. _____ m ² Ref. _____	2. _____ m ² Ref. _____

Informacion plotësues për strukturën:

Nr. i dok	Data e shënimit	Tipi	Përshkrimi i informacionit	Firma



C – SEKSIONI I REGJISTRIMIT TË AKTEVE JURIDIKE PARAPRAKE:

Nr. i dok	Data regjistrim	Emri atësia mbiemri	I/F/B	Lloji i pasurisë	Sipërfaqja në m ²	Shuma e paguar	Nr. i njësie	Nr. i katit	Informacion plotësues

D – SEKSIONI I REGJISTRIMIT TË AKTEVE TË TJERA JURIDIKE:

Nr. i dok	Data e shënimit	Tipi	Përshkrimi	Firma

Abonimet vjetore për Fletoren Zyrtare mund të bëhen pranë Postës Shqiptare ose pranë Qendrës së Publikimeve Zyrtare, në adresën: Bulevardi “Gjergj Fishta”, mbrapa ish-ekspozitës “Shqipëria Sot”, tel: 04 24 27 007.
Çmimi i abonimit pranë Postës Shqiptare, për Fletoret Zyrtare 2012, është 16 000 lekë.
Çmimi i abonimit në QPZ është 14 000 lekë pa detyrimin e shpërndarjes në adresa.

Hyri në shtyp më 15.10.2012
Doli nga shtypi më 16.10.2012

Tirazhi: 1200	Formati: 61x86/8
---------------	------------------

Shtypshkronja e Qendrës së Publikimeve Zyrtare
Tiranë, 2012

Çmimi 32 lekë