

**REGJISTRIMI I PASURIVE TË PALUAJTSHME NË
REPUBLIKËN E SHQIPËRISË DHE PROBLEMATIKAT
QË SHOQËROJNË KËTË PROCES
(VËSHTRIM KRAHASUES)**

Rushit DEMO

Dorëzuar
Universitetit European të Tiranës
Shkollës Doktorale

Në përmbushje të detyrimeve të programit të Doktoratës në
Shkencat juridike, me profil E Drejta Private, për marrjen e gradës shkencore
“Doktor”

Udhëheqës shkencor: Prof. Dr. Paskal HAXHI

Numri i fjalëve: 59.494

Tiranë, Shkurt 2016

DEKLARATA E AUTORËSISË

©E drejta e autorit: Rushit Demo. Të gjitha të drejtat i rezervohen autorit.

Nën përgjegjësinë time, i vetëdijshëm për rregullat e Universitetit në lidhje me plagjiaturën, konfirmoj që ky punim shkencor i paraqitur, është tërësisht punim origjinal i imi.

Punimi nuk përmban material të shkruar nga persona të tjerë, me përjashtim të rasteve apo materialeve të referuara dhe cituara.

ABSTRAKT

Qëllimi i këtij studimi është të transmetojë te lexuesi, t'i informojë ata, lidhur me regjistrimin e pronësisë (private, shtetërore dhe publike) në Shqipëri, para dhe pas viteve 1990, duke e lidhur këtë me faktorët historikë, që kanë ndikuar në zhvillimin dhe evolucionin e së drejtës së pronësisë, duke sqaruar me hollësi procedurat se si bëhet regjistrimi i titujve të pronësisë dhe të drejtave të tjera reale mbi pasuritë e paluajtshme në bazë të dokumenteve ligjore, që vërtetojnë pronësinë mbi pasuritë e paluajtshme, në sistemin e ri të regjistrimit, fazat që duhen ndjekur për regjistrimin e pasurive të paluajtshme, institucionet që merren me regjistrimin e pronësisë, problematika që haset sot në sistemin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, hapat që duhet të ndërmerren për t'u përmirësuar ky sistem regjistrimi dhe minimizimin e problematikave gjatë procesit të regjistrimit.

Gjithashtu ky punim synon të analizojë ndikimin e të drejtave të pronësisë si një nga aspektet më të rëndësishëm i të drejtave të njeriut, me ndikim të rëndësishëm ekonomik, veçanërisht në vendet në tranzicion të Evropës Lindore dhe Ballkanit Perëndimor. Ajo do të ndërtohet bazuar në supozimin se të drejtat pronësore janë një kyç dhe aktor i rëndësishëm në garantimin e zhvillimit ekonomik dhe qëndrueshmërinë afatgjatë. Puna për realizimin e këtij punimi, ka një shtrirje disavjeçare, që nga momenti i fillimit të studimeve për titullin “*Master*”, viti 2008, por dhe më parë e si e tillë kjo periudhë e gjatë kohe më ka ndihmuar që të bëj një kërkim të zgjeruar për gjetjen e materialit të nevojshëm për realizimin sa më të plotë dhe me sukses të këtij punimi.

Një nga arsyet përse zgjedha këtë temë ka qenë dhe fakti i kontributeve që kam dhënë për një kohë relativisht të gjatë duke qenë pjesë e sistemit të regjistrimit të pasurive, shpeshherë duke dhënë rekomandime për mënyrën e zgjidhjes së problematikave që has ky sistem.

ABSTRACT

The aim of this study is transmit to the readers, to inform them about the registration of the private, state or public property in Albania, before and after the 1990s, by linking this with historical factors that have influenced in the development and evolution of the property right, by explaining in details the procedures how to register the immobile properties title and other real right on the immobile properties based on the legal documents that certify the ownership of the immobile properties, in the new registration system, the phases that will have to be followed for the registration of the immobile property, the institutions that deal with the registration of the immobile property, the problematic matters that are met today in the process of registration of the immobile properties, the steps that have to be taken to improve this registration system and minimisation of the problematic matters during the registrations process.

Also, this work aims to analyse the indication of the property rights as one of the most important aspects of human rights, their important economic impact, especially in the transition countries of the Easter Europe and Southern Balkans. This will be established based on supposition that the property rights are crucial and an important actor for the ensuring the economic development and long-term sustainability. The work for the fulfilment of this abstract, has a duration of several years, from the moment of the start of studies for the “Master” title, in 2008 and before, thus this long period has helped me in making an extended research for finding necessary material for the better and successful fulfilment of this abstract.

One of the reasons why I chose this topic is the fact of the contributions that I have given for a relatively long time by being part of the system of the property registration, often by giving recommendations about how to solve problematic matters that this system encounters.

DEDIKIMI

Këtë punim ua dedikoj fëmijëve të mi, Erinda dhe Sejdi.

FALENDERIME

Në përfundim të këtij studimi dua të falenderoj udhëheqësin tim Prof. Dr. Paskal Haxhi si dhe miqte e mi Dr. Aldo Shkëmbi dhe Magj. Besnik Maho pa ndihmën dhe dashamirësinë e të cilëve ky punim shkencor do të bëhej i vështirë dhe nuk do të kishte përfunduar me sukses.

Falënderoj gjithashtu të gjithë ish kolegët e mi në ZQRPP dhe në ZVRPP, për ndihmën që më kanë dhënë në çdo rast dhe mirëkuptimin e vazhdueshëm që kam pasur prej tyre.

Falënderoj në mënyrë të veçantë, familjen time, për kohën që i kam marrë, për mbështetjen që më kanë dhënë, durimin dhe përkushtimin që kanë treguar ndaj meje gjatë gjithë këtyre viteve të përgatitjes dhe përfundimit të këtij punimi.

Singerisht,

Rushit DEMO

PËRMBAJTJA E LËNDËS

KAPITULLI I: HYRJE DHE BAZIM TEORIK

1.1 Hyrje.....	16
1.2 Hipotezat e Punimit.....	22
1.3 Pyetjet Kërkimore të Punimit.....	22
1.4 Metodat dhe Metodologjia e Kërkimit.....	23

KAPITULLI II: HISTORIKU I REGJISTRIMIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME NË SHQIPËRISË

2.1. Funkcioni i Hipotekës dhe Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme	24
2.2 Pronësia mbi sendet e paluajtshme në periudhën e pushtimit romak dhe bizantin të Shqipërisë	24
2.3 Regjistrimi i pasurive të paluajtshme, gjatë periudhës së pushtimit otoman (5- shekullor)	26
2.4 Regjistrimi i pasurive të paluajtshme në Shqipëri në vitet 1912-1928	29
2.5 Regjistrimi i pasurive të paluajtshme, gjatë periudhës (1929-1945)	33
2.6 Regjimet e Pasurive të Paluajtshme të periudhës së regjimit komunist (1945-1990)	38
2.7. Regjimet e Pasurive të Paluajtshme të periudhës së vendosjes së demokracisë viti 1991-2015	39

KAPITULLI III: SISTEMI AKTUAL I REGJISTRIMIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME NË REPUBLIKËN E SHQIPËRISË

3.1 Sistemi hipotekor i regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Roli që ka luajtur dhe luan ky sistem regjistrimi në lidhje me pasuritë e paluajtshme.....	44
3.2 Krijimi i Sistemit të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme në Republikën e Shqipërisë.	46

3.3	Sistemi i Ri i regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Roli dhe rëndësia që ka ky sistem regjistrimi në lidhje me pasuritë e paluajtshme. Ligji aktual me anë të së cilit ZRPP-ja ushtron funksionet e saj.....	52
3.3.1	Ligji nr.33, datë 21.03.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”.....	58
3.3.2	Trajtimi i ndryshëm i situatave të njëjta juridike, duke sjellë si pasojë “diskriminimin” e të drejtës së subjekteve të ndryshëm.....	97
3.3.3.	Urdhri i kufizimit të regjistruesit dhe mënyra diskrecionale për vendosjen e tij, sipas ligjit të shfuqizuar.	97
3.3.4.	Parimi i sigurisë juridike, qarkullimi civil i sendeve të paluajtshme dhe mbrojtja e interesit publik.	98
3.4	Fazat e procesit të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.....	101
3.5	Rëndësia e ngritjes së një regjistri të ri elektronik të pronave të paluajtshme, efektet e përmirësimit edhe më tej të shërbimit si dhe ruajtja e të dhënave	104
3.6	Çfarë synohet të arrihet me modernizimin dhe digjitalizimin e të gjithë inventarit të pasurive të paluajtshme ?.....	105
3.7	Çfarë synohet të arrihet në kuadër të kompjuterizimit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme ?.....	106
3.8	Përfitimi i të mirave sociale dhe ekonomike që rrjedhin nga një sistem regjistrimi eficient dhe efikas të pasurive të paluajtshme	107
3.9	Regjistrimi fillestar i pasurive të paluajtshme a shmang problemin e mbivendosjes së pronave ?.....	110
3.10	Cilat janë shërbimet që ofron sot ZRPP-ja.....	111

KAPITULLI IV: ETAPAT E REGJISTRIMIT FILLESTAR TË PASURIVE TË PALUAJTSHME

4.1	Regjistrimi fillestar i pasurive të paluajtshme.....	116
4.2	Regjistrimi në KPP.....	117
4.2.a	Seksioni i Përshkrimit të Pasurisë	118
5.3.b	Seksioni i Pronësisë	119

KAPITULLI V: REGJISTRIMI I AKTEVE TË KALIMIT TË PRONËSISË DHE TË DREJTAVE TË TJERA MBI PASURINË E PALUAJTSHME

5.1	Hyrje.....	121
5.2	Regjistrimi i kontratës së shitjes të pasurisë së paluajtshme tokë bujqësore nga personat fizike.....	122
5.3	Regjistrimi i kontratës së shitjes të pasurisë së paluajtshme tokë bujqësore nga personat juridik	122
5.4	Regjistrimi i kontratës së shitjes me kusht.....	123
5.5	Regjistrimi i kontratës së dhurimit	124
5.6	Regjistrimi i kontratës së shkëmbimit	125
5.7	Regjistrimi i vendimeve gjyqësore të cilat disponojmë mbi fitimin ose njohjen e pronësisë	126
5.8	Regjistrimi i akteve për bashkimin, ndarjen dhe pjesëtimin e pasurive të paluajtshme.....	131
5.9	Përgatitja dhe dhënia e dokumentave dhe informacioneve për pasuritë e paluajtshme.....	133

KAPITULLI VI: PROBLEMET QË HASEN SOT NË ZRPP NË LIDHJE ME TITUJT E PRONËSISË TË CILAT JANË TË REGJISTRUARA NË REGJISTRAT E PRONËSISË APO VIJNË PËR T’U REGJISTRUAR DHE MËNYRAT E ZGJIDHJES

6.1	Kontratat e shitjes së trojeve, të realizuara me palë shitëse “Bashkitë” apo “Komunat” dhe palë blerës, të tretë, individë apo shoqëri.....	137
6.2	Pasuritë e regjistruara, të fituara me vendim gjyqësor, me palë të paditur Bashkinë apo Komunën, me objekt “detyrim njohje pronar”.....	145
6.3	Pasuritë e regjistruara, të fituara me vendim gjyqësor “Vërtetim fakti juridik”....	147
6.4	Pallatet me probleme në dokumentacionin tekniko-ligjor, të regjistruara.....	152
6.5	Pallate me probleme në dokumentacionin ligjor dhe teknik, të paregjistruara.....	153
6.5. a	Parregullsitë në dokumentacionin tekniko-ligjor që ka të bëjë me ndërtimin.....	154
6.5. b	Probleme me truallin ku është ngritur ndërtimi.....	154

6.6	Objektet pa marrëdhëniet me truallin dhe troje të shitura e të regjistruara mbi të cilat nuk janë ndërtuara objekte.....	156
6.6. a	Objekte pa marrëdhënie me truallin.....	156
6.6.b	Troje të shitura, mbi të cilat nuk janë ngritur ndërtime.....	163
6.7	Problematika në lidhje me pasuri të fituara me vendim të AKKP-së, të regjistruara ose jo.....	164
6.8	Mospërputhja e pozicionit gjeografik të pasurive në hartat e ZRPP-së me pozicionin në terren të pasurive dhe procesi i përmirësimit të të dhënave.....	169
6.8. a	Përditësimi i Kartelës Dixhitale.....	173
6.8. b	Përditësimi i HTR Dixhitale	173
6.8. c	Përputhshmëria e të Dhënave të Pasurisë të Përditësuar.....	174
6.8. d	Përmirësimi i HTR.....	175
6.8.dh	Përmirësimi i kartelës dixhitale	176
6.8.e	Përputhshmëria e të Dhënave të Pasurisë sipas produktit të përmirësuar.....	177
6.8.f	Produkti përfundimtar.....	178
6.9	Marrëdhëniet me ALUIZMI-n.	179
6.9.a	Shtesat pa leje në ndërtime të ligjshme.....	179
6.9.b	Kontrata e kalimit të pronësisë të parcelës ndërtimore.....	180
6.9.c	Leja e legalizimit dhe Çertifikata e përbërjes familjare, si pjesë e dokumentave që dorëzohen në ZRPP.....	180
6.10	Pasuritë me probleme të vendosura garanci në hipotekë.....	182
6.11	Vendimet e Këshillit të Ministrave të cilat kalojnë në pronësi apo në përgjegjësi administrimi pasuri të paluajtshme.....	183

KAPITULLI VII: VËSHTRIM KRAHASUES I REGJISTRIMIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME NË DISA VENDE TË HUAJA

7.1	Hyrje.....	184
7.2	Sistemi i Regjistrimit të pasurive në Shtetin Lituanëz.....	187
7.3	Regjistrimi i pasurive të paluajtshme në Luksemburg, Spanjë dhe Suedi	188

7.4	Sistemet e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në shtetin Grek	189
7.5	Regjistrimi i pasurive të paluajtshme në vendet e sistemit Common Law.....	190
7.6	Regjistrimi në shtetin Norvegjez	191
7.7	Regjistrimi i pasurive në shtetin Finlandez	192
KAPITULLI VII. KONKLUSIONE/ REKOMANDIME.....		193
BIBLIOGRAFIA.....		198
Shtojca 1....		209

LISTA E SHKURTIMEVE

SRPP	Sistemi i Regjistrimit te Pasurive te Paluajtshme.
NMP	Njësia e Menaxhimit te Projektit.
APFDP	Programi per Zhvillimin e Pylltarisë Private.
IKPK	Instituti i Kërkimeve te Pyjeve dhe Kullotave.
DPPK	Drejtoria e Përgjithshme e Pyjeve dhe Kullotave.
DSHP	Drejtoria e Shërbimit Pyjor te Rrethit.
ZRPP	Zyra e Regjistrimit te Pasurive te Paluajtshme.
RPP	Regjistrimi i Pasurive te Paluajtshme.
ZK	Zonë Kadastrale.
LN	Libri i Ngastrave.
HTR	Harta Treguese e Regjistrimit.
KPP	Kartelë e Pasurisë së Paluajtshme.
AKP	Agjencia Kombëtare e Privatizimit.
ZAM	Zgjidhja Alternative e Mosmarrëveshjeve.
VKM	Vendim i Këshillit të Ministrave.
IT	Teknologjia e Informacionit.
GIS	Sistemi i Informacionit Gjeografik.
AMTP	Akti i Marrjes së Tokës në Pronësi.
KKKPP	Komisioni i Kthimit dhe Kompensimit të Pronave ish Pronarëve.
AMTP	Drejtoria e Administrimit dhe Mbrojtjes së Tokës.
AKKP	Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave.
KVVTP	Komisioni Vendor i Vlerësimit të Titujve të Pronësisë.
ALBSReP	Sistemi i Regjistrimit Elektronik të Pasurive të Paluajtshme.

LISTA E FJALORIT

“Aplikim” Kërkesë pranë ZRPP-së për veprime në HTR, KPP, lëshim Dëshmie apo Certificate.

“Azhornim” Ndryshimet dhe regjistrimet që bëhen në HTR dhe KPP.

“Bazë e të dhënave”, përkufizimi i këtij termi, sipas legjislacionit në fuqi që rregullon veprimtarinë për krijimin dhe administrimin e bazës së të dhënave shtetërore në fuqi në Republikën e Shqipërisë.

“Dokument regjistrimi” është çdo akt publik, vendim gjykate apo i një organi tjetër shtetëror kompetent, i lëshuar në rastet e parashikuara nga ligji, dhe që është i detyrueshëm për regjistrim, sipas dispozitave të këtij ligji.

“Ekstrakt i regjistrit” është dokumenti i lëshuar në formë elektronike prej personave të përcaktuar në pikën 3 të nenit 7 të këtij ligji, sipas të dhënave të regjistrit të pasurive të paluajtshme.

“Individë” Çdo person me zotësi të plote juridike dhe për të vepruar.

“Persona fizike” Janë persona shqiptarë ose të huaj që ushtrojnë veprimtari private në përputhje me legjislacionin në fuqi. Ata fitojnë zotësinë për të vepruar me regjistrimin e tyre në gjykatën e rrethit ku e ushtrojnë veprimtarinë.

“Persona juridike (publike dhe private)” Persona juridike publike janë institucionet e ndërmarrjet shtetërore që financohen vetë ose nga buxheti i shtetit, si dhe entet e tjera publike të njohura nga ligji si persona juridike. Persona juridikeëprivatë janë shoqëritë , shoqatat, fondacionet dhe entet e tjera me karakter privat, të cilat e fitojnë personalitetin juridik në mënyrën e përcaktuar nga ligji.

“Subjekt” Individ, personi fizik dhe juridik, përfaqësuesi i familjes, bashkëpronarët, përfaqësuesi me prokurë.

“Transaksion” Marrëveshje me bazë ligjore, me anë të së cilës, sigurohet kalimi i të drejtave dhe detyrimeve mbi pasuritë e paluajtshme.

“Zone e Rilevuar” Quhet sipërfaqja e rilevuar në shkallën 1:2500 në të cilën përfshihen tokat bujqësore dhe llojet e tjera të pasurive që ndodhen ndërmjet tyre.

“Zona e Regjistrimit” Një zonë e përcaktuar gjeografikisht, që është nën përgjegjësinë administrative të një Zyre Regjistrimi të Pasurisë së Paluajtshme. Zona e regjistrimit ndahet në zonë kadastrale.

“HTR” Një hartë me kufij të përgjithshëm të të gjitha pasurive të cilat kanë KPP përkatëse;

“Kartela e Pasurisë së Paluajtshme” Një dokument ligjor i përgatitur për një pasuri të paluajtshme, që përfshin informacion për: a) vendndodhjen gjeografike të saj; b) përshkrimin e përgjithshëm si: lloji i pasurisë, vendndodhja brenda kufijve urbanë apo jo, sipërfaqja e saj, nëse ka ndërtesë si pjesë përbërëse; c) të drejtat e pronësisë mbi pasurinë; d) dhënien me qira e përdorim, servitudat, marrëveshjet kufizuese mbi pasurinë; dhe e) hipotekimet, vendime të gjykatës, ose kufizime të tjera të vendosura nga Regjistruesi. Fleta e volumnit të regjistrit që mbahet për çdo pasuri të paluajtshme;

“Numri i Pasurisë së Paluajtshme” Çdo pasuri e paluajtshme ka një numër unik brenda Zonës Kadastrale. Ky numër është i regjistruar në HTR dhe KPP. Identifikimi i pasurisë bëhet me numrin e ZK dhe numrin e pasurisë.

“Pasuri e paluajtshme” Toka, burimet ujore, ndërtesat objektet dhe çdo gjë tjetër e paluajtshme sipas përcaktimit të Kodit Civil;

“Pronar” Personi, emri i të cilit është regjistruar sipas këtij ligji si pronar i pasurisë së paluajtshme;

“Plan rilevimi” Është dokumenti që tregon kufijtë e një pasurie të paluajtshme e që është pjesë e regjistrit;

“Në përdorim” E drejta e gëzimit për shfrytëzim e pasurive të paluajtshme shtetërore;

“Hartë kadastrale” është harta, në të cilën pasqyrohen kufijtë dhe pozicioni gjeografik, në përputhje me rregullat dhe standardet zyrtare për pasuritë e paluajtshme, si dhe tregues të tjerë.

“Kode hyrëse” janë kode me të cilat pajisen personat e autorizuar, sipas aktit nënligjor të parashikuar në nenet 7 dhe 69 të ligjit nr.33/2012, nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, për të kryer veprimet e hedhjes, përpunimit, ruajtjes, marrjes dhe shpërndarjes së të dhënave apo verifikimin e tyre.

“Kufizim” është një urdhër i regjistruarit për të kufizuar transaksionet dhe/ose veprimet mbi një pasuri të paluajtshme të caktuar.

“Marrëveshje kufizuese” është akti, i cili përmban kufizime të tagrave dhe të të drejtave të pronarit të pasurisë së paluajtshme.

“Pasuri e paluajtshme” është toka, burimet ujore, ndërtesat, objektet dhe çdo gjë tjetër e paluajtshme, sipas përcaktimit të Kodit Civil.

“Plan rilevimi” është dokumenti që tregon paraqitjen hartografike të një sipërfaqeje të kufizuar të tokës, në përputhje me rregullat dhe standardet zyrtare për krijimin e hartës kadastrale.

“Regjistër” është bashkësia e të gjitha kartelave dhe hartave kadastrale, të krijuara në letër dhe/ose në formë elektronike.

“Rilevim” është veprimi që sjell përcaktimin e kufijve të një pasurie të paluajtshme.

“Zonë e regjistrimit të pasurive të paluajtshme” është nënndarja ose zona gjeografike e përcaktuar nga Bordi Drejtues ZRPP-së për qëllimet e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, sipas këtij ligji ose ndonjë ligji tjetër.

“Zonë kadastrale” është çdo nënndarje e zonës së regjistrimit, pa shkëputje territoriale, për qëllime të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, sipas këtij ligji.

“Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme” është zyra qendrore dhe vendore e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, që funksionojnë sipas përcaktimeve të këtij ligji.

KAPITULLI I: HYRJE DHE BAZIM TEORIK

1.1 Hyrje

Sistemi i Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme është institucioni mbështetës i tregut të Pasurive të Paluajtshme në Shqipëri dhe si i tillë ai detyrimisht shikohet edhe si institucion shërbimi në ndihmë të qytetarëve dhe të biznesit apo dhe institucioneve të tjera shtetërore, të cilët paraqiten pranë zyrave të tij për të kërkuar shërbime për transaksione të ndryshme me pasuritë e tyre. Ky sistem administron të gjithë informacionin mbi pasuritë e paluajtshme në Republikën e Shqipërisë dhe ofron shërbimet e tij nëpërmjet Zyrave të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme të cilat i nënshtrohen një sërë ligjeve, rregullave apo procedurave. Në Republikën e Shqipërisë, aktualisht ka më shumë se 4.5 milion prona të ndara në 35 rrethe. Çdo rreth ka një zyrë regjistrimi dhe një regjistrues i cili mbikëqyr regjistrin për zonën e tij. Sistemi i Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme në Republikën e Shqipërisë drejtohet nga një Bord Drejtues (një organ kolegjal i cili përbëhet nga 5 (pesë) anëtarë nga të cilët dy anëtarë propozohen nga Kryeministri, dy anëtarë propozohen nga Ministri i Drejtësisë dhe një anëtar i bordit propozohet nga Ministria e Financës¹. Drejtues ekzekutiv i ZRPP-së është Kryeregjistruesi i cili emërohet nga Kryeministri me propozim të Ministrit të Drejtësisë.

Sistemi i Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (SRPP) në Republikën e Shqipërisë, ka kaluar disa etapa për të mbërritur në formën e tij të sotme. Deri në vitin 1994 kur dhe nga ligjvënësi Shqiptar u miratua Ligji 7843, datë 13.07.1994 “Për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme”², regjistrimi i pasurive të paluajtshme ka qenë fragmentar dhe me një model krejtësisht të ndryshëm nga koncepti i sotëm i regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Përpara daljes së Ligji 7843, datë 13.07.1994, Institucionet që administrojnë informacionin e pasurive kanë qenë zyrat Kadastrale³ dhe zyrat e Hipotekave⁴. Juridikisht, krijimi i një

¹ Neni 12 i Ligjit nr.33, datë 21.03.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, botuar në fletoren zyrtare nr.34/2012.

² Ligjit nr. 7843, date 13/07/1994 “Për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme” I ndryshuar, botuar në fletoren zyrtare nr.10, date 26/08/1994

³ Me kadastrë kuptojmë : Regjistër zyrtar ku shënohen të dhënat me regjistrimin e pasurive të paluajtshme dhe veprimet që kryhen mbi ato pasuri në zonat urbane të fshatrave dhe në qytete,

⁴ Me hipotekë kuptojmë : Regjistër zyrtar ku shënohen të dhënat me regjistrimin e pasurive të paluajtshme dhe veprimet që kryhen mbi ato pasuri në zonat urbane të fshatrave dhe në qytete,

kadastrë dhe matje tokash, ka filluar qysh me daljen e ligjit “mbi titujt defterhane” në vitin 1874, ligji i cili zëvendëson zyrat e kadastrave pas daljes së Ligjit “Mbi zyrat e Hipotekave dhe taksat e tyre” datë 17/04/ 1929 dhe u krijuan zyrat e hipotekës. Pas viteve 1945 zyrat e kadastrave që u krijuan administronin informacion mbi parcelat shtetërore të tokës, ndërsa zyrat e hipotekës shërbenin vetëm për zonat urbane, dhe ku në fokus ishte pronari i pasurisë dhe jo pasuria, madje transaksionet mbi pronën nuk ishin të domosdoshme të kalonin nëpërmjet zyrave të hipotekës. Me ndryshimin e sistemit që ndodhën në fillimin e viteve 90, nga shteti shqiptar u ndërmorën një sërë reformash në fushën e tregut të tokës, reforma të cilat sollën si pasojë fragmentarizmin dhe riorganizimin e kufijve të parcelave të tokës dhe si rrjedhim u krijuan mbi 3 000 000 (tre milion) pasuri private. Tokat bujqësore, që më parë ishin pronë e shtetit dhe në përdorim të kooperativave bujqësore dhe fermave shtetërore, u ndanë në parcela dhe iu shpërndanë anëtarëve të kooperativave dhe punonjësve të fermave në pronësi dhe në përdorim në emër të “kryetarit të familjes”.

Gjithashtu, kalimi i të drejtave të pronësisë nga shteti tek privati i godinave të banimit dhe objekteve të tjera, nëpërmjet Ligjit 7512, datë 10/08/1991⁵, krijuan në ato kohë mbi 500 000 (pesëqind mijë) pronarë privatë.

Pronat rezidenciale⁶, duke përfshirë apartamentet dhe shtëpitë me oborr, u ndanë në pronësinë e rezidentëve të tyre në dy kategori. (1) Njësitë rezidenciale që më parë ishin pronë e shtetit iu transferuan përmes blerjes/dokumenteve të shitjes qiramarrësve. (2) Shtëpitë e vogla (vilat) që njiheshin si “pronë personale” gjatë komunizmit, mbetën në pronësinë e familjeve që i zotëronin të mbështetur nga një provë e dhënë nga çdo lloj dokumenti historik që tregonte blerjen apo transferimin administrativ.

Godinat dhe tokat tregtare, industriale dhe të shërbimeve u transferuan në pronësinë (ose me qira, sipërmarrje nën pronësinë shtetërore) e personave juridikë apo shoqërive private gjatë procesit të “privatizimit” .

⁵ Ligji 7512, datë 10.08.1991 “Për sanksionimin e pronës private, nismës së lirë e privatizimit”.

⁶ Pronat rezidenciale janë të gjitha pronat që përdoren ose janë të përshtatshme për t’u përdorur si rezidenca.

Këto prona sigurojnë strehim për individët dhe/ose familjet. Këto mund të jenë prona për një familje të vetme (shtëpitë, vilat), ose për disa familje (apartamentet).

Familjet që ishin pronare tokash dhe pronash përpara vitit 1945 kur dhe filloi procesi i shpronësimeve apo reforma agrare, u lindi e drejta të kërkonin rikthimin e pronave të tyre jo bujqësore, ose në rast të kundërt të merrnin kompensim fizik ose financiar.

Ndodhur në këto kushte, nga ana e institucioneve shtetërore, filloi puna për ndërtimin e një sistemi të ri për regjistrimin e pasurive të paluajtshme. Në funksion të këtij qëllimi u krijua Grupi Koordinues i Punës, u aprovua Plani i Veprimit dhe u krijua Njësia e Menaxhimit të Projekteve dhe më pas Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme⁷. Sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme në Shqipëri administrohet nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe përbëhet nga Zyra Qëndrore dhe Zyrat Vendore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, sistem i cili është krijuar për regjistrimin e titujve të pronësisë dhe të të drejtave të tjera reale mbi pasuritë e paluajtshme, në bazë të dokumenteve ligjore, që vërtetojnë pronësinë mbi pasuritë e paluajtshme, dhe për përgatitjen, mbajtjen e administrimit të regjistrave të pasurive të paluajtshme, hartave kadastrale dhe dokumentacionit, që vërtetojnë të drejtën e pronësisë dhe të drejta të tjera reale mbi pasurinë e paluajtshme. *Parimet mbi të cilat mbështetet Sistemi i Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme është : dhëna e informacionit të plotë mbi parcelën e pasurisë, integrimi i regjistrave të sistemit të vjetër të kadastrës dhe integrimi i regjistrimit në regjistrat e hipotekës, pra e drejta e pasurisë dhe hartës së integruar.* Në ZRPP janë të përfshira të gjitha pasuritë, si private, shtetërore dhe publike, në të gjithë territorin e vendit, si në zonat rurale dhe në zonat urbane.

Opinionimi publik vazhdon ta ngatërrojë Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme me Zyrën e Hipotekës, por në të vërtetë janë dy koncepte tërësisht të ndryshme, pasi *sistemi i ri ka në qendër pasurinë dhe jo pronarin siç dhe kishte sistemi Hipotekor dhe pasuria përbëhet nga disa komponentë të rëndësishëm dhe të domosdoshëm si: akti ligjor i fitimit të pronësisë, harta treguese e pasurisë e cila tregon pozicionin gjeografik të pasurisë dhe kartela e pasurisë që përmban të gjithë informacionin mbi pasurinë.*

⁷ VKM nr. 505 dt. 26 tetor 1993, “Për miratimin e planit të veprimit të Sistemit të regjistrimit të pronave të patundshme në lidhje me tregun e ardhshëm të pronave të patundshme” botuar në fletoren zyrtare dhjetor 1993.

Duke qenë se regjistrimi i pasurive të paluajtshme më parë nuk ka qenë prioritet për shkak të mungesës së tregut të tokës, nga shteti Shqiptar u pa si detyrim i menjëhershëm regjistrimi fillestar i pasurive për t'i përshtatur ato me sistemin e ri të regjistrimit. Territori i Republikës së Shqipëria është i ndarë në 3057 zona kadastrale dhe regjistrimi fillestar nuk ka kaluar ende në shumë prej tyre.

Deri në muajin Shtator 2015, ka përfunduar regjistrimi fillestar i pasurive të paluajtshme në 2667 ZK, nga këto ka përfunduar regjistrimi fillestar në 92 ZK Urbane nga 138 ZK urbane që ka në të gjithë vendin. 28 ZK Urbane janë në proces regjistrimi fillestar. Gjithashtu ka përfunduar regjistrimi fillestar në 2576 ZK rurale (nga 2919 që janë në të gjithë vendin).

Aktualisht është pa u kryer regjistrimi fillestar në 390 ZK të ndara në 47 ZK Urbane dhe 343 ZK Rurale. Gjithashtu është pa u kryer regjistrimi fillestar apo është kryer pjesërisht në 78 ZK rurale, duke ngelur pa u bërë regjistrimi fillestar për pjesën urbane të fshatrave si dhe nuk është përfunduar plotësisht regjistrimi fillestar në 1256 ZK rurale, për pjesën e regjistrimit të pyjeve dhe kullotave⁸.

Siç e theksuam dhe me sipër, territori i Republikës së Shqipërisë për efekt regjistrimi të pasurive të paluajtshme, është ndarë në 3057 zona kadastrale, ku për çdo zonë rurale, kufiri i një fshati përbën një zonë kadastrale, ndërsa në zonat urbane, qytetet janë ndarë në më shumë se një zonë kadastrale. Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme drejtohet nga Bordi Drejtues dhe në cilësinë e drejtuesit ekzekutiv Kryeregjistruesi i Republikës së Shqipërisë⁹ dhe është shtrirë në të gjithë vendin, me 35 ZVRPP-të, të cilat nga ana e tyre janë zyrat që operojnë çdo ditë, duke kryer veprimet me regjistrimet, si dhe duke dhënë informacion për dokumentacionin e duhur për regjistrimin e pronave të paluajtshme, si dhe për veprime të ndryshme me pasuritë e paluajtshme. Duke pasur parasysh se procesi i regjistrimit fillestar, të çon në hartimin e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, është me interes të lexuesve të theksohet se referuar VKM nr. 556, datë 23/10/2000 “Për dorëzimin e

⁸ Shih shtojcën. Evidenca e regjistrimit të pasurive të paluajtshme Korrik 2015, ZQRPP.

⁹ Kryeregjistruesi i parë në R.SH është emëruar z. Sami Seit Sharka, me VKM nr.107, dt.12.02.1996.

dokumentacionit të pronësisë në ZRPP”¹⁰, të gjitha institucionet pa përjashtim, duke përfshirë Seksionet e Kadastrës, Zyrat e Agjencive Kombëtare të Privatizimeve, Komisioni i Kthimit dhe Kompensimit të Pronave ish-Pronarëve, Enti Kombëtar i Banesave në Rrethe, zyrat noteriale, gjykata si dhe institucionet e tjera, që lëshojnë dokumente pronësie, detyrohen t'i dorëzojnë këto dokumente në zyrat vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme të rrethit përkatës.

Marrja në dorëzim e dokumenteve të pronësisë, bëhet në bazë të një procesverbali dorëzimi, që nënshkruhet nga regjistruesi i zyrës së regjistrimit dhe titullari i institucionit që ka lëshuar dokumentet.

Vendimi i sipërcituar i KM parashikon dokumentet e fitimit të pronësisë, të lëshuara para hyrjes në fuqi të VKM duhet të dorëzohen pranë ZRPP-së deri në datën 31/12/2000. Gjithashtu në VKM parashikohet se çdo dokument me të cilin është fituar pronësia pasuri e paluajtshme mbas datës 31/12/2000, këto dokumenta duhet të dorëzohen brenda një afati kohor deri në dy muajve nga data e lëshimit të dokumentit të pronësisë.¹¹

Vendimi i mësipërm i KM detyron dhe të gjithë qytetarët që kanë interesa mbi pasuritë e paluajtshme, të paraqesin të gjithë dokumentacionin që ata kanë, që ata disponojnë, pranë ZRPP-së.

Regjistrimi Fillestar i pasurive të paluajtshme bëhet në dy mënyra: regjistrim sporadik¹² ku vendosja në hartë dhe informacioni ligjor mblidhet dhe analizohet kur subjektet paraqesin aplikimin e tyre për regjistrim të pronësisë, ose regjistrimi sistematik ku regjistrimi bëhet për të gjitha pasuritë e ndodhura brenda një zone të caktuar kadastrale.

Regjistrimi Sistematik masiv i pasurive të paluajtshme të një zone kadastrale është bërë dhe vazhdon të bëhet nëpërmjet kompanive private të specializuara, të kontraktuara nga Kryeregjistruesi i Shqipërisë. Kompania e kontraktuar ka një Zyrë në çdo zonë kadastrale ku kryhet regjistrimi. Specialistët e kontraktuar të kësaj kompanie, kryejnë matje

¹⁰ Vendim i KM nr. 556, datë 23/10/2000 “Për dorëzimin e dokumentacionit të pronësisë në ZRPP” botuar në Fletoren Zyrtare nr.33/2000.

¹¹ Pika 3 e Vendimit të KM nr. 556, datë 23/10/2000 “Për dorëzimin e dokumentacionit të pronësisë në ZRPP” botuar në Fletoren Zyrtare nr.33/2000

¹² Udhëzim nr.79, datë 09.05.2003 të Kryeregjistruesit të ZQRPP.

në terren të pasurisë së paluajtshme, duke përcaktuar kufijtë e pronës si dhe grumbullojnë informacion dhe dokumentacion në lidhje me pasuritë. Këto kompani private që bëjnë regjistrimin e pasurive të paluajtshme janë kontraktuar nga ZQRPP dhe paguhet nga buxheti i shtetit nëpërmjet huave të marra nga Banka Botërore e si e tillë nuk i detyrohet askujt, dhe për asnjë lloj pagese për veprimet që kryhen në terren. Çdo qytetar, i cili me njëerën nga mënyrat e fitimit të pronësisë është bërë pronar/bashkëpronar i një pasurie të paluajtshme, është në interes të tij të bashkëpunojë me specialistët që kryejnë matjet në terren, duke ju treguar atyre me saktësi kufijtë e pronës, si dhe duke ju vënë në dispozicion gjithë informacionin që ata disponojnë. Procesi i Regjistrimit Fillestar të Pasurive të Paluajtshme kalon në disa faza si : Mbledhja dhe Saktësimi i Dokumentacionit; Përgatitja e Hartës Treguese dhe Kartelës së Pasurive të Paluajtshme; Afishimi Publik i gjithë pasurive të asaj zone kadastrale për një periudhë prej 45 ditor (saktësime dhe verifikime) si edhe; Marrja e Certifikatës së Pronësisë në bazë të kërkesës së pronarit pranë ZVRPP.

Është realiste të thuhet se Shqipëria ende nuk ka një nivel të lartë të sigurisë të informacionit mbi pasuritë e paluajtshme dhe pse paketa bazë e legjislacionit për privatizimin e pronës dhe sistemi themelor i administrimit të tokës janë të miratuara. Megjithatë, është e rëndësishme të theksohet se, pasiguri e pronësisë nuk do të thotë se nuk ka treg toke apo investime të pronës në Shqipëri. Përkundrazi, ekziston një treg toke relativisht i gjallë, veçanërisht në zonat urbane dhe bregdetare, dhe niveli i konsiderueshëm i investimeve në prona është mjaft i dukshëm .

1.2 Hipotezat e Punimit

Hipoteza I:

Sistemi i Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme në Shqipëri, edhe pse gjatë viteve të fundit ka bërë hapa të suksesshëm drejt një sistemi modern Evropian, mbetet akoma i pa kompletuar, pasi është i papërfunduar në zona të veçanta të vendit, të cilat nuk janë të mbuluara nga regjistrimi fillestar.

Hipoteza II:

Kuadri ligjor ekzistues i Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme në Shqipëri është i paplotë dhe si i tillë ka nevojë për rregullime për t'i bërë ballë nevojave aktuale të dixhitalizimit të sistemit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe për t'i siguruar trajtim të njëjtë shtetasve të BE-së, parashikuar si objekt i neneve 50 dhe 61 të MSA-së.

1.3 Pyetjet Kërkimore të Punimit

- Pyetjet Qëndrore

1. Cili është roli dhe rëndësia që ka sistemi regjistrimi në lidhje me pasuritë e paluajtshme.
2. Cilat janë problemet që hasen sot nga ZVRPP në praktiken e përditshme lidhur me regjistrimin e pasurive të paluajtshme ?.
3. Cili është përfitimi i të mirave sociale dhe ekonomike që rrjedhin nga një sistem regjistrimi eficient dhe efikas i regjistrimit të pasurive të paluajtshme ?.

- Pyetjet Sekondare

1. Cili është historiku i regjistrimit të pasurive në Shqipëri ?.
2. Çfarë synohet të arrihet me modernizimin dhe dixhitalizimin e të gjithë inventarit të pasurive të paluajtshme? .
3. Cila është rëndësia e ngritjes së një regjistri të ri elektronik të pronave të paluajtshme, efektet e përmirësimit edhe më tej të shërbimit, si dhe ruajtja e të dhënave ?.
4. Cilat janë fazat e procesit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme ?.
5. A mund të thuhet sot se në Shqipëri ka një nivel të lartë të sigurisë së informacionit mbi pasuritë e paluajtshme ?.

6. A tregojnë regjistrat e pasurive të paluajtshme në vendet e tjera të botës, nivele të ngjashme veprimtarie të përgjithshme, apo vetëm për disa kategori ?.

1.4 Metodat dhe Metodologjia e Kërkimit

Metodat e kërkimit të përdorura në zhvillimin e këtij disertacioni janë: metoda historike, përshkruese dhe analitike, të cilat kanë qenë instrumentet kërkimore – shkencorë bazë në trajtimin e çështjeve dhe problematikave të parashtruara në disertacion.

Këto metoda janë përdorur për të studiuar procesin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në Shqipëri në dimensione të ndryshme të zhvillimit dhe përmirësimit të sistemit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, e parë kjo në këndvështrimin e rregullimit ligjor vendas dhe ndërkombëtarë.

Metoda historike është përdorur për të pasqyruar zhvillimin e sistemit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme në Shqipëri.

Metoda përshkruese e përdorur në këtë punim ka pasur si qëllim identifikimin e gjendjes aktuale të regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe qasjes që ka vendi ynë për reformimin dhe dixhitalizimin e sistemit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme në kuadër të angazhimeve europiane të ndërmarra, duke përshkruar dhe duke bërë një trajtim të plotë të kuadrit ligjor vendas me qëllim evidentimin e problematikave që hasen aktualisht në këtë fushë.

Metoda analitike bazohet në analizën e dispozitave dhe akteve ligjore vendase në fushën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

Metoda krahasuese është përdorur për të krahasuar rregullimin ligjor që i bëhet regjistrimit të pasurive të paluajtshme nga legjislacioni i disa vendeve të huaja me rregullimin e bërë nga ligjvënësi shqiptar.

KAPITULLI II: HISTORIKU I REGJISTRIMIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME NË SHQIPËRI

2.1. Funkzioni i Hipotekës dhe Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.

Regjimi juridik i tokës, në çdo vend, ka të bëjë me sistemin e rregullimit juridik që bëhet mbi sjelljet dhe veprimet ekonomiko – shoqërore të individëve apo grup – individëve me njeri tjetrin. Duke qenë sistem juridik, ai përcakton principet dhe përcaktimet juridike, materiale e formale të rregullimeve juridike *si aspekt i parë* dhe *si aspekt i dytë* ka të bëjë me zhvillimet e rregullimeve juridike të marrëdhënieve me bazë interesash e marrëdhënieve ekonomiko – sociale në hapësirë e në kohë¹³.

Çdo subjekt (person fizik a juridik) që zotëron faktikisht (ligjërisht), ai nuk zotëron vetëm tokën si pasuri fizike me efektet ekonomiko – sociale përkatëse, por duhet të zotërojë edhe pasurinë juridike mbi atë tokë, pra mbrojtjen ligjërisht të gjitha të drejtave dhe obligimeve të tij, (titulli juridik përkatës) në lidhje me zotërimin faktik të këtij objekti.

Zhvillimet e Regjimit Juridik dhe vetë zhvillimet në të drejtat e raportet juridike të Regjimit Juridik të Tokës, në Shqipëri, janë kryer me evolucion e revolucion gjatë fazave të ndryshme të zhvillimit dhe ka njohur si periudha regjimesh atë të sundimit Turk (fundi i shekullit të XIV- fillimi i shekullit XIX), periudhës pas shpalljes së pavarësisë së Shqipërisë viti 1912 e në vazhdimësi deri në vitin 1944, periudha e qeverisjes së regjimit komunist 1944-1990, periudhën e ndryshimit të sistemit, vendosjes së demokracisë e deri në ditët e sotme¹⁴.

2.2. Pronësia mbi sendet e paluajtshme në periudhën e pushtimit romak dhe bizantin të Shqipërisë.

Trajtimi i pasurive të paluajtshme dhe i procesit të regjistrimit të tyre nën një këndvështrim historik na çon në konkluzionin, se të flasësh për pasuri të paluajtshme në

¹³ Faqja zyrtare e ZQRPP, www.zrpp.gov.al.

¹⁴ Xhai, V & Cevi, K (1956). “Regjimi juridik i tokës në Shqipëri”, Tiranë. fq.26.

periudha të ndryshme të historisë dhe për kalim të së drejtës së pronësisë mbi to, do të thotë të flasësh kryesisht për pronësinë mbi tokën dhe për kalimin e pronësisë mbi të¹⁵.

Në historiografinë shqiptare është shfaqur mendimi se në krahinat bregdetare në shekullin IV para Krishtit kishte lindur pronësia private, kryesisht në formën e pronësisë mbi tokat bujqësore. Toka, që në kohët e lashta, por edhe sot ka qenë dhe është mjeti kryesor i prodhimit për shoqërinë shqiptare, lloji kryesor i sendeve të paluajtshme aq sa ligjvënësit në çdo periudhë të zhvillimit të shoqërisë njerëzore e kanë dhënë përkufizimin e sendit të paluajtshëm duke iu referuar lidhjes së tij me tokën.

Gjatë sundimit romak, që u vendos në Shqipëri në shekullin e III, nuk u shtri në të gjitha trojet shqiptare. Kjo periudhë u karakterizua nga tendenca për krijimin e pronave të tokës në kurriz të pronareve të vegjël.

Kalimi i Shqipërisë nën sundimin bizantin në shekullin e IV u shoqërua me kodifikimin e legjislacionit. Në shekullin VIII u miratua ligji agrar i cili pësoi në periudhat e mëvonshme ndryshime të shumta. Prona e përbashkët mbi tokën që ishte baza e regjimit nga shekulli VIII kishte filluar të shthurej. Për të përkrahur pronën e vogël private, ligji agrar parashikonte mundësinë e copëzimit të pronës private¹⁶.

Ky ligj njihte të drejtën e familjeve që tokat që tregonin t'i shkëmbenin apo t'ua u jepnin të tjerëve me qira për t'i punuar. Po ashtu, ligji njihte detyrimin për tatim jo vetëm të çdo pronari për tokën e vet, por edhe detyrimin solidar të gjithë bashkësisë në rast të braktisjes së pronës nga ndonjë pronar ose lënien e saj të papunuar prej pronarit.

Në shekujt VII-VIII vendin e pronësisë së përbashkët e zuri prona individuale që përbëhej nga arat, vreshtat, pyjet, kullotat, banesat e mullinjtë si dhe bagëtitë.

Në shekullin e X u vendos një regjim i fortë juridik që lidhej me shitblerjen. Instituti i parablerjes së tokës i shfuqizuar me ligj nga romakët u vendos nga bizanti dhe parapëlqente si blerës fillimisht të afërmit e pronarit, ose ata që ishin bashkëpronarë, pastaj ortakët, anëtarët e bashkësisë që detyroheshin solidarisht mbi tokën, dhe në fund fqinjët e pronës që shitej.

¹⁵ Tutulani, M. (2001). *Vështrim krahasues mbi sistemet e Regjistrimit në Botë*, Tiranë, fq. 12-36.

¹⁶ Haxhi, P. (2010). *“Regjimi juridik i tokës në Shqipëri”*. Tiranë. fq. 22.

Në periudhën e pushtimit bizantin lulëzoi enfiteoza që e pati zanafillën në kontratat e dhënies me qira mbi pesë vjet të pronave publike me karakter bujqësor. Ky lloj përdorimi u bë i tjetërsueshëm dhe i trashëgueshëm, ku përdoruesi kishte të gjitha të drejta e pronarit duke marrë përsipër barrat dhe rreziqet që shoqëronin pronën, ndërsa pronari gëzonte vetëm përfitimet.

Në shekujt IX dhe X në Shqipëri filluan të përhapeshin marrëdhëniet feudale, karakteristike e të cilave ishte se fshatarin e konsideronin si një shtojcë të pronësisë mbi tokën. Nëndorësia ishte vetëm një privilegj i fisnikëve, ndërsa tjetërsimi i pronave të paluajtshme ishte shumë i kufizuar.

E drejta e trashëgimisë së pasurive të paluajtshme mori një përsosje të madhe duke lejuar që pronësia mbi tokën t' i kalonte djalit të madh.

Kjo periudhë njohu edhe pengun mbi një pasuri të paluajtshme si një lloj garancie për kthimin e shumës së marrë hua. Prona në këtë kohë ishte në formën e pronieve, (viti 1081), që ishin në pronësi të bujarës feudale që përfitonte jo vetëm nga prona e veta por edhe nga pronat e fshatarëve që ishin brenda kufijve të pronës, të paktën 1/10 deri 1/4 e prodhimit të tyre vjetor dhe, të bashtinave që ishin tokat e bujqve.

3.3. Regjistrimi i pasurive të paluajtshme, gjatë periudhës së sundimit të pushtetit Turk (shekulli XIV-XIX).

Gjatë pushtimit Turk gjysma e dytë e shekullit XV deri në fillim shekullin e XIX, çdokush nën perandorinë osmane ishte nën juridiksionin e ligjit, vetëm sulltani ishte përmbi ligjin. Vetëm sulltani kishte tagrin t'i nxirrte ligjet dhe t'i miratonte ato. Ligji mbi regjistrimin kadastral shënon hapin e parë legal të vendosjes së sundimit osman. Por, ndërsa regjistrimi kadastral parakuptonte vendosjen e njëanshme të një regjimi të ri politik, ai automatikisht i kishte dhënë fund regjimit “të vjetër”, pra sundimit të aristokracisë vendase në Ballkan. Regjistrimi kadastral përveçse paralajmëronte vendosjen e sundimit perandorak osman, shënoi edhe përmbylljen e një procesi ribërjeje politike të Ballkanit, e

cila rezultoi me shkëputjen politike të rajonit për disa shekuj nga pjesa tjetër e kontinentit evropian¹⁷.

Nëpërmjet regjistrimit kadastral shteti osman synonte që, së pari, të bënte një bilanc real të burimeve ekonomike dhe njerëzore që po merrte nën administrim; por, nga ana tjetër, si një hap me karakter juridik, shteti osman synonte të përcaktonte statusin e territoreve nën sundim dhe statusin e popullsisë që banonte në të. Duke qenë se, vetëm sulltani kishte tagrin të nxirrte ligje dhe t'i miratonte ato, të gjitha grupet sociale statusin e tyre e kishin të bazuar dhe të përcaktuar prej vullnetit/dëshirës së sulltanit¹⁸. Pa dekret të lëshuar nga sulltani, askush në shtetin osman nuk mund të përfitonte një status të caktuar, madje nuk mund të merrte përsipër një detyrë apo të emërohej në një ofiq, qoftë ky individ taksapagues i shtetit osman, klerik apo edhe ndonjë ofiqar i huaj që do të ushtronte detyrën e tij në territoret osmane. Për pasojë, me çertifikimin formal ,që i bëhej regjistrimit në defter, fiksohej edhe statusi social e fiskal i çdo personi, status i cili nuk do të ndryshonte deri në kryerjen e një regjistrimi të ri kadastral.

Nga ana tjetër, statusi social i çdo individi në shoqërinë osmane bëhej i njohur përmes taksave që ai paguante; ndaj në rast pakënaqësie dhe kundërshtimi, çdo individ taksapagues, sado larg Stambollit që të jetonte, kishte të drejte që sulltanit t'i drejtohej me ankese apo kërkesë.

Te regjistrimi kadastral dhe te fuqia e sistemit të centralizuar tokësor shtetëror qëndronte edhe efienca e regjimit osman. Kjo është edhe arsyeja pse qysh në kohën e Sulltan Mehmetit II, u hartua një berat/dekret perandorak që parashikonte deri në detaje problematikën e një regjistrimi kadastral.

¹⁷ E. Dritan, (2012). “*Ligji Osman ndër Shqiptarët e mesjetës së vonë*” Qendra e studimeve Albanologjike, Instituti i Historisë. Tiranë. fq. 65.

¹⁸ Kasteli XH, Vilari S, Ahmetaj L, Velija Q, (2009). *E drejta zakonore, shoqëria, ligji*. Tiranë, Botimet “Kristal”. fq.22.47.

Një territor i vendosur rishtazi nën sundim, administrativisht organizohet në sanxhaqe. Në konfigurimin gjeografik të një sanxhaku zakonisht merreshin parasysh këto elemente:

- qarkullimi i lehtë me kalë në të gjitha ekstremet kufitare të tij brenda një dite;
- posedimi i hapësirave të tilla bujqësore, të cilat përballonin normalisht nevojat e popullsisë vendase për produkte të konsumit ushqimor dhe vetjak;
- gjeografikisht të gëzonte lehtësi komunikimi civil dhe ushtarak;
- të kishte qendra të mjaftueshme urbane për realizimin e aktivitetit tregtar dhe të prodhimit artizanal.

Sanxhaqet nuk kanë qënë njësi territorialo-administrative statike; përkundrazi, ato njihnin ndryshime, të cilat përcillnin apo reflektonin zhvillimet politike e ushtarake të kohës. Një rast tipik gjate shek. XVI është lindja e sanxhakut të Delvinës.

Regjimi juridik i tokës mbështetej në procesin e feudalëve ushtarakë mbi tokën dhe marrëdhëniet juridike të pronësisë rregulloheshin nëpërmjet “Kanunamete”¹⁹ që mbështeteshin te kanuni²⁰. Pra kjo ishte forma kryesore juridike që u përdor për rregullimin e marrëdhënieve të pronësisë kryesisht mbi tokën. Kanunamete sanksiononin gjendjen e pronësisë mbi tokën pozitive e pronarëve me to²¹).

Pikërisht kjo është koha që i përkasin dokumentet më të vjetra të pronësisë, por këto dokumente janë hartuar në gjuhën Turke. Turqit bënë regjistrimin e tokës dhe i shpallën të gjitha pronat shtetërore ose “Mirite” pavarësisht se në duart e kujt ishin. Toka Shqiptare hynte në fondin e përgjithshëm të tokës së shtetit osman, në dispozicion të Sulltanit, i cili j’ua jepte feudalëve ushtarakë, funksionarëve të administratës civile, fetare etj., me kusht që

¹⁹ Konomi R, (2013). “*Rendi Juridik në Shqipëri nga statutet tek kanunet*”, shtypshkronja “KRISTALINA-KH”, Tiranë. “Kanunamete” Term i përdorur nga osmanët për të emërtuar urdhërimet e sulltanit.

²⁰ Dedaj N.(2010). *Kanuni mes kuptimit dhe keqkuptimit*. Tiranë. “Kanuni në të vërtetë është shumë më tepër se një tërësi ligjesh e normash të karakterit juridik. Në thelb ai është I pa matshëm e I pa rrokshëm, në ushtrimin e të drejtës së tij mbi gjithçka,ato rrafshe që në pikepamje juridike nuk ishin penale apo civile, si ushtrimi I besë, të drejtës së mikut, pajtimit etj”.

²¹ V. Meksi, “*Privilegjet, imunitetet dhe detyrimet gjatë pushtimit turk*”, Drejtesia, Nr. 6/1953.

të paguanin taksë dhe të mobilizoheshin në luftë. Në këtë rast Sulltani ushtronte të gjitha atributet e “Timarit”. Familja fshatare, nga fondi i tokave shtetërore “Mirite”, kishte ngastrën e saj të tokës me të drejtën e përdorimit ose “Tesarufit”. Kurse toka, që u jepej besnikëve, me të drejtë pronësie të trashëgueshme quhej “Mylk”. Gjatë pushtimit otoman u zhvillua edhe “Vakëfi”, toka që u jepej nga Sulltani institucioneve fetare²².

Turqit bënë për herë të parë një regjistrim të tokave, arave, livadheve, pyjeve dhe koriyeve dhe pavarësisht se në duart e kujt ndodheshin, ata i shpallën prona shtetërore, ku pronari juridik ishte Perëndia dhe administrator ishte Sulltani. Këtu lindi edhe nocioni i tapisë.

Feudalët kishin të drejtë t'ua jepnin tokat me tapi fshatarëve për t'i përdorur dhe t'ua hiqnin kur ata nuk shlyenin detyrimet e tyre. Meqënëse, pronar ishte shteti dhe shfrytëzuesi i tokës ishte feudali, fshatari gëzonte vetëm të drejtën e përdorimit të pronës, tesarufin, nëndorësinë.

Në vitin 1864, perandoria osmane u riorganizua sipas sistemit administrativ francez. Fshatarët që kishin mundur të ruanin tapitë për pronat ku punonin dhe jetonin, njiheshin juridikisht si pronarë të tyre, por jo me të gjitha atributet e së drejtës së pronësisë sipas sistemit francez.

Me kalimin e viteve, nga ana e perandorisë osmane që ushtrohej nëpërmjet sulltanit, në vitin 1874 u krijua ligji “mbi titujt defterhane”, nëpërmjet të cilit u krijua një kadastrë për matjen e tokave, kadastrë e cila filloi të funksiononte fill pas daljes së ligjit. Ligji fillimisht mori karakter eksperimental pasi nuk funksionoi në të gjithë territorin e Shqipërisë, por në disa vilajete të perandorisë otomane. Ligji nuk parashikonte e si i tillë nuk ishte detyrues për regjistrimin e ndërtimeve, tokës bujqësore, pemëtarisë që mbilleshin, kullotat apo pyjet etj. Tapitë lëshoheshin për titujt e pronësisë përkatëse duke treguar: Emrin e pronarit që kishte të regjistruar pasurinë, vendndodhjen e pronës (emërtimi i parcelës), të dhënat e pronarëve/bashkëpronarëve kufitarë. Çdo lloj ndryshimi që ndodhte më vonë me pasurinë e regjistruar nuk reflektoheshin në regjistrat e kadastrës.

²² Vata, N. (2005). “*Regjimi i Tokës*”, Tirane, GEER. Fq.18.

2.4 Regjistrimi i pasurive të paluajtshme në Shqipëri në vitet 1912-1928.

Shpallja e Pavarësisë e gjeti Shqipërinë një shtet bujqësor te prapambetur, ku afërsisht 90% e popullsisë merrej me bujqësi.

E drejta e pronësisë në këtë periudhë, karakterizohej nga ekzistenca e çifligjeve që zinin sipërfaqe të mëdha tokash bujqësore dhe që ishin në pronësi të shtetit, të çifligareve private dhe vakëfet, në pronësi të institucioneve fetare, nga njëra anë dhe nga ana tjetër, e drejta e pronësisë për më shumë se gjysmën e popullsisë përbëhej nga ekonomi të vogla individuale që zotëronin shtëpitë, tokën e bukës, bagëtitë dhe një inventar të kufizuar bujqësor. Pyjet, kullotat, mullinjtë dhe vadat e ujit në përgjithësi ishin pronë e përbashkët e banoreve të fshatit shqiptar²³.

Qeveria e Përkohshme e Vlorës, me vendimin e datës 6 dhjetor 1912 sanksionoi mbetjen në fuqi të legjislacionit turk derisa të përgatiteshin kanunet (ligjet) e reja.

Kjo qeveri nxori ligjin për kontrollimin e të gjitha dokumenteve të pronareve të tokës për të parë rregullsinë e tyre dhe mundësinë e plotësimit të një dokumentacioni të rregullt për të evidentuar të drejtën e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme. Ajo njohu si pronën shtetërore mbi pasuritë e paluajtshme, ashtu edhe private.

Qeveria e Fan. S. Nolit shpalli më 19 Qershor 1924 programin e saj, ku një nga kërkesat kryesore ishte organizimi i reformës agrare, që do të shtrihej si fillim në pronat shtetërore. Projektligji u titullua "Mbi shpronësimin e pasurisë shtetërore".

Gjate periudhës së Zogut deri në viti 1925 legjislacioni juridik që rregullonte të drejtën e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme vazhdoi të jetë ai i perandorisë osmane.

Kjo praktikë ka vazhduar deri në vitin 1929, kur nga parlamenti i asaj kohe dhe me dekretim të Mbretit Zogu i I u miratua ligji "Mbi aplikimin e Kodit Civil Shqiptar", ligj i cili zëvendësoi ligjin aktual atë "mbi titujt defterhane"²⁴.

Megjithatë, mbas viteve 1912, Shteti Shqiptar i sapoformuar, filloi gradualisht të zëvendësonte legjislacionin e perandorisë osmane mbi tokën, duke i bërë një rikonfirmim regjimit juridik të tokës dhe të drejtave të subjekteve të saj juridike, duke respektuar njëkohësisht edhe Regjimin juridik nën të drejtën kanunore që vepronte më shumë në veri

23. V. Meksi, "Ngjarje të drejtësisë para çlirimit", Drejtësia, Nr. 1/1979.

24. Faqja zyrtare e ZQRPP, "Historiku dhe funksioni i ZRPP-se", www.zrpp.gov.al.

të Shqipërisë (Kanuni i Lek Dukagjinit²⁵ dhe Kanuni i Skënderbeut²⁶), e në disa zona të jugut, veçanërisht në Labëri, (Kanuni Zakonor i Labërisë²⁷). Në kanunin Zakonor të Labërisë sundonte ekonomia shumëformëshe ku vendin kryesor e zinte prona private. Çdo familje kishte në pronësi tokë dhe kishte të drejtë ta ruante atë. Pronari kishte të drejtë ta shiste, ta dhuronte etj.

Ligjet që rregulluan marrëdhëniet juridike mbi tokën, filluan të funksiononin fill pas statusit themeltar të viteve 1925 - 1928, ligje me anë të së cilave iu dha fund ndarjes së tokës sipas Ligjit të vitit 1856 “mbi organizimin e qeverisjes politike të brendshme”²⁸ dhe të gjitha tokat të cilat kishin qenë pronë e pushtetit osman, u ndanë në pronësi të shtetit, personave juridikë e personave fizikë²⁹.

Regjistri i parë i regjistrimit të pasurisë të paluajtshme për Shkodrën, i cili ekziston edhe sot në administrim të ZVRPP Shkodër, është hapur në vitin 1913, fillon me numrin rendor 110, datë 23/10/1913 dhe i përket familjes Beqiri. Të dhënat e regjistrimit të mësipërm janë : nr., data, qytet, katund, krahë, lagje, Lloja a shkahija, kufitarë, dëftesa, tapia e moçme nr., datë, i zoti i tashëm, çmimi i shitjes, kushtimi, shpenzimet dora e shitësve, dora e dëshmitareve, pengesë, vrojtime.

Në vitin 1913 në Shkodër janë bërë 61 regjistrime të pasurive të paluajtshme, ndërsa në vitin 1914 janë bërë 139 regjistrime të pasurive të paluajtshme³⁰.

Regjistri i parë i regjistrimit të pasurive në ZVRPP Kavajë i përket vitit 1917, vit në të cilin janë bërë 130 regjistrime³¹.

Regjistri i parë i pasurive për Tiranën i përket vitit 1917³².

²⁵ Hoxha, I. (2002). “Marrëdhëniet Juridike në Kanunin e Lek Dukagjinit”. Tiranë. fq.53.

²⁶ Dom F. ILIA, (1993). *Kanuni i Skënderbeut*, Kanuni i Skënderbeut, sot është historik, por “jeton si i mbuluem prej kohës dhe qet kryet dhe vepron në çdo rrethanë anarkie. Ai asht rrajë e drejtësisë, e parimet e tija që në thellësi të shekujve mbeten themel për çdo legjislacion shqiptar të gjitha kohve, në ma të ndryshmet rrethana. Ai asht fryt i një mendjehollësie të vazhdueshme e të mahnitshme të popullit tonë”.

²⁷ Elezi, I, “E drejta zakonore e Labërisë”, Toena, 1994 dhe të ribotimit në vitin 2002, fq. 22-66.

²⁸ <http://www.zeriyt.com/historia-shqiptare/kontributi-i-shqiptareve-ne-perandorine-turke>.

²⁹ Faqja zyrtare e ZQRPP, “Historiku dhe funksioni i ZRPP-se”, www.zrpp.gov.al.

³⁰ Informacione të marra nga regjistrat hipotekoretë ZVRPP Shkodër.

³¹ Informacione të marra nga regjistrat hipotekore të ZVRPP Kavajë.

Regjistrimi i parë në ZVRPP Vlorë për të cilën ekzistojnë dokumente ligjore, regjistri i parë i pasurive është në vitin 1929. Në këtë vit në Vlorë kemi të regjistruar 81 regjistrime pasurish³³.

Regjistrimi i parë në ZVRPP Durrës për të cilën ekzistojnë dokumenta ligjore, është në vitin 1929. Në këtë vit në Durrës kemi të regjistruar 149 regjistrime pasurish³⁴.

Në çdo rast që personat fizike kishin përfituar një pasuri të paluajtshme, zyrat e kadastrave të cilat ndodheshin pranë qyteteve të mëdha, pajisnin me tapi pronësie cilindo qytetar i cili kishte fituar pronësinë me një nga mënyrat e fitimit të pronësisë.

Në rast se një mbajtësi të një titulli pronësie, i kishte humbur tapia e pronësisë apo i ishte dëmtuar dhe me atë pasuri donte që të kryente transaksione, atëherë pasuria që do të shitej i nënshtrohej disa procedurave dhe konkretisht : Subjekti i interesuar me anë të një kërkesë me shkrim i drejtohej zyrës së kadastrës me anë të së cilës kërkonte kryerjen e veprimeve për kalim pronësie, por i mungonte dokumenti i pronësisë (tapi zotnimi). Zyra e kadastrës me anë të një njoftimi bënte lajmërim duke e botuar në një prej gazetave dhe duke lajmëruar çdo njeri që ka ndonjë kundërshtim duhet ta shfaqë brenda 15 ditësh në Këshillin Administrativ³⁵.

Pas përfundimit të këtij afati njoftimi dhe nëse nuk kishte kundërshtime, zyra e kadastrës, kërkesën për pajisje me dëshmi zotnimi, ia përcjell prefektit i cili duhet ta paraqiste në këshill për të marrë vendim dhe për të pajisur ose jo subjektin me dëshmi zotnimi. Vendimi i marrë nga këshilli administrativ i paraqitej zyrës së kadastrës dhe pas pagimit të taksës së regjistrimit dhe taksës së pronës, zyra e kadastrës lëshonte dëshminë e pronësisë duke e regjistruar këtë dëshmi në regjistrat e saj të kadastrës.

³² Informacione të marra nga regjistrat hipotekore të ZVRPP Tiranë.

³³ Informacione të marra nga regjistrat hipotekore të ZVRPP Vlorë.

³⁴ Informacione të marra nga regjistrat hipotekore të ZVRPP Durrës.

³⁵ Shih shtojcat bashkëlidhur studimit.

2.5. Regjistrimi i pasurive të paluajtshme, gjatë periudhës 1929-1945.

Me miratimin e ligjit “Mbi aplikimin e Kodit Civil Shqiptar”³⁶, ligj i cili zëvendësoi ligjin aktual atë “mbi titujt defterhane”, të aplikuar qysh nga viti 1929, proklamohej se prona është e shenjtë dhe e paprekshme. Por megjithëse thuhej që prona ishte e shenjtë dhe e paprekshme, në praktikë u desh kohë e gjatë që ligji të gjente zbatim pasi ato kishin ndikim të fuqishëm në rregullat e vendosura në kanune dhe normave fetare. Megjithëse Kodi Civil i vitit 1929 vendosi themelet mbi pronësinë, nga ana e Shetit Shqiptar të asaj kohe u pa e nevojshme dhe e domosdoshme miratimi i ligjit “Mbi zyrat e Hipotekave dhe taksat e tyre”³⁷, ligj i cili u miratua në datën 17/ 04/ 1929. Nëpërmjet ligjit të sapo miratuar, u suprimuan kadastrat që funksiononin me ligjet e mëparshme dhe u krijuan zyrat e hipotekës. Tjetërsimi i pasurive të paluajtshme si transaksion, tashmë, kalonte mes detyrimeve juridike të drejtën e pronësisë, posedimit, qiradhënies etj.

Kodi Civil i vitit 1929, nga neni 1914 deri në nenin 1933, parashikonte Inskriptimin i cili është procesi i regjistrimit në zyrën e hipotekave i ipotekave të vendosura mbi pasuritë e paluajtshme, si garanci për shlyerjen e detyrimeve nga ana e debitorit.

Kodi parashikon rastet e inskriptimeve brenda 20 ditëve nga data e aktit të bëra për hipotekat ligjore që ka gruaja lidhur me aktin e kushtetimit të dotës, i mituri për vendimet e këshillit familjar, e të tjera. Po ashtu, inskriptoheshin edhe hipotekat ligjore mbi pronat.

Nga neni 1999 deri në nenin 2008, Kodi Civil i vitit 1929, sanksiononte publicitetin e regjistrave dhe nëpunësit e zyrës së hipotekave që në gjuhën e Kodit quheshin ruajtës, të cilët ishin të detyruar që t'i jepnin kopje apo certifikatë të transkriptimeve, të inskriptimeve dhe të notimeve çdo personi të interesuar. Po ashtu, në orët e caktuara prej tyre dhe nën kujdesin e tyre mund të bëhej kqyrja edhe e regjistrit.

³⁶ Lloshi, Xh, 1998, Toena, Kodi civil i vitit 1929. Kodi Civil i Mbretërisë Shqiptare, miratuar më 1 prill të vitit 1929, hartuar nën ndikimin e modelit franceze, italiane dhe deri diku gjermane e zvicerane, do të frymëzonin legjislatorin shqiptar për të sanksionuar në dispozitat e tij barazinë e të gjithë qytetarëve, emancipimin e pronësisë mbi tokën dhe lirinë për angazhim në aktivitete ekonomike.

³⁷ Ligji mbi zyrat e ipotekës dhe taksat e tyre, i aprovuar prej Parlamentit dhe i dekretuar prej Nalt-Madhnis së Tij Mbretit simbas shkresës nr. 296 datë 17.IV.1929, botuar në fletoren zyrtare, Shtypshkronja “Dielli” Tiranë.

Nëpërmjet këtij ligji u përcaktuan rregulla të hollësishme mbi taksat e hipotekes. Neni 1. “Për inskriptime, përtërimet transkriptimet dhe notimet që mbahen në regjistrat publike të hipotekave caktohet një taksë. Kjo taksë është proporcionale ose graduale ose fikse”. Në kapitullin e tretë të ligjit të mësipërm janë vendosur rregullat në lidhje me shërbimin hipotekor, ndërsa në kapitullin e katërt të ligjit janë përcaktuar rregullat e personelit të zyrave të hipotekës dhe cilësitë e tyre. Në nenin 27 të ligjit thuhet se në gjithë qendrat e prefekturave dhe nënprefekturave ka zyrë hipotekore. Në qendrat e Prefekturave ka një ruajtës të klasit të parë me dhe një sekretar, ndërsa në qendrat e Nënprefekturave ka një ruajtës të klasit të dytë dhe një sekretar.

Në këto vite në lidhje me tokën u ndje nevoja dhe filloi të përpunohej dhe zhvillohej aktiviteti i zyrave të kadastrës dhe asaj të Hipotekave, të cilat kryesisht u morën me transkriptimin e akteve për transaksionet mbi zotërimin (shitblerjen, testamente, dhurime) dhe me INSKRIPTIMIN e hipotekave dhe të drejtave të tjera reale, qofshin këto të tokës urbane apo bujqësore.

Më poshtë po japim informacione nëpërmjet tabelave në lidhje me numrin e regjistrimeve të kryera në rrethet e Vlorës, Shkodrës dhe Kavajës për periudhën nga regjistrimi i parë që ekziston fizikisht deri në fundin e vitit 1944, informacione të cilat janë mbledhur nga ana ime pranë këtyre zyrave të regjistrimit të pasurive.

Tabela e regjistrimeve në regjistrat hipotekore për vitet 1929-1944 në ZVRPP Vlorë.

Nr.	Viti i regjistrimit	Numri i regjistrimeve	Shënime
1	1929	1-81	Regjistrimet janë në volumi I
2	1930	1-89	Regjistrimet janë në volumi II
3	1931	1-185	Regjistrimet janë në volumi II
4	1932	1-241	Regjistrimet janë në volumi III
5	1933	1-306	Regjistrimet janë në volumi III
6	1934	1-315	Regjistrimet janë në volumi IV
7	1935	1-276	Regjistrimet janë në volumi V
8	1936	1-331	Regjistrimet janë në volumi VI-VII

9	1937	1-306	Regjistrimet janë në volumi VII
10	1938	1-339	Regjistrimet janë në volumi VIII
11	1939	1-313	Regjistrimet janë në volumi IX-X
12	1940	1-264	Regjistrimet janë në volumi X-XI
13	1941	1-142	Regjistrimet janë në volumi XI
14	1942	1-312	Regjistrimet janë në volumi XI-XII
15	1943	1-114	Regjistrimet janë në volumi XII-XIII
16	1944	1-65	Regjistrimet janë në volumi XIII

Tabela e regjistrimeve për vitet 1913-1944 në regjistrat hipotekore të ZVRPP Shkodër.

Nr.	Viti i regjistrimit	Numri i regjistrimeve
1	1913	1-61
2	1914	62—100
3	1915	101-178
4	1916	179—391
5	1917	392—1157
6	1918	1158—2319 dhe 1-82
7	1919	83-863
8	1920	864-1394
9	1921	1385-2127
10	1926	1-526
11	1927	1-667
12	1930	1-261
13	1931	1-252
14	1936	1-499
15	1937	1-382
16	1938	1-339
17	1939	1-429

18	1940	1-420
19	1941	1-357
20	1942	1-431
21	1943	1-387
22	1944	1-319

Tabela e regjistrimeve për vitet 1917-1944 në regjistrat hipotekore të ZVRPP Kavajë.

Nr.	Viti i regjistrimit	Numri i regjistrimeve
1	1917	1-132
2	1918	1-413
3	1919	1-237
4	1920	1-236
5	1925	1-321
10	1926	1-221
11	1927	1-465
12	1929	1-75
13	1930	1-53
13	1933	1-192
14	1934	1-235
15	1935	1-360
16	1936	1-332

17	1937	1-263
18	1938	1-332
19	1939	1-257
20	1940	1-167
21	1941	1-50
22	1944	1-123

Zyrat e Hipotekave regjistronin pasuritë e paluajtshme vetëm në ato raste kur lindte nevojë nga personi i interesuar, që ishte pronari/bashkëpronari i pasurisë për të bërë transaksione. Gjithashtu regjistrimet në regjistrat hipotekore në atë kohë bëheshin dhe për t’u mbrojtur nga ligji në rastet kur kishte konflikte për pasurinë. Siç dhe e kemi theksuar më sipër, në atë kohë nuk ekzistonte një detyrim ligjor për të kryer një regjistrim të përgjithshëm të pasurive duke bërë më parë edhe matje të kadastrave në terren.

Mungesa e regjistrimit ishte më e evidente në fshat, ku një pjesë e madhe e tokës dhe transaksioneve ishte e paregjistruar. Nga ana e noterëve publikë nuk kryhej asnjë akt noterial nëse për pasurinë që do kryheshin veprime noteriale, kjo pasuri nuk rezultonte e regjistruar në regjistrat hipotekore. Gjithashtu edhe kadastra nuk lëshonte asnjë dokument pronësie, pasi regjistrimet në këto regjistra kadastrale ishin të dobëta, pasi ishin regjistrime të karakterit deklarativ. Zyrat e hipotekës të ngritura mbi bazën e ligjit “Mbi zyrat e Hipotekave dhe taksat e tyre”³⁸ datë 17/ 04/ 1929, si institucione që siguronin dhe jepnin garanci për pronën nga pikëpamja juridike, kanë funksionuar vetëm për disa qytete kryesore, si dhe për një numër relativisht të kufizuar të pronarëve në zonat rurale.

³⁸ Ligji mbi zyrat e ipotekës dhe taksat e tyre, i aprovuar prej Parlamentit dhe i dekretuar prej Nalt-Madhnis së Tij Mbretit simbas shkresës nr. 296 datë 17.IV.1929, botuar në fletoren zyrtare, Shtypshkronja “Dielli” Tiranë.

2.6. Regjimet e Pasurive të Paluajtshme të periudhës së regjimit komunist 1945-1990

Në vitet 1944 - 1946, filloi fushata e konsolidimit të tokave private bujqësore në kooperativa dhe ferma shtetërore, si dhe shpronësimin e pronave të tjera private për qëllime shtetërore. Këto fushata kulmuan me Kushtetutën e vitit 1976, e cila i deklaroi të gjitha pronat si pronë shtetërore.

Periudha e regjimit politik të viteve 1945 – 1990 parë kjo nga pikëpamja e Regjimit juridik të Tokës në regjistrat hipotekorë apo në regjistrat kadastralë, filloi me Reformën Agrare të viteve 1945 – 1946, reformë e cila nga pikëpamja ligjore e kufizon jashtëzakonisht shumë, të drejtën e pronësisë për tokën deri në kufirin e 5 ha për pronarët e mëdhenj të tokave. Një nga veprimet ligjore që mori qeveria e asaj kohe në dëm të ish pronarëve të tokave bujqësore ishte dhe nxjerrja e Qarkores së datës 19/01/1945, me anë të së cilës ndalonte noterët publikë të kryenin veprime juridike për shit-blerjen e tokës bujqësore³⁹.

Referuar nenit 12 të ligjit për Reformën Agrare⁴⁰, fshatarët që përfituan tokë nga kjo reformë, u regjistruan në regjistra të posaçëm në Zyrat e Reformës Agrare, dhe jo në regjistrat e zyra të hipotekës. Personat që përfituan nga kjo reformë, asnjëherë nuk u pajisën me titujt juridikë të tokës. “De fakto” e drejta e pronësisë mbi tokën u venit gradualisht ndër vite derisa në vitin 1967 nuk kishte më pronë private mbi tokën. Me miratimin e kushtetutës së vitit 1976⁴¹ “de jure” u sanksionua përfundimisht se e gjithë toka ishte në pronësi të shtetit. *Sistemi kadastral i organizuar teknikisht mjaft mirë që në vitin 1947 nuk kishte për bazë parcelën e bazuar në të drejtat e pronësisë së tokës, por te parcela e poseduesit faktik e cila kishte të bënte me kadastrën fiskale dhe jo atë juridike*⁴².

³⁹ Faqja zyrtare e ZQRPP, www.zrpp.gov.al.

⁴⁰ Ligj Nr. 108, dat 29.8.1945, “Mbi Reformën Agrare”, Tiranë: Gazeta Zyrtare, Viti II, Nr. 39, 3 shtator 1945.

⁴¹ Kushtetuta e R.P.S.SH, miratuar më 28.12.1976 neni 18 ku thuhet : “Janë pronë vetëm e shtetit: toka dhe pasuritë e nëntokës, minierat, pyjet, kullota, ujërat, burimet natyrore të energjisë...”.

⁴² Urdhëresë nr. 46, datë 04.09.1947. Mbi kadastrën provizore.- Gazeta Zyrtare Nr. 95, E Enjte 30 Tetor 1947 f. 2.

Nga ana e institucioneve të shtetit të atëhershëm, vitet 1950-1953, u bë matja e tokave, matje e cila u shtri në gjithë territorin e vendit dhe kishte për qëllim të bënte kadastrimin e tokave bujqësore. Kjo matje përbën informacion mjaft të vlefshëm për periudhën që u krye kjo matje tokash por dhe më vonë, për krijimin e një kadastre teknike. Në vitet e para qëllimi i kësaj matje tokash jepte informacion që shteti të mblidhte tatimin mbi tokën. Kadastrimi vazhdoi më tej me matje topografike, të cilat kishin standarde mjaft të larta teknike dhe u bazua kryesisht në parcelën e përdorimit të tokës, matje të cilat në vitet 90 u arritën të kadastrueshin rreth 90% të tokave bujqësore që zinin një sipërfaqe të përgjithshme rreth 11 000 km² në mbarë vendin.

Në të gjitha ekonomitë Perëndimore të Tregut, ka pasur institucione të veçanta që merren me identifikimin e “pronarëve të vërtetë”, ndërsa Shqipëria deri në vitin 1991 ka pasur vetëm institucionin e kadastrës së tokave që merrej me evidentimin dhe hartëzimin e tokave “bazuar te parcela e përdorimit te saj”.

Ka pasur një kadastrë pyjesh e kullotash mjaft skematike, kadastrë të ujërave, që mbulonin ministri të ndryshme për qëllime të ndryshme (veçanërisht për planifikim të centralizuar), pa pasur asnjëherë kadastrë urbane.

Para vitit 1991, nuk ka pasur pronësi private mbi tokën dhe ndërtesat (përveç shtëpive të banimit kryesisht në fshat e pjesërisht në zonat urbane) dhe nuk kishte institucion që të merreshin me regjistrimin e të drejtave të këtyre pronarëve .

2.7. Regjimet e Pasurive të Paluajtshme të periudhës së vendosjes së demokracisë viti 1991-2015

Me përmbyshjen e komunizmit në vitin 1991 filloi “jeta e re” e pronës private. Si rezultat i ndryshimeve që ndodhën në ato vite, u bë kalimi nga një ekonomi me bazë shtetërore në ekonomi tregu të bazuar në garantimin e pronës private krahas asaj shtetërore. Procesi i privatizimit filloi dhe vazhdoi me shpejtësi me kalimin e disa ligjeve esenciale, sikur ishin: Ligji Nr. 7501, "Për Tokën"⁴³, Ligji Nr. 7652, "Për privatizimin e banesave

⁴³ Ligji Nr. 7501, date 19/07/1991 “Për Tokën”, botuar ne fletoren zyrtare nr.5, viti 1991.

shtetërore"⁴⁴, Ligji Nr. 7698, "Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve"⁴⁵, dhe Ligji Nr. 7699, "Për kompensimin në vlerë të ish-pronarëve të tokës bujqësore"⁴⁶.

Duke filluar qysh nga viti 1991, regjimi i marrëdhënieve pronësore të pasurisë mbi tokën mori përcaktime raportesh të reja. Reforma për tokën që u shpall me ligjin nr. 7501 "Për tokën" dhe aktet nënligjore në zbatim të tij, përcaktuan kategorizimet juridike të tokës duke i ndarë në tokë bujqësore dhe jobujqësore si dhe u përcaktuan bazat se si do të kryhej kjo reformë, duke bërë shpërndarjen e kooperativave dhe të fermave bujqësore, duke rishpërndarë tokën bujqësore për gjithë popullsinë e zonës fshatare, duke u kaluar këtyre të fundit të drejtat mbi tokën për zotërim juridik në forme pronësie apo përdorimi.

Ndarja e tokës bujqësore u krye nga komisionet e ndarjes së tokës bujqësore në nivel fshati, komune dhe rrethi, komisione të cilat kishin të drejtën e dhënies së titullit të pronësisë (tapisë) në pronësi apo në përdorim. Mirëpo dihet se termi "Reformë e tokës" ka një numër kuptimesh. Ai mund të kuptojë :

- a. *Kthimin e të drejtave mbi tokën, pronarëve të mëparshëm, një proces ky i njohur si KTHIMI I TOKËS.*
- b. *Rishpërndarjen e të drejtave të tokës nga shteti duke jua dhënë atë njerëzve që s'kanë tokë.*
- c. *Konsolidimin e tokës dhe gjithashtu ndryshimet në marrëdhëniet e qirasë së tokës.*

Gjatë viteve 1991 e në vazhdim në Shqipëri janë njohur të gjitha kuptimet e Reformës së tokës (përveç konsolidimit) duke përfshirë Rishpërndarjen në tokat bujqësore, kthimin e tokës në zonat urbane e pjesërisht në tokat bujqësore të ish fermave si dhe qiradhënien për tokat shtetërore.

Që prej vitit 1992, programet e privatizimit në Shqipëri lëvizën përpara në mënyrë radikale. Kushtetuta dhe legjislacioni për privatizimet përmbante në vetvete dispozita për

⁴⁴ Ligji 7512, datë 10.08.1991 "Për sanksionimin e pronës private, nismës së lirë e privatizimit", botuar në fletoren zyrtare nr.6, viti 1991.

⁴⁵ Ligji Nr. 7698 date 15/04/1993, "Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve", botuar në fletoren zyrtare nr.5, viti 1993.

⁴⁶ Ligji Nr. 7699, date 21/04/1993, "Për kompensimin në vlerë të ish-pronarëve të tokës bujqësore" botuar në fletoren zyrtare nr.5, viti 1993.

njohjen e të drejtës së pronësisë dhe për të lejuar zotëruesit e rinj të pasurive që t'i transferonin ato tek të tjerët dhe gjithashtu të drejtën për ata që nuk zotëronin pasuri që t'i shtonin ato.

Në kohën kur filloi procesi i privatizimit, në Shqipëri kishte 420 Kooperativa Bujqësore dhe 130 Ndërmarrje Bujqësore⁴⁷. Pas procesit, pronat e këtyre kooperativave u shpërndanë te 383 600 familje fshatare. Në vitin 1991, Qeveria Shqiptare bëri hapat e para drejt krijimit të një ekonomie tregu, duke aprovuar Ligjin Nr. 7501, "Për Tokën", i datës 19. 07. 1991.

Në vitin 1992, qeveria ndërmori hapin tjetër në drejtim të privatizimit duke kaluar dhe miratuar në Parlament Ligjin Nr. 7652, "Për privatizimin e banesave shtetërore", të datës 23. 12. 1992. Banesat shtetërore kryesisht përbëheshin nga dy ose tre dhoma në godina me shumë apartamente. Të gjithë banorët të cilët kishin mbushur 18 vjeç deri në 1 dhjetor 1992, dhe të cilët ishin të regjistruar në regjistrin e gjendjes civile ishin të ligjshëm për t'u bërë bashkëpronarë. Dokumentet u përdorën nga ZRPP-ja për të kompletuar regjistrimin e parë dhe ruhen në arkivat e ZRPP-së. Regjistrimi i parë i këtyre pronave është kryer plotësisht në të gjithë vendin dhe në përgjithësi ata janë ndër pronësitë më të sigurta.

Në vitin 1993, u aprovuan dy ligje për kthimin dhe kompensimin, që lejonin kthimin e pronave urbane. Aspekti më i rëndësishëm i këtyre ligjeve, është se ata bëjnë fjalë për tokën urbane ose "tokën brenda vijës së verdhë" të shpronësuar pas 29 nëntorit 1944. Gjithsesi, si pasojë e shpërndarjes së tokës bujqësore me Ligjin Nr. 7501, toka bujqësore nuk i kthehet ish pronarëve, por bëhet kompensimi i tyre në një nga mënyrat e përcaktuara në ligj.

Megjithëse ka pasur emra dhe forma të ndryshme të autoriteteve të kthimit /kompensimit të pronave, vendimet e kthimit të përcaktuara nga ligje të ndryshme janë përdorur nga ZRPP për procesin e Regjistrimit të Parë.

Programet e qeverisë pas Majit 1992, i dhanë përparësi mbështetjes së krijimit të tregut të tokës, pasi institucionet ekzistuese të Kadastrës Rurale (në varësi të Ministrisë së Bujqësisë dhe Ushqimit) dhe Hipotekës (varësi e Ministrisë së Drejtësisë) nuk ishin në gjendje tashmë të mbanin regjistrime të ligjshme, kush zotëron dhe çfarë zotëron, as të

⁴⁷ Vata N. (2005). "*Regjimi i Tokës*"; Tiranë, GEER.fq.35.

korrigjonin gabimet e ndjeshme ose pasaktësitë që janë bërë gjatë procesit të privatizimit. Këtu duhet të theksohet fakti se kadastra urbane nuk ka funksionuar asnjëherë mbas vitit 1945. Iniciativat e qeverisë në atë periudhë u mbështetën nga programet e asistencës teknike të financuara nga USAID dhe projekti PHARE i Bashkimit Evropian.

Për studimin e gjendjes (Shtator 1992) dhe përpilimin e planit të veprimit, USAID kontrakttoi Qendrën e Zotërimit të Tokës pranë universitetit të Ëisconsin-it- Madison, USA, specialistët e së cilës së bashku me specialistët Shqiptar të Kadastrës, Urbanistikës, Drejtësisë, Ushtrisë (topografi) Institutit të tokave etj, bashkëpunuan dhe mbasi vendosën piketat e para, hap pas hapi me akte ligjore e nënligjore krijuan:

1. *Grupin Bashkërendues te punës për krijimin e SRPP-se, i kryesuar nga Zv/Ministri i Bujqësisë dhe Ushqimit, deri në institucionalizimin e SRPP-se (VKM nr. 81 date 26.02.1993)⁴⁸.*
2. *Njësinë e Menaxhimit të Projektit për ndërtimin e SRPP në varësi të Ministrisë se Bujqësisë dhe Ushqimit (VKM nr. 505 datë 26.10.1993), vendim i cili njëkohësisht miratoi dhe Planin e Veprimit (NMP) të SRPP-së. Në kuadër të këtij vendimi doli dhe Urdhri i Ministrit të Bujqësisë dhe Ushqimit nr. 368 dt. 15.12.1993 “Për koordinimin veprimtarisë së NMP-se. VKM 505 konfirmoi gjithashtu vazhdimin e funksionimit të Grupit Bashkërendues te Punës.*
3. *Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 174 datë 17.04.1994⁴⁹, i cili thekson se Kryeregjistruesi i Shqipërisë do të drejtojë grupin Bashkërendues të punës për planin e veprimit të Tregut të Tokës (meqenëse emërimi i Kryeregjistruesit u bë efektiv vetëm në Shkurt të 1996, veprimtaria udhëhiqej nëpërmjet Menaxherit të Përgjithshëm të NMP-së).*

⁴⁸ VKM nr. 81 date 26.02.1993, “Për krijimin e grupit bashkërendues te punës për sistemin e regjistrimit te pronës se tokës, botuar ne fletoren zyrtare nr.4, faqe 275, viti 1993, ndryshuar me VKM nr.174, date 18/04/1995, botuar ne fletoren zyrtare nr.14, faqe 587, viti 1995.

⁴⁹ Vendim i KM, Nr.174, datë 18.04.1995, Për një ndryshim në vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 81 datë 26.02.1993 "Për krijimin e grupit bashkërendues të punës për sistemin e regjistrimit të pronësisë së tokës" botuar në Fletoren Zyrtare Nr.14, Faqe:587.

4. *Ligji nr. 7843 datë 13.07.1994 i ndryshuar me Ligjin nr.9701, datë 02/04/2007 “Për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme”. Nëpërmjet këtij ligji Parlamenti Shqiptar miratoi një akt bashkëkohor, fleksibël dhe të kontrollueshëm lehtësisht nga pikëpamja e zbatimit. Ligji mbështeti idenë e zbatimit të Planit të Veprimit për regjistrimin fillestar dhe ngritjen e strukturave.*

Në zbatim të gjithë akteve më sipër, fillimi i SRPP në Shqipëri shënohet në shkurt të vitit 1996 me emërimin e Kryeregjistruesit të parë.

KAPITULLI III: SISTEMI AKTUAL I REGJISTRIMIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME NË REPUBLIKËN E SHQIPËRISË

3.1. Sistemi hipotekor i regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Roli që ka luajtur dhe luan ky sistem regjistrimi në lidhje me pasuritë e paluajtshme.

Sistemi Hipotekor i Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme ka filluar të funksionojë qysh me daljen e ligjit “mbi titujt defterhane” në vitin 1874 dhe duke vazhduar me ligjin “Mbi zyrat e Hipotekave dhe taksat e tyre” datë 17/ 04/ 1929, ligj me anë të së cilit u suprimuan kadastrat e krijuara shumë shekuj më parë dhe si e tillë u krijuan zyrat e hipotekës. Ky sistem u dobësua dukshëm në vitet 1945-1947, madje për më shumë se 10 vjet (në vitet 80) nuk ka funksionuar. Mangësitë kryesore të këtij sistemi ishin ; Regjistronte vetëm të drejtat për zonat urbane e jo për ato rurale, gjë që solli kaos dhe mundësi abuzimi në të drejtën e zbatimit të ligjit për kthimin dhe kompensimin e pronave. Nuk kishte ndërthurje me të dhënat kadastrale. Nuk ishte i shtrirë në të gjitha zonat administrative, por funksiononte në disa prej tyre. Bazohej te pasuria dhe jo te pronari. Nuk pasqyroheshin kufijtë e regjistrimit në HTR dhe nuk ofronte siguri për pronarët në drejtim të mbrojtjes së të drejtave të tyre legjitime. Ekziston mundësia e regjistrimit të disa pronarëve për të njëjtën pronë, fakt i cili shfaqte probleme të mëdha në sistemin e regjistrimit, për arsyen se nuk kishte një procedurë të plotë dhe të saktë të regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Nga regjistrimi i pasurive të paluajtshme në sistemin hipotekor, vendi ynë ka trashëguar probleme të shumta që kanë të bëjnë kryesisht me mbivendosjet, pasi regjistrimi e pasurive të paluajtshme në regjistrat hipotekore nuk parashikonin apo përcaktonin referencat gjeografike të pasurisë që regjistrohej. Sistemi hipotekor i regjistrimit të pasurive ka funksionuar deri në datën 21/09/1998, ku me VKM nr.596⁵⁰ është bërë mbyllja e zyrave të hipotekës dhe veprimet e tyre të realizoheshin nga ZRPP

⁵⁰ VKM nr. 596, date 21/09/1998 “Për mbylljen e zyrave të hipotekës dhe kalimin e veprimtarisë së tyre në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme”, botuar në fletoren zyrtare nr.EKSTRA XII faqe 14, viti 2003.

të rretheve, vendim i cili është pasuar me urdhrin nr.21, datë 14/11/1998 të Ministrit të Drejtësisë. Në lidhje me mbylljen e veprimtarisë së zyrës së hipotekës, nga ana e Kryeregjistruesit ka dalë udhëzuesi nr.646 prot, datë 15/12/1998 “Udhëzues për funksionimin e sektorit të hipotekës pranë ZRPP të Rretheve”, udhëzues në të cilën thuhet se në SRPP regjistrimi i dokumenteve të pronësisë ose të drejtave të tjera bëhet në bazë të pasurisë. Pasuria në këtë sistem përcaktohet në HTR dhe në kartelet. Lidhja e tyre është nëpërmjet numrit të pasurisë dhe të dhënave të pjesa të përcaktuara në kartelë në seksionin A. Gjatë periudhës tranzitore të funksionimit të dy sistemeve do të krijohet një lidhje e veçantë që do bëjë të mundur këtë dualizim dhe konkretisht do të veprohet si më poshtë : Lëshimi i vërtetimeve nga sektori i hipotekës të shoqërohet me HTR provizore ku të vijëzohet me të kuqe kufiri i pasurisë. Kjo hartë do të vuloset me vulën provizore dhe me vulën e sektorit të hipotekës. Kjo bëhet për arsye që këto dokumente të jenë të përshtatshme për t’u hedhur më vonë në regjistrimin fillestar⁵¹. Udhëzuesi i mësipërm filloi të shmangte në një farë mënyre regjistrimin e mbivendosjeve të pasurive.

Regjistrimi aktual sporadik ka filluar nga 3 Janar 1999 në Zyrën e Regjistrimit, Sektori i Hipotekës në bazë të Udhëzuesit të mësipërm për “Funksionimin e Sektorit të Hipotekës”, kërkesat dhe procedurat për regjistrim janë të tilla që regjistrimi aktual sporadik të jetë i gatshëm (pjesë përbërëse) për regjistrimin fillestar sistematik.

Regjistrimi sporadik bëhet nga ZRPP dhe përfshihet në regjistrimin fillestar sistematik. Në zonat kadastrale ku fillon regjistrimi fillestar sistematik, dokumentacioni i regjistrimit sporadik të kryer deri 30 ditë para përfundimit të afishimit publik, i dorëzohet në mënyrë periodike Subjektit të autorizuar për regjistrimin fillestar sistematik për ta përfshirë regjistrimin sporadik në regjistrimin sistematik. Dorëzimi bëhet nga personi i autorizuar nga Regjistruesi duke ndjekur rregullat njëloj si për dokumentet e tjera arkivore. Regjistrimet sporadike kanë qenë një veprim i përkohshëm, në vartësi të regjistrimeve të para sporadike të zonave të dhëna.

⁵¹ Udhëzuesi nr.646 prot, date 15/12/1998 i Kryeregjistruesit të ZQRPP “Për Funksionimin e Sektorit të Hipotekës”.

3.2 Krijimi i Sistemit të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme në Republikën e Shqipërisë.

Programet e privatizimit të pasurive të paluajtshme, që filluan me ligjin nr 7501 “Për tokën” lëvizën shumë shpejt. Gjithashtu, edhe privatizimi i pasurisë të paluajtshme në pronësi të shtetit, i cili rezultoi në kalimin e një pasurie tek pronarët e rinj privatë si dhe kalimi i pronësisë nëpërmjet procesit të kthimit të pronave pasuri e paluajtshme, pronarëve të mëparshëm të cilëve u ishte marrë kjo pronë ndër vite në mënyra të paligjshme, dhe në disa raste, dhënia me qira afatgjata nga ana e individëve, mundësuan brenda një periudhe 3 – 4 vjeçare (1991 – 1994) krijimin e rreth 500.000 (pesëqind mijë) pronarëve të rinj të tokave bujqësore, dhe shumë pronarë banesash e pasurish të ish ndërmarrjeve shtetërore bujqësore dhe ish kooperativave bujqësore. Duke krijuar njëkohësisht rreth 3 milionë pasuri private.

Tokat shtetërore dhe bashkiake apo komunave ishin të ndara midis disa kategorive të ndryshme përdorimi. Në zonat rurale, këto përfshinin pyjet, kullotat dhe zonat ujëmbledhëse. Në zonat urbane, ato përfshinin rrugët dhe vendet publike. Në vazhdim, shteti ka rimarrë disa nga tokat e mëparshme të ish-fermave shtetërore, tokat bujqësore të “refuzuara” (toka që u refuzuan nga familjet që u takonin)⁵². Në shumë zona të zhvillimit turistik, shteti ka shumicën e tokave pyjore dhe kullotave. Të gjitha pronat e shtetit janë objekt inventarësh dhe pësojnë një proces ndarje nga i cili bashkitë dhe komunat mund të fitojnë pronësinë ose të drejtën e përdorimit. Në veçanti, administrimi i komunave merr kontrollin mbi pyjet dhe kullotat, që ndodhen pranë fshatrave, për përdorim me sipërmarrje nga rezidentët. Godinat lokale publike (shkollat, klinikat mjekësore, rrugët etj.) po transferohen nën pronësinë bashkiake

Tranzicioni nga një ekonomi e centralizuar në duart e shtetit drejt një ekonomie tregu përfshin krijimin e tregjeve dinamike, që në vetvete përfaqëson transferimin e të drejtave dhe detyrimeve nga një pronar tek tjetri. Që tregje të tilla të funksionojnë është i nevojshëm

⁵² Ligji Nr.8047, date 14.12.1995, date 22.12.1995, “Për administrimin e tokave bujqësore të refuzuara”, botuar në Fletore Zyrtare Nr.27.

privatizimi (zotërimi i të drejtave mbi tokën dhe ndërtesat). Por, vetëm privatizimi nuk është i mjaftueshëm që tregjet të funksionojnë. “Blerësit” potencialë të Pasurive të Paluajtshme duhet të jenë të aftë të identifikojnë “pronarët e vërtetë” d.m.th. njerëzit që kanë të drejtën ligjore për të shitur, dhënë me qira, hipotekuar, bërë dhurata dhe lenë trashëgimi.

Në ndryshim nga të gjitha ekonomitë e vendeve Perëndimore të Tregut, ku ka pasur dhe ka institucione të veçanta që merren me identifikimin e “pronarëve të vërtetë”, në Shqipëri, nga viti 1944 deri në vitin 1991, ka pasur vetëm institucionin e kadastrës së tokave, institucion që merrej me evidentimin e hartëzimin e tokave “bazuar te parcela e përdorimit të saj”. Gjithashtu gjatë asaj periudhe ka pasur një kadastër pyjesh e kullotash mjaft skematike, një kadastër të ujërave, por në asnjë moment nuk ka pasur një kadastër urbane.

Nga viti 1944-1991 në Shqipëri, as që nuk bëhej fjalë (sidomos pas viteve 1976) nuk ka pasur pronësi private mbi tokën dhe ndërtesat (përveç shtëpisë së banimit kryesisht në fshat e pjesërisht në zonat urbane) dhe nuk kishte institucion që të merrej me regjistrimin e të drejtave të këtyre pronarëve .

Pra duhej që të ndërmerreshin hapa të mëdhenj për të krijuar një institucion të unifikuar dhe efektiv të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, duke pasur një sistem modern të regjistrimit të pasurive, pa të cilin nuk do të kishim një treg toke me tipare të dëshirueshme, dhe këto u bënë të mundura duke krijuar një kuadër ligjor për nxitjen dhe drejtimin e tregut të Tokës në mënyrë që transaksionet me pasuritë e paluajtshme të kryhen lehtësisht dhe për të gjitha shtresat e shoqërisë.

Nën drejtimin e Asistencës Teknike e ndihmës financiare të USAID-IT (nëpërmjet Universitetit Ëisconsinit – USA) u hartua dhe u miratua Plan i Veprimit për krijimin e SRPP-së i cili do të ndihmonte krijimin e një kuadri të mjaftueshëm institucional e ligjor për tregjet e PP që do të lindnin⁵³.

Hartuesit e Planit të Veprimit dhe njëkohësisht të kuadrit ligjor (Asistenca e huaj e specialistët vendas të kadastrës, Drejtësisë, Reformës së Tokës, urbanistikës, Financës,

⁵³ Faqja zyrtare e ZQRPP, www.zrpp.gov.al. Historiku i SRPP.

specialistët e Institutit të Tokave etj) gjatë vitit 1993 ishin njohur dhe me seminarin në lidhje me Reformën e Tokës, Regjistrimin e tokës dhe kadastrat i mbajtur në Kopenhagën (Danimarke) të zhvilluar nga Komisioni Ekonomik për Evropën i OKB-së dhe që i referoheshin veçanërisht vendeve në tranzicion. Ky seminar u vazhdua më tej me organizimin e ëorkshop-ëve në Austri, Hungari, Kroaci, Lituani, Holandë e Rumani etj dhe që përfundoi me përgatitjen e Udhëzimeve në lidhje me administrimin e tokës⁵⁴. Këto udhëzime e përcaktojnë administrimin e tokës si një proces nëpërmjet të cilit toka dhe informacioni për tokën mund të menaxhohen në mënyrë efektive.

Udhëzimet janë bazuar në parimet se:

- *Ushqimi dhe strehimi janë nevoja humane themelore,*
- *Siguria e pronës është esenciale për një politike efektive të strehimit;*
- *Siguria në statusin ligjor të tokës është esenciale për prodhimin bujqësor efektiv;*
- *Investitorët në një ekonomi tregu kërkojnë një strukturë formale të drejtave të tokës dhe pronës;*
- *Zhvillimi i qëndrueshëm varet nga shteti që ka një përgjegjësi të plotë për menaxhimin e Informacionit në lidhje me pronësinë, vlerën dhe përdorimin e tokës, megjithëse sektori privat mund të jetë përfshirë gjerësisht;*
- *Si toka ashtu dhe informacioni mbi tokën janë resurse që duhet të administrohen mirë me qëllim që të arrihet një rritje ekonomike.*

Këto udhëzime identifikojnë faktorët që duhet të merreshin në konsideratë në hartimin e legjislacionit, organizimin, bazat e të dhënave dhe hartat, si dhe mekanizmat e financimit që kërkoheshin për të zbatuar dhe mirëmbajtur një sistem të qëndrueshëm të Regjistrimit të të drejtave të pronësisë e më tej për Administrimin e tokës ku përfshihet edhe vlera e përdorimit të tokës. Në këto udhëzime bëhen rekomandime me vlerë, të cilat janë marrë parasysh edhe në Planin e Veprimit të SRPP-së të krijuar në Shqipëri⁵⁵ si. p.sh.:

⁵⁴ Vata N, (2005), “Regjimi i Tokës”. Tirane,GEER. fq23-67.

⁵⁵ Po Aty dhe Felstehausen H, (2006), *Statusi i Reformës së Tokës dhe i Tregut të Pronave të Paluajtshme në Shqipëri*”. Tirane

1. *Vendet me tranzicion mund të ndërtojnë sistemet e tyre brenda mjediseve të tyre sociale, ekonomike e kulturore.*
2. *Përcaktimi i njësive bazë të regjistrimit apo kadastrës është një element i rëndësishëm në hartimin e çdo sistemi të Informacionit të tokës, në mënyrë që :*
 - a. *Të garantojë të drejtën e pronësisë dhe sigurinë e pronës;*
 - b. *Të mbështesë tatimet mbi tokën dhe pasurinë;*
 - c. *Të sigurojë garanci për kredi;*
 - d. *Të zhvillojë dhe monitorojë tregjet e tokës;*
 - e. *Të ruajë tokën shtetërore e të menaxhojë atë;*
 - f. *Të pasojë konfliktet mbi tokën;*
 - g. *Të lehtësojë reformën mbi tokën;*
 - h. *Të përmirësojë planifikimin urban dhe zhvillimin e infrastrukturës;*
 - i. *Të mbështesë menaxhimin e mjedisit;*
 - j. *Të nxjerrë të dhëna statistikore.*

Traditat lokale, infrastruktura ekzistuese etj, kërkonin zgjidhje të ndryshme, sidomos në vendet ku kadastrat kanë funksionuar për shumë kohë (prandaj nuk rekomandonin ndonjë model specifik).

Vendet në tranzicion do të zbatonin një metodë hap – pas – hapi d.m.th: Përmbajtja e të dhënave të Regjistrave të Pasurive të Paluajtshme duhet fillimisht të kufizohet në atë çka kërkohet aktualisht, për të plotësuar nevojat me prioritet të lartë të përdoruesve.

Demarkacioni dhe rilevimi i kufijve janë shpesh një element kryesor i procesit të regjistrimit. Precizioni i lartë gjeometrik është shpesh i panevojshëm për administrimin e tokës dhe se mundësia e zbatimit të rilevimit me kosto të ulët dhe i teknikave të përgatitjes së hartave duhet të investigohet.

Në vendet në tranzicion të shikohet (investigohet) mundësia e zbatimit të SISTEMEVE TE INTEGRUARA të informacionit mbi tokën, ku regjistrimi formal i informacionit ligjor dhe atij teknik të mbikëqyret, kontrollohet dhe operohet nga një autoritet publik, dhe jo të ndahet midis dy apo më shumë ministrive dhe autoriteteve.

Shpenzimet për mirëmbajtjen e sistemit që rezultojnë nga transaksionet e tokës, nënndarjet e tokës etj mund të mbulohen plotësisht nëpërmjet tarifave.

Në vazhdimësi të rekomandimeve të Këshillit Ekonomik për Evropën dhe gjithashtu të Organizatës Evropiane të Takimit të Zyrtarëve të Administrimit të Tokës (MOLA) ku vendi ynë ka marrë pjesë qysh nga viti 1994, hartuesit e Planit të Veprimit kanë marrë parasysh edhe konceptet bashkëkohore për Regjistrimin e tokës dhe kadastrën ku shprehen se: *“Pronësia, vlera dhe përdorimi i tokës edhe pse të pavarura në koncept, janë të ndërrvarura në praktikë”*.

Edhe pse sistemet e regjistrimit të tokës drejtohen shpesh për të mbrojtur interesat e pronarëve individualë të tokës, ato janë gjithashtu instrumente të politikës kombëtare të tokës dhe mekanizma për të mbështetur zhvillimin ekonomik.

Një kadastrë është e ngjashme me një Regjistër toke në faktin se ajo përmban një numër të dhënash për tokën. Kadastrat bazohen ose në një parcelë toke private, e cila është i përcaktuar nga pronësia (kadastrë juridike), ose në zonë toke të taksueshme që mund të jetë e ndryshme nga ajo e pronësisë, ose në zona të përcaktuara nga përdorimi i tokës se sa nga pronësia e tokës. Prandaj tashmë rekomandohet që kadastrat të organizohen rreth parcelës private të tokës, pasi kjo është baza ligjore për të gjitha veprimet mbi tokën.

Kadastra është një sistem informacioni që konsiston në dy pjesë:

- *Një seri hartash ose planesh që tregojnë madhësinë dhe vendndodhjen dhe,*
- *Te dhëna shkresore që përshkruajnë atributet e tokës.*

Kjo ndryshon nga një sistem regjistrimi toke për faktin që kjo e fundit merret në mënyrë ekskluzive me pronësinë; mirëpo si kadastra ashtu dhe Regjistri i tokës duhet të operojnë brenda një kuadri rigorozisht ligjor, por Regjistri i Tokës mund të mos e regjistrojë në praktikë gjithë territorin e vendit, pasi jo të gjithë njerëzit mund të mos e regjistrojnë në praktikë tokën (në zonat e thella pa treg toke) ose tokat shtetërore (pyje – kullota) mund të mos regjistrohen. Për më tepër, zona të caktuara mund të kenë prioritet regjistrimi dhe zona të tjera mund të përjashtohen për një farë kohe.

Rilevimet për kadastrën mund të përdoren për të mbështetur një Sistem Regjistrimi toke dhe në shumë vende termi “Rilevimi kadastral” përdoret për të përshkruar rilevimin e tokës për Regjistrimin e pronësisë⁵⁶.

Sistemet dyshe si pjesë e programeve të Reformës së tokës, që po zhvillohen në disa vende në tranzicion, duke ndarë të drejtat e përdorimit në sistemet kadastrale të reformuar dhe, të drejtat e pronësisë në sistemet tradicionale të noterisë janë të parekomandueshme dhe se është e rëndësishme që këto sisteme të ndara të bashkohen në një ***Sistem të Unifikuar***, duke pasur parasysh se një kadastrë moderne nuk ka për interes kryesor të merret me të dhënat e përgjithësuara, por me informacionin e detajuar në nivelin e PARCELËS individuale të tokës. Si e tillë ajo duhet t’i shërbejë nevojave sot të individit ashtu edhe të komunitetit në përgjithësi. Përfitimet rrjedhin nga aplikimi i saj në:

- *menaxhimin e aseteve;*
- *transferimin e pronësisë;*
- *sigurimin e huadhënies;*
- *vlerësimin e ndikimit të mjedisit;*
- *transaksionet e shitblerjes së shtëpive dhe analizën e tregut të tokës;*
- *monitorimin e të dhënave statistikore,*
- *menaxhimin e tokës urbane (truallit) etj.*

Një Sistem Regjistrimi i pronësisë duhet:

- III. *Të përmbajë një përkufizim ligjor të njësive të pasurisë së paluajtshme që pasqyron në mënyrë të saktë gjendjen në bazë;*
- IV. *Të lehtësojë transferimin e tokës nëpërmjet një sistemi që është i thjeshtë, i sigurt dhe me kosto të ulët operimi;*
- V. *Të eliminojë nevojën e kërkimit eksziv për një zinxhir të drejtash zotërimi;*
- VI. *Të përmbushë nevojat lokale;*

⁵⁶ Jazo, A. ; Lamani, S. ; Lira, L.,(1994). ”Strategjia e matjes dhe hartimit për të mbështetur emergjencat e tregut të tokës”.

- VII. *Të regjistrojë të drejta specifike të Pasurive të Paluajtshme si pronësinë dhe kufizimet mbi pronësinë që nuk janë transparente;*
- VIII. *Të mbulojë gjithë tokën, duke përfshirë edhe atë të zotëruar nga shteti, qytetare, individuale private apo juridike;*
- IX. *Sapo të dhënat të futen në Regjistra, dokumentet duhet të jenë gjithmonë të azhornueshme.*

Si rrjedhojë Sistemet e Regjistrimit të Pronësisë dhe Sistemet kadastrale mund të integrohen me njëri tjetrin.

3.3 Sistemi i Ri i regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Roli dhe rëndësia që ka ky sistem regjistrimi në lidhje me pasuritë e paluajtshme. Ligji aktual me anë të së cilit ZRPP-ja ushtron funksionet e saj ;

Duke u nisur nga vështrimi historik i Regjimit juridik të tokës në Shqipëri, duke pasur parasysh funksionimin e dobët të institucionit të Kadastrës apo regjistrimit të pasurive në faza të ndryshme të zhvillimit të shoqërisë, reformat e tokës, reforma të cilat shpeshherë nuk i kanë shërbyer interesave të shtetasve të këtij vendi, duke u nisur nga problematikat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme të institucionit të kadastrës rurale dhe institucionit të hipotekës, duke pasur parasysh shumëllojshmërinë e veprimeve juridike të privatizimit në fillimin e tranzicionit, sollën nevojën e krijimit të një sistemi të ri për regjistrimin e pasurive të paluajtshme.

Ndërsa procesi i privatizimit ecte përpara në fillimet e viteve 1990, përfaqësues të ndryshëm të ministrive, agjencive dhe ndërmarrjeve (Grupi Ndërmnistror i Punës për Tregun e Tokës) konkludoi që një sistem i ri dhe i integruar i regjistrimit të pasurive të paluajtshme do t'i shërbente më mirë Shqipërisë. Me asistencën teknike dhe financimet e USAID, Bankës Botërore dhe Bashkimit Evropian, SRPP-ja u krijua në vitin 1994 në zbatim të Ligjit Nr. 7843 "Për regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme", i datës 13. 07. 1994⁵⁷.

⁵⁷ Ligji nr. 7843, date 13/07/1994 "Për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme" botuar në fletoren zyrtare nr.10, date 26/08/1994, ndryshuar me ligjin nr.9701, date 02/04/2007, botuar në fletoren zyrtare nr.48, faqe 1231, viti 2007.

Cilat ishin principet bazë në krijimin e ZRPP-së në Shqipëri?. U patën parasysh principe bazë si: parcela, pasuria (jo thjesht regjistrimi i akteve), ku përfshihen të gjitha pasuritë publike dhe private; unifikimi i kadastrës dhe hipotekës në një institucion.

Cilat ishin arsyet përse u zgjodh SRPP-ja?. SRPP është zgjedhur për 4 arsye të cilat janë:

1. *Mbron të drejtat e pronarëve të Pasurive të Paluajtshme duke siguruar një informacion të besueshëm dhe të fortë mbi pronësinë dhe interesa të tjera që lidhen me Pasuritë e Paluajtshme;*
2. *Sistemi i ri i regjistrimit është i thjeshtë për t'u ruajtur dhe administruar dhe jo i kushtueshëm;*
3. *Sistemi i ri i regjistrimit i siguron opinionit publik informacionin e nevojshëm që ka të bëjë me transaksionet mbi pasurinë, hipotekimin dhe dhënien me qira të pasurisë së paluajtshme duke siguruar kështu baza të shëndosha për një ekonomi të orientuar nga tregu.*
4. *Ky sistem mundëson krijimin e një Sistemi të Informacionit Gjeografik (GIS), me informacionin e pasurisë si një pjese integrale dhe thelbësore.*

Në themel të misionit, SRPP-ja si institucion që siguron tregun e pasurive të paluajtshme qëndrojnë aktivitetet që pasojnë:

- *Regjistrimi Fillestar i Pasurive të Paluajtshme*⁵⁸,
- *Regjistrimi i transaksioneve dhe azhurnimi i ndryshimeve në Hartat Treguese të Pasurive (HRT) (dokumenti teknik) dhe Kartelat e Pasurisë (KP) (dokumenti ligjor);*
- *Shërbimi ndaj klientit*

Ligji i RPP, është ligj i cili trajton konceptet bazë të një parcele të bazuar në Sistemin e Regjistrimit. Ky ligj përmbush nevojat e një sistemi administrativ të tokës, i cili mund dhe duhet të jetë i suksesshëm në Shqipëri.

⁵⁸ Udhëzues i ZQRPP “Për Regjistrimin Fillestar në Zonat Urbane” nr.77, date 8/05/2003, Udhëzues i ZQRPP “Për Regjistrimin Fillestar Sporadik të Pasurive të Paluajtshme në Zonat Urbane” nr. 79, date 9/05/2003, Rregullore e ZQRPP për “Regjistrimin Fillestar të Pasurive të Paluajtshme në Raste të Veçanta” nr. 61, date 2/08/1999.

Si ndërtim Sistemi, veçojmë se, çdo volum Regjistrimesh mban nga një regjistër (Kartele) për çdo parcelë të Pasurisë së Paluajtshme, që zotërohet në mënyrë private dhe parcelat dhe kufijtë (e tyre) e bëjnë regjistruesin përgjegjës për të mbajtur Hartën Treguese të Regjistrimit për Sipërfaqen e RPP në një Zyrë Regjistrimi.

Nga konceptet e këtij sistemi (të pasqyruara në ligjin e Regjistrimit) duhet të kuptohet katërcipërisht se, kufijtë që tregohen në HTR janë tregues të vendndodhjes faktike të kufijve të pasurisë dhe jo të ndonjë kufiri imagjinar të shprehur analitikisht në aktin e dhënies së tokës në pronësi nga ana e komisionit të ndarjes së tokës. Gjithashtu duhet kuptuar se, në sensin ligjor një kufi është një sipërfaqe e mbyllur e cila përcakton se ku fillon dhe ku mbaron pasuria e një pronari dhe ku fillon pasuria e një tjetri.

Kështu në nenin 15 të Ligji nr. 7843, datë 13/07/1994 “Për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme” të ndryshuar⁵⁹ parashikohet : “HTR duhet të tregojë kufijtë dhe pozicionin gjeografik të pasurive të paluajtshme si dhe tregues të tjerë. Pasuritë e paluajtshme kanë një numër të vetëm identifikimi, i cili do të përdoret si për të identifikuar pasurinë e paluajtshme në kartelat e regjistrimit, ashtu edhe për të identifikuar pasurinë e paluajtshme në hartat treguese të regjistrimit”, ndërsa në nenin 16 të ligjit të mësipërm parashikohet : “HTR tregon kufijtë, sipërfaqen dhe pozicionin e përafërt të pasurisë së paluajtshme”.

Në qoftë se ka një konflikt lidhur me kufijtë dhe palët e zgjidhin vetë konfliktin, regjistruesi do të regjistrojë marrëveshjen e firmosur nga të dy palët. Në qoftë se palët nuk mund të zgjidhin mosmarrëveshjen regjistruesi do t’i udhëzojë ato ta çojnë çështjen në gjykatën përkatëse, dispozitë e cila është parashikuar në nenin 16 të Ligjit. Regjistrimi fillestar i Pasurive të Paluajtshme dhe veçanërisht faza e afishimit publik 45 ditë në një vend të dukshëm për ekzaminimin publik, brenda një ZK ku ndodhet pasuria, eviton në maksimum konfliktet. Vlen të përmendet këtu thënia e të madhit A.C. Muldford qysh në vitin 1912 se: “Para së gjithash kur vjen çështja e stabilitetit të pronës dhe e paqes së komunitetit, është shumë më e rëndësishme të kesh një matje disi të gabuar të parcelës ku vija vërtetë ekziston, sesa të kesh një matje ekstremisht të saktë të vendit atje ku vija

⁵⁹ Neni 15 i Ligji nr. 7843, datë 13/07/1994 “Për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme” botuar në fletoren zyrtare nr.10, datë 26/08/1994, ndryshuar me ligjin nr.9701, datë 02/04/2007, botuar në fletoren zyrtare nr.48, faqe 1231, viti 2007

(kufiri) nuk ekziston”⁶⁰. SRPP është hartuar në sajë të zbatueshmërisë së tij për një pasuri të caktuar (parcele) dhe për fleksibilitetin që ai ka për një sërë qëllimesh që lidhen me pasuritë e paluajtshme dhe hartat. SRPP gjithashtu duhet të pranohet si një sistem që përfshin informacionin për parcelën e tokës sipas ligjit të regjistrimit. Çdo interpretim apo debat tjetër lidhur me madhësinë e parcelës mbasi të jetë kryer regjistrimi i saj në kartelë, veçanërisht lidhur me sipërfaqen sipas referimit të akteve, sipërfaqen faktike apo me gjerë është abuziv dhe dëmton jo vetëm modelin e zgjedhur, por njëkohësisht vendos gjithë personelin, që administron sistemin në një veprim jashtë kompetencave të tij.

Juristët e sistemit të regjistrimit duhet të kuptojnë se, sipërfaqe e parcelës e shprehur në metër katror nuk është objekt juridik, por teknik. Kufiri dhe konfliktet lidhur me të janë objekt i veprimtarisë së tyre. Hartuesit e sistemit duke i njohur gjithë mangësitë e veprimeve për privatizimin e tokës propozuan dhe vendosen në ligj regjistrimin fillestar dhe afishimin publik të pasurive të paluajtshme në mënyrë që njerëzit të pranojnë apo të ankohen lidhur me kufijtë e parcelave, apo çdo pretendim tjetër. Ankesat zgjidhen me marrëveshjen midis palëve dhe pushtetit vendor të cilat edhe regjistrohen, ndërsa konfliktet zgjidhen në gjykatë duke bllokuar veprimet në zyrën e regjistrimit deri në vendimin e gjykatës⁶¹.

SRPP-ja është unik dhe i integruar me sistemin kadastral, ai gjithashtu regjistron si tokën ashtu dhe ndërtimet e lidhura pazgjidhshmërisht me tokën. Një apartament që zotërohet veçmas nga pjesa e tjetër e strukturës është një lloj tjetër i pasurisë së paluajtshme. Pra, SRPP-ja është gjithashtu i shtrirë si horizontalisht ashtu dhe vertikalisht.

SRPP-ja nuk është një regjistër hipoteke. Hipotekimi është një e drejtë që regjistrohet duke u përfshirë në një nga fushat e informacionit të kartelës së pasurisë, i cili përfaqëson dokumentin ligjor të sistemit.

⁶⁰ Faqja zyrtare e ZQRPP, Historiku dhe funksioni i ZRPP, www.zrpp.gov.al.

⁶¹ Neni 27 i Ligjit nr. 7843, date 13/07/1994 “Për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme” botuar në fletoren zyrtare nr.10, date 26/08/1994, ndryshuar me ligjin nr.9701, date 02/04/2007, botuar në fletoren zyrtare nr.48, faqe 1231, viti 200.

Në Kodin Civil të Republikës së Shqipërisë⁶² thuhet: Hipoteka është një e drejtë reale që vihet mbi pasurinë e debitorit ose të një të treti, në dobi të kreditorit, për të siguruar përmbushjen e një detyrimi (neni 650) dhe Hipoteka regjistrohet në ZRPP-në e vendit ku ndodhet kjo pasuri (neni 570).

Në Shqipëri mendohet gabimisht se, SRPP është një regjistër i transkriptimit të akteve apo regjistër dokumentesh ku përfshihet edhe hipoteka.

SRPP-ja, në fakt është një sistem informacioni i bazuar tek parcela e pasurisë së paluajtshme ku përfshihen:

- a. identifikimi i pasurisë;*
- b. përshkrimi i pasurisë;*
- c. zotërimi i të drejtave të pronësisë;*
- d. seksioni i qirave; në përdorim,*
- e. marrëveshjet kufizuese, servitutet dhe interesa të tjera dhe mandej seksioni i hipotekave, vendimeve të gjykatës, kufizimeve⁶³.*

Ky informacion, së bashku me hartën treguese të Regjistrimit, e cila pasqyron kufijtë e parcelave, përbëjnë në vetvete tërësinë e informacioneve që garanton SRPP. Informacione të tjera të SRPP-ja, gama e kërkesave për informacionin për parcelën apo ndërtesën është mjaft e gjerë dhe SRPP ka parashikuar që në kartelën e çdo pasurie të këtë informacione të tilla, që lidhen me ndërtimin e institucioneve të Administrimit të Tokës bujqësore, përdorimit të tokës urbane, ka vend për të paraqitur informacione të tjera si p.sh. për banesat në lartësi, lloji i ndërtimit, koha e ndërtimit e që shënohen në fushën e përshkrimeve të veçanta, etj.

Gjatë procesit të Regjistrimit fillestar është pasqyruar informacioni për llojin e pasurisë në kuptimin kadastral të përdorimit të tokës (zërat kadastrale), por sistemi nuk garanton më tej azhurnimin e tij. Informacioni që kërkohet sot për përdorimin e tokës ka të bëjë me kuptimin se përdorimi i tokës përcakton pasurinë që ajo prodhon e prej kësaj vlerën e saj. Lidhur me këtë të fundit sistemi i regjistrimit regjistron shumicën e parave me të cilat

⁶² Ligji nr.7850, date 29/07/1994, “Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë”, botuar ne fletoren zyrtare nr.11, 1994.

⁶³ Musta , B., Qato, M., 2002 ; “Si te regjistrojmë pasurinë e paluajtshme”, Mësonjëtorja 2003,

shitet toka apo ndërtesa, apo referenca ndaj vlerës reale (qirasë), por nuk siguron ndonjë informacion lidhur me vlerën e tokës në kuptimin e potencialit për të krijuar të ardhura.

Përdorimi dhe vlera e tokës janë dy koncepte të sistemit të administrimit të tokës dhe ndërthurja e këtyre të dhënave me informacionin e pronësisë që trajtohet në sistemin e regjistrimit përmbush më së miri kërkesat lidhur me Administrimin e tokës në tërësi. SRPP kënaq kërkesat e administratës shtetërore për taksat, mbasi mban informacion të saktë për madhësinë faktike të parcelës së tokës apo ndërtesës dhe regjistron saktësisht të dhënat lidhur me tatimin mbi transaksionin e pasurisë së paluajtshme.

Sistemi i regjistrimit garanton blerësin për të dhënat e kartelës, por gjithashtu e lejon atë (blerësin) që të kryejë (në marrëveshje me pronarin) matje të reja verifikuese për pronën që ble dhe i mundëson regjistrimin e këtyre matjeve lidhur me saktësinë në fushën përkatëse (po qe se këto veprime janë kryer me specialiste të licencuar).

Seksioni i identifikimit të pasurisë i paraqitur në fushën përkatëse të kartelës dhe i reflektuar në hartat treguese përbëjnë elementin lidhës me gjithë informacionet e tjera të gjeo-referuara.

Një ndër nismat e parashikuara në Programin e Qeverisë Shqiptare për vitin 2011 ishte dhe projektligji “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”. Me ligjin nr.33, datë 21.3.2012, nga ligjvënësi shqiptar, Kuvendi i Shqipërisë, u miratua ligji i ri dhe aktual i regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe u shfuqizua ligji ekzistues, nr.7843, datë 13.7.1994, me ndryshimet përkatëse.

Domosdoshmëria e ndryshimit të ligjit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme erdhi si pasojë e detyrimeve dhe angazhimeve të shtetit shqiptar në disa dokumente strategjike, sikurse realizimit të vizionit të përgjithshëm të përcaktuar në Strategjinë Kombëtare për Zhvillim dhe Integrim (SKZHI).

Rregullimi i tregut të pasurive të paluajtshme, si një faktor i rëndësishëm i nxitjes së zhvillimit ekonomik, përbënte një detyrim tjetër për përmirësimin e legjislacionit ekzistues në fuqi.

3.3.1 Ligji nr.33, datë 21.03.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”⁶⁴.

Në përmbushje të vizionit të qeverisë shqiptare për një Shqipëri që do të gëzojë statusin e një vendi të integruar në strukturat evropiane dhe euroatlantike si një shtet i së drejtës, demokratik dhe garant i lirive dhe të drejtave themelore të njeriut, duke e shndërruar sistemin e drejtësisë që të jetë i hapur për këdo, të frymëzojë besim te kushdo dhe të sigurojë drejtësi për këdo”, lindi i nevojshëm përmirësimi i kuadrit ligjor për të garantuar mbrojtjen e së drejtës së pronësisë si një si garanci për gëzimin e të drejtave dhe forcimin e shtetit ligjor.

Me qëllim krijimin e një sistemi të qëndrueshëm të regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe përmirësimin e punës së zyrës së regjistrimit të pasurive të paluajtshme si dhe rritjen e cilësisë së shërbimit të ofruar nga kjo e fundit, në funksion të rregullimit të tregut të pasurive të paluajtshme nëpërmjet ofrimit të një shërbimi të përmirësuar, eficient dhe transparent në sistemin e regjistrimit të pasurive u ndërmor iniciativa ligjore për ndryshimin e ligjit 7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”.

Me anë të këtij ligji të ri realizohet ngritja dhe mbajtja e një sistemi të plotë dhe të sigurt të regjistrimit të pasurive të paluajtshme në të gjithë vendin, përmirësimi i shërbimeve të ofruara ndaj publikut në lidhje me titujt e regjistruar të pronësisë dhe me interesat e tjera ligjore mbi pasuritë e paluajtshme, krijimi i një sistemi elektronik të regjistrimit, mirëorganizimi dhe mirëfunksionimi administrativ i ZRPP-së, për të realizuar dhe përfundimin e regjistrimit të plotë fillestar në të gjithë territorin e vendit, brenda vitit 2013 si një ndër objektivat e rëndësishëm të Qeverisë Shqiptare, në fushën e mbrojtjes së të drejtave të pronësisë.

Me qëllim rritjen e efikasitetit të shërbimeve të ofruara nga ZRPP, në kuadër të përmbushjes së objektivit kryesor të Qeverisë së Integritetit Evropian “*Shqipëria dixhitale. Teknologjia e informacionit në shërbim të demokracisë, ligjit, drejtësisë dhe qeverisjes*”, lind i nevojshëm dixhitalizimi i të dhënave të administruara nga ZRPP dhe krijimi i regjistrimit on-line të pasurive të paluajtshme. Përdorimi i teknologjisë së informacionit në

⁶⁴ Ligji nr.33, datë 21.03.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, botuar në fletoren zyrtare nr.34/2012.

sistemin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme do të mbështetet në modelin e ngritjes së rrjeteve të integruara, me të gjitha garancitë e sigurisë së ruajtjes dhe përpunimit të informacionit sipas përcaktimeve ligjore të të drejtës së informimit dhe mbrojtjes së të dhënave personale. Krijimi i kësaj baze të dhënash po mbështetet dhe nga Projekti “Për administrimin dhe menaxhimin e tokës” (LAMP), i financuar nga Banka Botërore, i cili ka si objektiv të përgjithshëm afat-gjatë zhvillimin e një tregu eficient të tokës dhe pasurive të paluajtshme nëpërmjet forcimit të sigurisë së pronësisë dhe përmirësimit të shërbimeve të administrimit dhe menaxhimit të tokës. Ky projekt mbështet zbatimin e mëtejshëm të sistemeve të automatizuara për mbështetjen e rishikimit të funksioneve operative dhe të Strategjisë së Automatizimit të Regjistrimit në ZRPP. Dixhitalizimi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme kryhet dhe në kuadër të zbatimit të direktivës 2007/02/CE “Inspire”, në Shqipëri, e cila ka si qëllim kryesor të saj koordinimin e veprimtarisë së institucioneve përgjegjëse për prodhimin, shkëmbimin, aksesin dhe përdorimin e informacionit me të dhëna gjeohapësinore.

Me anë të këtij ligji realizohet rregullimi i çështjeve kryesore, që lidhen me mirëfunksionimin e sistemit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme si vijon:

Së pari, rregullimi i organizimit të zyrës së regjistrimit të pasurive të paluajtshme si një institucion i pavarur buxhetor, i vetëfinancuar nga të ardhurat e krijuara gjatë ushtrimit të veprimtarisë së tij, për ofrimin e shërbimit të regjistrimeve të titujve të pronësisë, në funksion të rritjes së efikasitetit të veprimtarisë së ZRPP-së dhe përmirësimit të shërbimeve, është parashikuar një formë e re e organizimit të ZRPP-së, si një institucion juridik publik, jobuxhetor, në varësi të Ministrit të Drejtësisë⁶⁵. Në ligj përcaktohet se ZRPP-ja do të drejtohet tashmë nga një Bord Drejtues (një organ kolegjal në të cilin parashikohet të ketë përfaqësim nga Këshilli i Ministrave, Ministria e Drejtësisë dhe Ministrisë së Financave)⁶⁶.

⁶⁵ Neni 9 i ligjit nr.33, datë 21.03.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, botuar në fletoren zyrtare nr.34/2012.

⁶⁶ Neni 11 i ligjit nr.33, datë 21.03.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, botuar në fletoren zyrtare nr.34/2012

Kryeregjistruesi në cilësinë e drejtuesit ekzekutiv të këtij institucioni do të emërohet nga Kryeministri me propozimin e Ministrit të Drejtësisë. Kryeregjistrues mund të emërohet personi që plotëson kushtet e mëposhtme: a) duhet të jetë shtetas shqiptar; b) duhet të ketë mbaruar arsimin e lartë juridik, ekonomik, inxhinierik ose menaxhim publik; c) duhet të ketë një përvojë pune jo më pak se 7 vjet në administratën publike; ç) nuk duhet të jetë i dënuar penalisht.

Së dyti, dixhitalizimi i veprimtarisë së ZRPP-së, i cili përfshin dixhitalizimin e të gjithë të dhënave të administruara në zyrën e regjistrimit të veprimtarisë gjatë regjistrimit fillestar dhe jo vetëm, në kuadër dhe të implementimit të Projektit mbi administrimin dhe mbrojtjen e tokës (LAMP) të financuar nga Banka Botërore, duke mundësuar dhe verifikimin on-line nga institucionet publike/subjektet private të gjendjes së një prone të regjistruar në ZRPP, pas pajisjes së këtyre të fundit me kodet respektive të sigurisë. Gjithashtu në funksion të rritjes së transparencës së veprimtarisë së ZRPP dhe kryerjes së monitorimit të kësaj të fundit në këtë ligj është parashikuar që përveç bazës së të dhënave që do të krijohet për verifikimin on-line të regjistrave të pasurive të paluajtshme, të ngrihet dhe një bazë të dhënash për verifikimin e gjendjes së trajtimit të kërkesave të paraqitura pranë zyrave vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Për këtë qëllim është parashikuar që në momentin e aplikimit të paraqitur pranë ZRPP, çdo subjekt i interesuar pajiset me një numër identifikimi të kësaj kërkesë dhe një *user code* personal nëpërmjet të cilit mund të aksesojë bazën e të dhënave të ZRPP, për të verifikuar gjendjen e trajtimit të aplikimit të tij në çdo moment pas paraqitjes së tij. Nëpërmjet monitorimit me anë të këtij programi bëhet gjurmimi i saktë prej përdoruesve lidhur me çdo veprim të kryer në sistem për kërkesën për aplikim që trajtohet. Të drejtën për të verifikuar këtë bazë të dhënash përveç çdo subjekti të interesuar e kanë dhe Ministri i Drejtësisë, Kryetari dhe anëtarët e Bordit Drejtues si dhe Kryeregjistruesi. Kjo bazë të dhënash tashmë është ngritur dhe funksionon nëpërmjet programit ALBSReP (Sistemi elektronik i monitorimit të procesit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme).

Kjo procedurë përbën një nga zhvillimet kryesore pozitive të përmirësimit të punës dhe shërbimit që ofrohet nga zyrat e regjistrimit të pasurive për qytetarët shqiptarë.

Megjithëse ka më shumë se tre vjet që është ngritur dhe funksionon programi ALBSReP i monitorimit, nga ana e ZVRPP vazhdon të mos trajtohen kërkesat për aplikim të subjekteve në kohë duke lënë vend për abuzime. Më poshte po japim një rast në lidhje me një kontroll që është bërë në ZVRPP Durrës nga ana e ZQRPP në lidhje me afatet e trajtimit të kërkesave për aplikim.

Nga kontrolli që është ushtruar nga ZQRPP në datat 19/02/2014-25/02/2014, pranë Zyrës Vendore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme Durrës në lidhje me afatet e përpunimit të praktikave, të akteve të verifikimit dhe qarkullimit të dokumentacionit, kontrolli i cili është kryer në ZVRPP Durrës dhe në Sistemin elektronik të monitorimit të procesit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme ALBSReP, për periudhën 01/10/2013 deri në datën 15/02/2014, ka rezultuar se për të gjithë periudhën objekt kontrolli, nga totali i kërkesave për aplikim, të cilat në numër ishin 8439 kërkesa për aplikim, nga të cilat 8333 kërkesa për aplikim, pra i bie që më shumë se 98 % të kërkesave për aplikim në ZVRPP Durrës ishin trajtuar jashtë afateve. Gjithashtu nga kontrolli i ZQRPP-së ka rezultuar se më shumë se 60 % të kërkesave për aplikim ishin vonuar në zyrën e Regjistruesit të ZVRPP Durrës⁶⁷.

Së treti merr një zgjidhje të ndryshme nga deri më tani, problematika e kufizimeve të regjistrimit të veprimeve mbi pasuritë tashmë të regjistruara, e cila parashikohej në nenin 44 të ligjit të shfuqizuar, duke mirëpërcaktuar kushte për vendosjen e kufizimit dhe duke qartësuar procedurat e ankimit dhe kohëzgjatjes së këtij kufizimi i cili ndalon veprimet mbi një pasuri të paluajtshme, duke e përjashtuar atë përkohësisht nga qarkullim i lirë juridiko-civil. Parashikimet e nenit 59 të këtij ligji synojnë të përcaktojnë se autoriteti i vetëm që cakton kohëzgjatjen e kufizimit mbi një pasuri të paluajtshme përtej afatit 30 ditor, do të mund të jenë organet gjyqësore në përputhje dhe me argumentet e parashtruara dhe në Vendimin nr.17, datë 23.04.2010, të Gjykatës Kushtetuese⁶⁸ në të cilin është analizuar se *“Ndryshimet ligjore të kundërshtuara nga kërkuuesi, në të vërtetë çënojnë drejtpërdrejt titullin e pronësisë (qoftë ky “një akt publik”, “një vendim gjyqësor”, “një vendim i një*

⁶⁷ Raport kontrolli i ZQRPP mbi kontrollin e ushtruar në ZVRPP Durrës në zbatim të urdhrit nr.220, datë 19.02.2014.

⁶⁸ Vendimin nr.17, datë 23.04.2010, i Gjykatës Kushtetuese, botuar në fletoren zyrtare nr.56/2010.

organi tjetër shtetëror kompetent”), duke vlerësuar se ndryshimet ligjore, objekt shqyrtimi, nëpërmjet kufizimit përkohësisht, deri në 30 ditë që i bëjnë mbajtësit të titullit pronësor që ka kryer regjistrimin e parë dhe, për një kohë të papërcaktuar të tjerët e regjistruar në vijim, si dhe fshirjes së regjistrimit të tij, çënojnë njërin prej komponentëve të rëndësishëm të së drejtës së pronës, disponimin lirisht të saj, brenda kufijve ligjorë. E drejta për të disponuar është e drejta për ta shitur ose jo sendin, për ta dhuruar, për ta lënë me testament, për ta dhënë atë si garanci reale për garantimin e detyrimeve ndaj të tjerëve, etj”.

Thelbësore në këtë nen është fakti se kufizimi i veprimeve mbi një pasuri, duke përjashtuar rastin e përcaktimeve të nenit 75, të komentuar më poshtë, nuk mund të zgjasë më shumë se 30 ditë. Kufizimi mund të vendoset vetëm për të parandaluar ndonjë mashtrim apo veprim të padrejtë, situata juridike këto të cilat duhet të vërtetohen dhe provohen nga faktet dhe dokumentacioni tekniko – ligjor i administruar, duke përjashtuar mundësinë që pasuria të kufizohet vetëm nga diskrecionaliteti i regjistruarit. Në këtë dispozitë është përcaktuar se urdhri i kufizimit duhet të jetë i arsyetuar, pikërisht duke parashtruar arsyet, faktet dhe dokumentet provuese që justifikojnë kufizimin e pasurisë, në kuptim kjo dhe të nenit 108, 109 të Kodit të Procedurës Administrative⁶⁹. Në këtë kontekst, kufizimi i veprimeve mbi një pasuri të paluajtshme, është një masë ekstreme që nuk mund të aplikohet në çdo rrethanë, çka do të thotë që regjistruari nuk mund të abuzojë me këtë kompetencë që i është dhënë, duke pasur parasysh dhe faktin se subjekti i prekur nga kufizimi i veprimeve mund të kërkojë dhe dëmshpërblimin e dëmit të mundshëm të shkaktuar. Rasti tipik mund të jetë kur pronari i pasurisë së paluajtshme kërkon të shesë pasurinë në favor të një subjekti tjetër, por ky veprim i ndalohet për shkak të kufizimit të pasurisë për 30 ditë, duke sjellë si pasojë dhe humbjen e shitësit, duke sjellë si pasojë dhe humbjen e fitimit të mundshëm që mund të realizohej nëse nga regjistruari nuk do të ishte vendosur kufizimi i veprimeve. Për këto arsye vlerësojmë se për të vendosur një kufizim, mbi një pasuri, dokumentacioni ligjor dhe faktet, duhet të jenë të plota dhe që nuk lënë

⁶⁹ Ligji nr.9062, datë 08.05.2003 “Kodi i Procedurave Administrative” botura në Fletoren zyrtare nr.29/2003.

dyschim, për të provuar se mund të ndodhë një veprim i padrejtë apo një mashtrim i mundshëm, që mund të kryhet.

Së katërti, duke marrë shkas dhe nga problematika e hasur në cilësinë e të dhënave të administruara tashmë në regjistrat e ZRPP-së, kryesisht atyre të krijuara pas përfundimit të regjistrimit fillestar, në këtë ligj në nenin 64 është parashikuar një mekanizëm për përmirësimin dhe përditësimin e këtyre të dhënave të krijuara e të administruara tashmë në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme⁷⁰. Ky parashikim ligjor ka si qëllim të tij, rritjen e sigurtisë dhe cilësisë së të dhënave të administruara në regjistrat e pasurive të paluajtshme, duke ndikuar në këtë mënyrë në rritjen e sigurtisë së të drejtës së pronës, në funksion të përmbushjes së funksionit të saj për regjistrimin e titujve të pronësisë me qëllim krijimin dhe administrimin e një informacioni të sigurt e të besueshëm. Përmirësimi i të dhënave, përveç ndryshimeve të nevojshme që janë bërë në ligj, është i nevojshëm miratimi i një procedure të detajuar të realizimit të këtij procesi. Për këtë parashikim ligjor me Vendim të KM Nr. 245, datë 30.4.2014⁷¹, janë përcaktuar kushtet dhe procedurat për kryerjen e përmirësimit dhe përditësimit të të dhënave të regjistrit të pasurive të paluajtshme që administrohet në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në format digjitale dhe manuale.

Procesi i përmirësimit të të dhënave të krijuara gjatë regjistrimit fillestar të pasurive të paluajtshme dhe si rezultat reflektimi i këtyre përmirësimeve në kartelat dhe Hartat Treguese të Regjistrimit(HTR) të pasurive të paluajtshme që rrjedhin nga kartelat dhe HTR e përfutuara gjatë regjistrimit fillestar, konsiston në përmirësimin e të dhënave që kartelat dhe HTR tregojnë, përputhjen e pozicionit gjeografik të pasurive të HTR-të që ZVRPP-ja ka krijuar dhe administron me pozicionin në terren të pasurive, si dhe me rrealizimin e lidhjes Kartele + HTR për çdo pasuri, për rastet kur kjo lidhje nuk ekziston. Ky proces përveçse do të

⁷⁰ Neni 64 i ligjit nr.33, datë 21.03.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, botuar në fletoren zyrtare nr.34/2012.

⁷¹ Vendim i KM Nr. 245, datë 30.4.2014, “Për Përcaktimin e kushteve dhe të procedurave për kryerjen e përmirësimit dhe përditësimit të të dhënave të regjistrave të pasurive të paluajtshme”, botuar në Fletoren Zyrtare nr.62/2014.

shoqërohet nga procese të shumta teknike, kërkon edhe përfshirjen në të të organeve të ndryshme, si Komunat, Bashkitë, DAMT, etj.

Përmirësimi dhe përditësimi i të dhënave të regjistrit të pasurive të paluajtshme është një proces që përfshin të gjitha pasuritë e paluajtshme në territorin brenda kufirit të një zone kadastrale dhe do të quhet përmirësim sistematik.

Së pesti, nëpërmjet këtij ligji, konkretisht nenit 65, rregullohet dhe çështja e garantimit të informacionit të siguruar nga regjistrimi i pasurive të paluajtshme, duke përcaktuar në mënyrë të qartë rastet e përgjegjësisë së ZRPP-së në sigurimin e informacionit të shpërndarë nga kjo e fundit, në funksion të mbrojtjes së të drejtave të pronësisë dhe garantimit të sigurisë së informacionit të administruar në regjistrat e ZRPP-së. Në këto kushte, lind i nevojshëm parashikimi i krijimit të një Fondi Sigurie (ose Fondi i Garancisë ose Fondi i Dëmshpërblimit)⁷², i cili përbën një komponent themelor të zhvillimit të një tregu funksional të pronës, pasi në ligjin 7843/1994 parashikohet detyrimi i ZRPP-së për kompensim të palëve të treta në rast të një regjistrimi të një informacioni jo të rregullt, duke e lënë të hapur gjerësisht sferën e informacionit të garantuar nga ZRPP e për rrjedhojë dhe rritjen e faturës financiare të shpërblimit të dëmeve që mund të rrjedhin nga ushtrimi i së drejtës së kompensimit të parashikuar nga nenin 49 i këtij ligji. Për këtë qëllim është përcaktuar që garantimi i këtij informacioni jepet vetëm në lidhje me: a) të drejtën e regjistruar; b) pasurinë e identifikuar si objekt i kësaj të drejte; c) personin mbajtës së kësaj të drejte.

Vlen për t'u theksuar se ZRPP-ja mban përgjegjësi për garantimin e informacionit, vetëm pasi regjistrimi fillestar ka përfunduar.

Përsa më lart, përmbajtja e dispozitave të këtij ligji parashtrohet si më poshtë:

Kreu i parë – dispozita të përgjithshme ;

Përcakton qëllimin e rregullimit, organizimit dhe funksionimit të veprimtarisë së Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, përdorimin e regjistrit të pasurive të paluajtshme, përcaktimin e procedurave të kryerjes së procesit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe të drejtave reale mbi to. Më tej ky ligj vijon me përkufizimet e termave të

⁷² Neni 65 i ligjit nr.33, datë 21.03.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, botuar në fletoren zyrtare nr.34/2012.

përdorur dhe veçanërisht riformulimit të përkufizimit të termit ekzistues për “regjistër”, “bazë të dhënash” “ekstrakt, “përpunim automatik të dhënash”, fushën tij të zbatimit, parimin e sigurisë juridike.

Kreu i dytë – krijimi i sistemit të regjistrimit dhe administrimi.

Ky kre i referohet një sistemi të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, në përbërje të cilit janë regjistrimi i titujve të pronësisë dhe të drejtave reale për pasuritë e paluajtshme në mbështetje të dokumenteve ligjorë që vërtetojnë pronësinë mbi pasurinë, si dhe përgatitjen, mbajtjen dhe administrimin e regjistrave të pasurive të paluajtshme, hartave treguese të regjistrimit dhe dokumentacionit që vërteton të drejtën e pronësisë dhe të drejta reale mbi pasurinë, ky sistem administrohet nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.

Neni 6 i këtij ligji sjell, për efekt regjistrimi, ndarjen e territorit të Republikës së Shqipërisë në zona regjistrimi të cilat përcaktohen me vendim të Bordit Drejtues, me propozim të Kryeregjistruesit, çdo zonë mund të ndahet në disa zona kadastrale ku përfshihen një numër i përcaktuar pasurish të paluajtshme. Ndarja e zonave kadastrale behet nga Kryeregjistruesi.

Risi e veçantë e këtij ligji, paraqitet në nenin 7 të ligjit që parashikon krijimin e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, në letër dhe/ose formë elektronike⁷³. Ky regjistër elektronik i pasurive të paluajtshme përbën bazën e të dhënave shtetërore dhe administrohet nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, por Këshilli i Ministrave, do të përcaktojë të dhënat parësore dhe dytësore; dhënësin/dhënësit e informacionit; ndërveprimin me bazat e tjera të të dhënave dhe nivelin e aksesimit për subjektet e interesuara.

Përsa i përket bazës së të dhënave ligji ka parashikuar që Bordi Drejtues do të miratojë rregulloren për organizimin dhe funksionimin e brendshëm të bazës së të dhënave shtetërore për pasuritë e paluajtshme në përputhje me standardet, rregullat dhe procedurat e përcaktuara në legjislacionin në fuqi.

⁷³ Neni 7 i ligjit nr.33, datë 21.03.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, botuar në fletoren zyrtare nr.34/2012.

Ndërhyrja e paligjshme në regjistrin elektronik të pasurive të paluajtshme, kur konstatohet nga punonjësit e autorizuar apo përdoruesit e bazës së të dhënave shtetërore janë të detyruar të njoftojnë Kryeregjistruesin dhe organet kompetente.

Kreu i tretë – Organizimi dhe funksionimi i Zyrës së Regjistrimit, parashikon krijimin e statusit të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme si një person juridik publik jobuxhetor në varësi të Ministrit të Drejtësisë, dispozitë kjo që i hap rrugë përcaktimeve të mëtejshme në projektligj lidhur me financimin e saj dhe mënyrën e përdorimit të të ardhurave të grumbulluara prej saj. Mbështetur në përcaktimin e Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, si një person juridik publik jobuxhetor, janë konfiguruar edhe organet drejtuese të saj. Ligji në nenet 11- 20 të tij parashikon krijimin e një Bordi Drejtues, kompetencat e tij, kompetencat e Ministrit të Drejtësisë, të Kryeregjistruesit, mënyrën e zgjedhjes së tyre etj.

Nenet 19 dhe 20 rregullojnë veprimtarinë e zyrave vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, organizimin dhe drejtimin tyre⁷⁴. Po ashtu zyrat vendore administrojnë: regjistrat e pasurive të paluajtshme; hartat treguese të regjistrimit për zonën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme; vendimet gjyqësore, aktet administrative, kontratat, akte dhe dokumente të tjera, të hartuara sipas ligjit, që kanë ndikim mbi regjimin juridik të pasurisë së paluajtshme apo të drejtave reale mbi to, të cilat, sipas ligjit, duhet të regjistrohen në regjistrat e pasurive të paluajtshme; plane rievimi, indekse të regjistrimeve në regjistrat e pasurive të paluajtshme, si dhe regjistra të tjera, të krijuara gjatë veprimtarisë së zyrave vendore të pasurive të paluajtshme dhe informacion filmik dhe elektronik.

Neni 20 përcakton kompetencat e regjistruesit, i cili i lëshon personit të interesuar që ka të drejtën ta kërkojë, certifikatë pronësie, qiraje apo të interesave të tjera të regjistruara në kartelë mbi pasurinë e paluajtshme, kërkon nga personi i interesuar që të paraqesë dokumentet e pronësisë, certifikatat, çdo dokument tjetër apo plan rievimi, të lidhur me pasurinë e paluajtshme, kontratën e qirasë ose hipotekën në fjalë; të thërrasë çdo person të interesuar që të paraqitet tek ai ose tek ndonjë person tjetër i autorizuar prej tij, jep informacion ose shpjegim në lidhje me pasurinë e paluajtshme, kontratën e qirasë ose

⁷⁴ Nenet 19-20 të ligjit nr.33, datë 21.03.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, botuar në fletoren zyrtare nr.34/2012.

hipotekën; pezullon një regjistrim në rast se nuk dorëzohen ose nuk janë të plota: dokumentet e pronësisë, çertifikata, çdo dokument tjetër apo plan rilevimi, të lidhur me pasurinë e paluajtshme, informacion ose shpjegime, si dhe në qoftë se nuk kryhen veprimet që kërkohen sipas këtij ligji, deri në paraqitjen e këtij dokumenti; të administrojë dhe verifikojë të dhënat e përcaktuara në shkronjat “a”, “b”, “c” dhe “d”, të këtij neni; t’i kërkojë personit që paraqet një informacion jo të rregullt, t’i paguajë zyrës së regjistrimit, shpenzimet që ajo ka kryer në procesin e verifikimit të këtij informacioni jo të rregullt.

Financimi i Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe procedurat që duhet të ndjekë ajo për zbatimin e mënyrës së re të financimit janë trajtuar në dy nene të reja të ligjit nenin 21 dhe 22⁷⁵. Ligji parashikon se financimi i ZRPP do të realizohet nga: të ardhurat nga tarifat e shërbimit dhe të ardhurat e grumbulluara si agjent tatimor; të ardhura e realizuara sipas nenit 39 të këtij ligji, konkretisht gjobat, apo nga pagesa të realizuara sipas përcaktimeve në legjislacionin në fuqi; donacione të ndryshme; buxheti i shtetit në mbështetje të politikave të Këshillit të Ministrave; huatë e marra në bazë të marrëveshjeve financiare të lidhura me institucionet financiare kredidhënëse, sipas përcaktimeve të legjislacionit në fuqi.

Vënja në zbatim e Ligjit nr. 33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” ka sjellë një koncept të ri në funksionimin e Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme si një person juridik, publik, **jobuxhetor**. Ky ndryshim po shoqërohet me ridimensionimin e koncepteve të veprimtarisë ekonomiko - financiare të ZRPP-së, në terma të nje riorganizimi dhe menaxhimi me efikasitet, efektivitet dhe ekonomik. Koncepti *jobuxhetor* nënkupton shkëputjen e buxhetit të ZRPP-së nga buxheti i shtetit me qëllim rritjen e performancës së përgjithshme, dhe fleksibilitetit të zyrës për të kryer në kohë reale dhe pa pengesa financiare të të gjitha aktiviteteve dhe produkteve në realizim të objektivave të saj.

Neni 21 “**Financimi i Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme**” përcakton burimet e financimit të ZRPP-së, të cilat përfshijnë, të ardhurat nga shërbimet, kamatë-vonesat, donacionet, huatë e marra në bazë të marrëveshjeve financiare të lidhura me

⁷⁵ Nenet 21-22 të ligjit nr.33, datë 21.03.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, botuar në fletoren zyrtare nr.34/2012.

institucionet financiare kredidhënëse, sipas përcaktimeve të legjislacionit në fuqi, si dhe buxheti i shtetit, për raste specifike, në realizim të politikave të shtetit.

ZRPP-ja është zyrë shërbimesh e si e tillë të ardhurat kryesore do të realizohen nëpërmjet kryerjes së shërbimeve në lidhje me pasuritë e paluajtshme. Shërbimet do të konsiderohen mushkëria e Institucionit, që do të realizojnë frymëmarrjen e tij, për këtë arsye do të duhet të vlerësohet me rëndësi jetike administrimi i kujdesshëm i të gjithë procesit të realizimit të shërbimeve.

Pavarësisht faktit të shndërrimit të ZRPP-së në një institucion me autonomi financiare dhe funksionimit të saj pa ndërmjetësimin e Degëve të Thesarit, duhet të mbajmë parasysh se të gjitha fondet që mblidhen, arkëtohen, mbahen, shpërndahen e shpenzohen nga njësitë shpenzuese (Zyrat Vendore) janë fonde publike të cilat duhet të përdoren në zbatim të kuadrit rregullator në fuqi, në mënyrë sa me efektive dhe transparente, transparence të cilën duhet ta garantojë sistemi i brendshëm i kontrollit të ZRPP-së.

Sipas nenit 22, në fillim të çdo viti financiar, ZRPP përgatit Programin Buxhetor Afatmesëm si dhe parashikimin e të ardhurave dhe shpenzimeve për vitin pasardhës dhe ia paraqet ato për miratim Bordit Drejtues. Njëkohësisht parashikohen në këtë nen edhe një sërë veprimtarish financiare të detyrueshme për t'u kryer nga kjo zyrë, të cilat janë të lidhura me: mbajtjen e llogarive të plota dhe të sakta për të ardhurat dhe shpenzimet faktike në përputhje me legjislacionin në fuqi për kontabilitetin; raportimin për çështje të buxhetit dhe llogaritë financiare, në mënyrë periodike dhe në fund të çdo viti financiar; menaxhimin në përputhje me ligjin për menaxhimin e sistemit buxhetor dhe aktet nënligjore në zbatim të tij, të financimeve nga buxheti i shtetit.

Ligji në kuadër të funksionimit të Zyrave të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme me vetëfinancim ka parashikuar që një pjesë e të ardhurave e pashpenzuara që do të rezultojnë në fund të vitit financiar, të kalojnë në buxhetin e vitit pasardhës në fondin rezervë.

Kreu i katërt përmban dispozita (*nenet 24- 35*) të cilat parashikojnë rregullat e realizimit të regjistrimit fillestar të një pasurie të paluajtshme i cili në thelb është përgatitja e një karteles dhe një harte treguese regjistrimi për çdo akt publik të paraqitur për regjistrim i cili përcakton pronësinë ose të drejta të tjera reale që ekzistojnë për pasuritë e paluajtshme.

Në *nenin 24* të këtij ligji parashikohen titujt e nevojshëm proceduar për regjistrim dhe dokumentacioni që i duhet të paraqitet për regjistrimin e pasurive dhe pse disponojnë tituj pronësie të detyrueshëm për regjistrim nuk kanë të përcaktuar sipërfaqen e pasurisë. Procedurat në lidhje me përcaktimin e sipërfaqes së pasurisë janë të parashikuara në Vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 745, datë 24/10/2012⁷⁶.

Sic dhe përcaktohet në titullin e VKM, objekt i saj është përcaktimi i procedurave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, në ato raste kur nga ana e personit të interesuar zotërohen dokumente të ligjshme të fitimit të pronësisë, por në këto dokumente pronësie nuk është e përcaktuar sipërfaqja. Në VKM janë të përcaktuara kur pasuria që nuk ka të përcaktuar sipërfaqen ndodhet në zonën kadastrale ku nuk ka përfunduar regjistrimi sistematik masiv, ose dhe kur ky regjistrim është në proces regjistrimi.

Gjithashtu VKM-ja ka përcaktuar procedurën në rastin kur pasuria e cila ka dokument pronësie, por nuk ka të përcaktuar sipërfaqen dhe pasuria ndodhet në një zonë kadastrale ku ka përfunduar regjistrimi fillestar. Në këtë rast pasuria e cila vjen për t'u përcaktuar sipërfaqja, kjo sipërfaqe tashmë është regjistruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme duke u hapur një kartelë pasurie në emër të pronarit në të cilën janë përcaktuar si sipërfaqja dhe pozicioni gjeografik në HTR, dhe ky regjistrim tashmë është ligjëruar në bazë të ligjit 33/2012 neni 25. Ndërsa në rastet kur pasuria e cila ka të papërcaktuar sipërfaqen në dokumentin e pronësisë është e regjistruar e si e tillë nuk është e nevojshme të bëhen procedura të tjera shtesë, në rastin kur pasuria ka dalë me pronar në pronësi “shtet” apo në pronësi “pronar i pavërtetuar”, do të procedohet nga ZVRPP me zbatimin e procedurave të përcaktuara në VKM. Në të gjitha raste, pas përfundimit dhe ligjërimit të regjistrimit fillestar është pronari i pasurisë së paluajtshme që vë në lëvizje ZVRPP për kryerjen e procedurave të përcaktimit të sipërfaqes, kërkesë të cilës duhet t'i bashkëlidhen dhe deklarata noteriale të pronarëve kufitarë të cilët duhet të deklarojnë se nuk kanë asnjë lloj pretendimi në lidhje me pasurinë e subjektit dhe nuk cënohen nga regjistrimi i kësaj pasurie. Edhe në rastet kur pronarë kufitarë të pasurisë është shteti, apo kemi kufitarë të

⁷⁶ Vendim i Këshillit të Ministrave 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 botura në fletoren zyrtare nr.148, viti 2012.

regjistruar rrugë publike etj, subjekti kërkues duhet që t'i drejtohet organeve të administratës lokale ku të pajiset nga këta të fundit me një vërtetim në lidhje me këtë fakt.

Një risi në përcaktimin e procedurave të regjistrimit në këtë VKM është dhe fakti kur pronarët kufitarë të regjistruar në regjistrat e pasurisë janë larguar në emigracion apo për arsye të ndryshme nuk japin deklaratë noteriale, subjekti kërkues e deklaron këtë fakt me anë të një kërkese me shkrim dhe ZVRPP-ja bën afishimin publik për një afat kohor prej 45 ditësh sipas ligjit. Gjithashtu është parashikuar, njëlloj si në ligjin e shfuqizuar, se për kalimin në pronësi të sipërfaqeve, kur në dokumentin e pronësisë është bërë shënimi “oborr në përdorim”, kërkuesit duhet t'i drejtohen organeve të kthimit dhe kompensimit të pronave. Procedurat e kalimit të kësaj sipërfaqe në pronësi është përcaktuar me Vendim të Këshillit të Ministrave nr.578, datë 29/08/2012, ndryshuar me Vendim të Këshillit të Ministrave, Nr.790, datë 14.11.2012⁷⁷. Në vendimin e sipërcituar të Këshillit të Ministrave është ngarkuar AKKP-ja të kryejë procedurën paraprake për tjetërsimin, në pronësi të poseduesve të oborreve në përdorim, që plotësojnë kushtet e përcaktuara, si më poshtë vijon: a) Të jenë në posedim, të qetë dhe pa ndërprerje, të pronarit të ndërtimit; b) Brenda tyre ose në lidhje funksionale me to gjendet ndërtim i cili: i) është i regjistruar në regjistrat e ZRPP-së, në pronësi të kërkuesit; ii) është ngritur para datës 10.8.1991. c) Të jenë në pronësi të shtetit, ndonëse të paregjistruara si të tilla, por të patransferuara në inventarin e pronave të organeve të qeverisjes vendore, në përputhje me ligjin nr. 8744, datë 22.2.2001 “Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore”, të ndryshuar; ç) Këto sipërfaqe toke duhet të rezultojnë fizikisht të lira dhe të pazëna nga ndërtime pa leje, sipas kuadrit ligjor përkatës; d) Të jenë të patrajuara nga legjislacioni përkatës për njohjen, kthimin apo kompensimin e pronës. Gjithashtu në VKM është përcaktuar se nuk janë objekt shqyrtimi nga AKKP-ja, oborret në përdorim, brenda të cilave ose në lidhje funksionale me to gjendet vetëm ndërtim informal. Ato të trajtohen në përputhje me aktet, ligjore e nënligjore, në fuqi. Oborret në përdorim tjetërsohen, pa kundërshtim, në rastin kur e drejta e

⁷⁷ Vendim i Këshillit të Ministrave nr.578, datë e Aktit:29.08.2012, data e Miratimit:, Flet.Zyrtare Nr.125, Faqe:7092 Për përcaktimin e procedurës së kalimit në pronësi të oborreve në përdorim, akt i cili ka ndryshuar me vendim të KM, Nr.790, data e Aktit: 14.11.2012, data e Miratimit: 14.11.2012, Fletore Zyrtare Nr.156.

pronësisë mbi këto sipërfaqe është hequr pa kompensim, për shkak të ligjeve të kohës; dhe me kundërshtpërblim, në rastet e tjera.

Gjithashtu janë përcaktuar dhe rrugët e zgjidhjes së problemeve të hasura për regjistrimin e pasurive të krijuara para vitit 1991, dhe kur personi nuk rezulton të ketë një titull pronësie të parashikuar në përcaktimet e bëra në nenin 25/a të ligjit nëpërmjet parashikimit të bërë në pikën “ c” të nenit 26, procedura të cilat janë përcaktuar në Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr. 608, datë 05/09/2012⁷⁸.

Siç dhe përcaktohet dhe në titullin e vendimit të KM, objekt i këtij vendimi është përcaktimi i institucionit të autorizuar dhe i procedurës së kalimit në pronësi të pasurive të paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.8.1991, e të truallit funksional të tyre, në rastet kur nuk posedohen akte të fitimit të pronësisë, në kuptim të nenit 193 të Kodit Civil, me qëllim regjistrimin fillestar apo regjistrimin e tyre në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme me titull të qartë të pronësisë.

Institucioni i autorizuar nga Këshilli i Ministrave për kalimin në pronësi të pasurive të paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.08.1991, dhe të truallit funksional të tyre, kur nuk posedohen akte fitimi pronësie, është bashkia ose komuna, ku gjendet pasuria e paluajtshme. Institucioni i autorizuar vepron gjatë procedurave të regjistrimit fillestar me kërkesë të regjistruesit apo të një personi ose të çdo grupi të ngarkuar nga kryeregjistruesi apo me kërkesë të individit (kërkuesi), sipas nenit 25 të ligjit nr. 33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”⁷⁹. Subjekti duhet të plotësojë kushtet e mëposhtme :

Objektit të jetë i ndërtuar deri më 10.8.1991, trualli funksional duhet të rezultojë fizikisht i lirë dhe i pazënë nga ndërtime pa leje, dhe madhësia e sipërfaqes së truallit funksional në posedim të përfituesit të jetë ajo që është miratuar sipas dispozitave ligjore ekzistuese deri në daljen e ligjit nr. 7693, datë 6.4.1993 “Për urbanistikën”⁸⁰, trualli nën të dhe trualli funksional, të mos jenë të regjistruar në regjistrin publik të pasurive të

⁷⁸ Vendim i Këshillit të Ministrave Nr. 608, datë 05/09/2012, botuar në fletoren Zyrtare nr.122, viti 2012, ndryshuar me Vendimin e Këshillit të Ministrave, Nr.133, Data e Aktit:11.02.2015, Data e Miratimit:11.02.2015, Fletore Zyrtare Nr.17, viti 2010.

⁷⁹ Neni 25 i ligjit nr.33, datë 21.03.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, botuar në fletoren zyrtare nr.34/2012.

⁸⁰ Ligji nr. 7693, datë 6.4.1993 “Për urbanistikën”, botuar në fletoren zyrtare nr.5/1993.

paluajtshme apo edhe kur janë të regjistruar, mungon akti i fitimit të pronësisë, të jetë i pa trajtuar nga legjislacioni përkatës për njohjen, kthimin e kompensimin e pronës apo për legalizimin dhe urbanizmin e ndërtimeve pa leje.

Regjistrimi fillestar i truallit dhe ndërtesës bëhet nga ZRPP-ja apo me kërkesë të subjektit.

Duhet theksuar se ky parashikim adreson rregullimin e problematikës së krijuar për pamundësinë e regjistrimit të shtëpive të vjetra të para vitit 1991 (10.8.1991), për të cilat nuk figurojnë të regjistruara ne regjistrat e ZRPP-së dhe pse nga dokumentacioni teknik provohet ekzistenca dhe ndërtimi i tyre para kësaj date.

Në nenin 29 të këtij ligji, është parashikuar si emërtim i ri, por edhe si koncept “harta kadastrale” e cila zëvendëson “hartën treguese të regjistrimit”. Në nenin 75, të dispozitave kalimtare është parashikuar midis të tjerave se përdorimi i hartave treguese të regjistrimit do të vazhdojë të bëhet deri në datën 1 janar 2014, kur HTR do të zëvendësohen me hartat kadastrale.

Gjithashtu në këtë kre të ligjit, në nenin 34, rregullohet procedura që duhet të ndiqet nga ZRPP-ja për ndarjen dhe bashkimet e pasurive të paluajtshme, të cilat janë veprime teknike e ligjore që kryhen nga ZRPP-ja vetëm pas paraqitjes së kërkesave të pronarëve të pasurive të paluajtshme, për ndarje të pasurive të tyre për qëllime të ndryshme, transaksionesh apo përdorimi të pasurive të paluajtshme. Përsa i takon bashkimit të pasurive, risia është se mund të bashkohen vetëm pasuri të të njëjtit pronar dhe jo të pronarëve të ndryshëm, ndryshe nga sa ishte parashikuar në ligjin e shfuqizuar.

Ndërsa në nenin 35 të këtij ligji është përcaktuar rregulli që asnjë pjesë në natyrë e pasurisë së paluajtshme të përfshirë në një kartelë të një pasurie të paluajtshme nuk mund të regjistrohet në pronësi tjetër, pa u kryer ndarja e pasurisë në fjalë nga pronari i saj në pjesë të reja, për të veçuar atë pjesë të pasurisë që do të shitet nga e tëra .

Në kreun e pestë (nenet 36-62) të këtij ligji janë parashikuar dispozita të cilat rregullojnë dhe përcaktojnë efektet që sjell procesi i regjistrimit fillestar, si dhe të gjitha veprimet e mundshme juridike që regjistrohen mbi një pasuri të paluajtshme, të cilat

përmbajnë humbje apo fitim të drejtës së pronësisë apo të drejtave reale mbi një pasuri të paluajtshme tashme të regjistruar .

Në nenin 36 të këtij ligji sanksionohet tashmë, se pas regjistrimit çdo pronar i pasurisë presupozohet se është njoftuar për dijeninë e çdo shënimi të mëparshëm lidhur me pasurinë, kështu që lind e nevojshme dhe duhet të tregohet kujdesi i duhur që për çdo rast, çdo shënim informacioni për pasurinë duhet të regjistrohet në kartelën e saj.

Neni 36 i ligjit është një dispozitë e cila ka për qëllim të përcaktojë pasojat juridike që sjell regjistrimi i një akti juridik pranë regjistrave të pasurive të paluajtshme⁸¹. Në këtë dispozitë ligjore përcaktohet qartë se me regjistrimin, pronari i pasurisë apo subjekti që gëzon një të drejtë reale, mund të disponojë pasurinë në përputhje me përcaktimet ligjore në fuqi, kur regjistrimi i pasurisë është kryer në përputhje me përcaktimet e këtij ligji. Gjithashtu në këtë nen, janë transportuar dhe përcaktimet e nenit 195 të Kodit Civil, i cili siguron vazhdimësinë e regjistrimeve dhe të kalimit të të drejtave reale mbi sendin e paluajtshëm. Në këtë dispozitë ligjore, në paragrafin e fundit, përcaktohet dhe qëllimi kryesor i ekzistencës së regjistrit të pasurive të paluajtshme, qëllim i cili ka të bëjë me publikimin e akteve juridike, në regjistër, duke ju drejtuar kunder të tretëve dhe presupozohet se çdo shënim i kryer në këtë regjistër publik, është i njohur nga të tretët.

Përcaktimet e pasqyruara në këtë dispozitë ligjore kanë qenë të konsoliduara dhe në ligjin nr. 7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, i ndryshuar, konkretisht në nenin 9, të ligjit të shfuqizuar, por në ligjin e ri janë kryer disa ndryshime gjuhësore, duke bërë të mundur përshtatjen e terminologjisë juridike me atë të përcaktuar në Kodin Civil. Konkretisht në paragrafin e parë, termi “transaksion” është hequr dhe është vendosur “veprimi juridik”, pikërisht sipas përcaktimeve të Kodit Civil. Në paragrafin e dytë, të ligjit 33/2012 është hequr përcaktimi “*si përfaqësues i familjes*”, për shkak se pasuria nuk mund të disponohet nga përfaqësuesi i familjes, por nga bashkëpronarët e pasurisë, të cilët mund të kenë bashkëpronësi midis anëtarëve të familjes bujqësore, sipas përcaktimeve të neneve 222 – 230 të Kodit Civil. Në paragrafin e fundit termat “*kontratë qiraje ose hipotekë*” është zëvendësuar me shprehjen “*apo një të drejtë reale mbi të*”, për

⁸¹ Neni 36 i ligjit nr.33, datë 21.03.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, botuar në fletoren zyrtare nr.34/2012.

shkak se në ligjin e vjetër, përcaktimi vetëm i të drejtës së hipotekës dhe qirasë ishte shumë kufizuese, për shkak se në regjistra pasqyrohen dhe të drejta të tjera reale mbi sendin e paluajtshëm.

Neni 37, i ligjit nr. 33/2012, datë 21.03.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, është një dispozitë e cila sanksionon një nga parimet kryesore që karakterizojnë regjistrimin e pasurive të paluajtshme, i cili është parimi i përparësisë së regjistrimit, duke saktësuar dhe mënyrën se si përcaktohet kjo përparësi, në paragrafin e parë. Ky parim ka qenë i sanksionuar dhe në ligjin nr. 7843, të shfuqizuar, dhe konkretisht në nenin 10, 27 dhe 39/a. Paragrafi i parë i nenit 37 të ligjit të ri, është i pandryshuar me atë të nenit 10 të ligjit të vjetër; paragrafi i dytë është i pandryshuar me atë të nenit 39/a të ligjit të vjetër; paragrafi i tretë është i njëjtë me paragrafin e fundit të nenit 27 të ligjit të vjetër, me të vetmin ndryshim se regjistruesi nuk refuzon regjistrimin me *vendim të arsyetuar* por *me urdhër të arsyetuar*. Pavarësisht faktit se me ligjin e ri, për sa i përket këtyre dispozitave, nuk ka ndryshime thelbësore, vlerësojmë se në këtë material, duhet të analizohen disa momente në parashikimet e këtij neni.

Në paragrafin e parë të këtij neni, vlerësojmë se ligjvënësi ka pasur për qëllim të përcaktojë kushtet dhe mënyrat se si do të përcaktohet përparësia e regjistrimit. Konkretisht, përparësia e regjistrimit, përcaktohet në varësi të radhës së paraqitjes së aktit për regjistrim, pavarësisht nga data e përpilimit apo shënimit në regjistër. Pra në kuptim të këtij neni, akti që paraqitet i pari për regjistrim, zë radhë i pari, por me kushtin që akti të jetë *paraqitur në mënyrë të përshtatshme*. Vetvetiu lind pyetja se kush do të konsiderohet *paraqitje në mënyrë të përshtatshme të dokumenteve*. Vlerësojmë se një dokument, mund të konsiderohet si i paraqitur në mënyrë të përshtatshme, vetëm atëherë, kur janë plotësuar të gjitha procedurat dhe konditat e përcaktuara në aktet ligjore, të cilat do të mundësonin kryerjen e shënimeve në kartelën e pasurisë. Pra dokumenti, rezulton të jetë paraqitur në mënyrë të tillë, që plotëson të gjitha kriteret dhe kushtet e përcaktuara në aktet ligjore, për t’u pasqyruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme. Në kuptim të paragrafit të dytë, asnjë akt i paraqitur pas aktit të parë, i cili është paraqitur në përputhje me përcaktimet e paragrafit të parë, për të njëjtën pasuri të paluajtshme, nuk mund të pranohet për regjistrim të ri nga ana e regjistruesit. Pra me këtë paragraf, ligjvënësi, ka pasur për qëllim ndalimin

ligjor të kryerjes së një regjistrimi i cili krijon mbivendosje, duke parashikuar që ky akt i cili do të krijonte mbivendosje, për sa i përket kësaj sipërfaqeje, duhet të refuzohet me urdhër të arsyetuar të regjistruarit, sipas rregullimit të paragrafit të tretë. Ligji nuk ka të përcaktuar një afat për nxjerrjen e këtij urdhri, por në kuptim të përcaktimeve të Kodit të Procedurës Administrative, afati si rregull është 30 – ditë, nga data e paraqitjes së aktit për regjistrim⁸². Gjithashtu, në rastin konkret, ligjvënësi nuk ka parashikuar një kontroll të urdhrit nga ana e organit epror, konkretisht ZQRPP, duke sjellë si pasojë dhe ankimueshmërinë e tij drejtpërdrejt në gjykatë. Ky qëndrim i ligjvënësit, vërehet dhe në nenin 25, germa b) të këtij ligji, në lidhje me vendimin e regjistruarit për përcaktimin e sipërfaqes sipas kësaj dispozite ligjore.

Neni 38, i ligjit nr. 33/2012, datë 21.03.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, është një dispozitë e cila përcakton midis të tjerash se cilat janë subjektet apo organet, që duhet të paraqitin aktet juridike për regjistrim, afatet kohore se kur duhet të paraqiten, dhe detyrueshmërinë e çdo akti që ndikon në gjendjen juridike të sendit të paluajtshëm. Vlerësojmë se vullneti i ligjvënësit, në përcaktimet e kësaj dispozite ligjore, ka qenë të ngarkojë me barrë të gjithë subjektet që disponojnë një akt juridik, një vendim gjykatë apo të ndonjë organi tjetër shtetëror, që ta paraqitin sa më shpejt këtë akt në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, për të mundësuar dhe realizimin e qëllimit të vetë regjistrimit publik të pasurive të paluajtshme, i cili është publikimi i akteve që ndikojnë në të drejtat reale mbi pasuritë e paluajtshme, për të mundësuar siguri në qarkullimin civil të sendeve të paluajtshme. Në këtë dispozitë përcaktohet dhe një afat për paraqitjen e aktit juridik për regjistrim. Pra në rastin konkret, jemi përpara një situatë juridike subjektive, ku subjekti i interesuar, pra ai që disponon aktin juridik, i cili duhet të paraqitet për regjistrim pranë regjistrave të pasurive të paluajtshme, duhet të kryejë patjetër një veprim, i cili është në interesin e tij, pasi në mungesë të kryerjes së këtij veprimi nuk do të prodhohej asnjë efekt juridik në favor të tij. Efekti juridik që do të prodhohej në favor të subjektit të interesuar është publikimi i aktit, i cili do të sillte si pasojë dhe kundërdrejtimin e këtij akti

⁸² Ligji nr.8485, datë 12.05.1999 “Kodi i Procedurës Administrative” botuar në fletoren zyrtare nr.19/1999, i ndryshuar me vendim të Gjykatës Kushtetuese nr.32, datë 24.11.2003, botuar në fletoren zyrtare nr.95/2003.

ndaj të tretëve, duke u përcaktuar dhe përparësia e regjistrimit, si parashtruam më sipër. Gjithashtu, në paragrafin e fundit, të kësaj dispozite ligjore, e cila ka ndryshuar, janë përcaktuar apo konfirmuar edhe njëherë përcaktimet e nenit 196 të Kodit Civil, duke ngarkuar gjykatat, noterët, përmbaruesit gjyqësorë dhe organet e tjera shtetërore, që t'i dërgojnë zyrës aktet të cilat ato krijojnë apo prodhojnë, dhe që ndikojnë në faktet dhe gjendjen juridike të pasurisë së paluajtshme. Në ndryshim nga neni 196 i Kodit Civil, në këtë nen është përcaktuar dhe afati 30 – ditor, për t'i përcjellë këto akte. Vlerësojmë se pavarësisht faktit, nëse akti paraqitet apo jo nga këto organe pranë zyrës së regjistrimit, subjekti i interesuar, në favor të së cilit është lëshuar akti, apo që ka interes të ligjshëm për regjistrimin e tij, duhet të kryejë formalitet e nevojshme dhe procedurat përkatëse për regjistrimin e tij pranë zyrës së regjistrimit, konkretisht duhet të paraqitë kërkesë për regjistrimin e tij dhe të respektojë përcaktimet nenit 39 dhe 71 të këtij ligji.

Në nenin 39 të ligjit nr. 33/2012, datë 21.03.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme, në vijim të nenit 38, janë përcaktuar dhe penalitetet përkatëse, në rast të mosrespektimit nga subjekti i interesuar, për të paraqitur kërkesë për regjistrimin e aktit, konkretisht pagimin e kamatvonesës⁸³. Ligjvënësi, ka pasur për qëllim të sensibilizojë interesin publik, duke parashikuar penalizime pasurore ndaj subjekteve që nuk paraqitin brenda një afati të arsyeshëm 30 ditor, aktin juridik për regjistrim, mosparaqitje që sjell si pasojë dhe mungesën e sigurisë së informacionit në qarkullimin civil të sendeve të paluajtshme. Mbajtja dhe administrimi i mirë i regjistrimit të pasurive të paluajtshme, duke pasqyruar të gjithë aktet juridike që ndikojnë në të drejtat reale mbi sendin e paluajtshëm në mënyrë sa më të shpejtë dhe efektive, përmbush interesin më të lartë të publikut dhe garanton parimin kushtetues të sigurisë juridike në qarkullimin civil. Ndryshimi me ligjin e mëparshëm është se nga ana e ligjvënësit është parashikuar një vlerë maksimale, për të cilën mund të arrijë penaliteti, konkretisht 300.000 (treqind mijë) lekë.

Neni 40 i ligjit përmban përcaktime të reja në regjistrimin e pasurive të paluajtshme, përcaktime të cilat nuk kanë qenë në ligjin e mëparshëm, të shfuqizuar. Në këtë dispozitë ligjore, në paragrafin e parë të saj, përcaktohet se, çdo subjekt, i cili ka të regjistruar në

⁸³ Neni 39 i ligjit nr.33, datë 21.03.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, botuar në fletoren zyrtare nr.34/2012

favor të tij një të drejtë reale mbi sendin e paluajtshëm, duke gëzuar të drejtën e disponimit, i lind e drejta, që me vullnetin e tij të shprehur para noterit, t'i kërkojë regjistruarit që të pezullojë veprimet e regjistrimit, duke i kushtëzuar ato për atë kohë sa e përcakton vetë subjekti i interesuar, në aktin noterial. Në lidhje me këtë kërkesë regjistruari shprehet me urdhër, i cili së bashku me afatin e pezullimit shënohet në kartelën e pasurisë. Në paragrafin e fundit të këtij neni, përcaktohet se urdhri për pezullimin, i bërë sipas pikës 2 të këtij neni, konsiderohet i pavlefshëm ndaj çdo akti tjetër të nxjerrë rregullisht, sipas legjislacionit në fuqi, apo ndaj çdo vendimi gjykate që sjell të drejta apo detyrime mbi të njëjtën pasuri të paluajtshme, objekt kërkesë. Pra në kuptim të këtij paragrafi, çdo akt, i cili është i detyrueshëm për regjistrim, dhe që shpreh një vullnet tjetër të subjektit që ka kërkuar pezullimin apo një vendim gjyqësor apo të një organi tjetër shtetëror që vjen në kundërshtim me aktin e pezullimit, duhet të regjistrohet, dhe nga momenti i paraqitjes së këtij akti në mënyrë të përshtatshme pranë zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, urdhri i regjistruarit konsiderohet i pavlefshëm.

Në nenin 41, pika 2, ka një risi përse i takon regjistrimit të kontratave të kalimit të pronësisë. Në paragrafin e parë, të nenit 41, nuk rezulton të jenë kryer ndryshime të theksuara nga përcaktimet e ligjit të vjetër, në nenin 15 të tij. Ky paragraf përcakton se çdo akt, që përmban fitimin e të drejtës së pronësisë apo të ndonjë të drejte tjetër reale, në bashkëpronësi, duhet regjistruar si i tillë, duke përcaktuar pjesët e secilit bashkëpronar, nëse kjo është e mundur apo del nga akti. Në paragrafin e dytë, ndryshe nga ligji i vjetër, kemi një dispozitë të re ligjore, e cila ka për qëllim të integrojë në ligjin për regjistrimin e pasurive të paluajtshme, nenin 76 të Kodit të Familjes⁸⁴, i cili përcakton se pasuria e bashkëshortëve presupozohet si e përbashkët, me përjashtim të rastit kur bashkëshorti provon karakterin e saj vetjak. Kjo dispozitë e re, do sjellë si pasojë dhe mundësinë për të regjistruar dhe aktet noteriale, të bashkëshortëve, të cilët përcaktojnë një regjim tjetër pasuror.

Në këtë nen, nuk vërehen ndryshime thelbësore nga ligji i shfuqizuar, përveç faktit se regjistrimi i kontratës së shitblerjes kryhet pas verifikimit të elementëve të formës e të

⁸⁴ Neni 76 i ligjit nr.9062, datë 08.05.2003 "Kodi i Procedurave Administrative" botura në Fletoren zyrtare nr.29/2003.

përmbajtjes së aktit noterial, të përcaktuara në udhëzimin e miratuar nga Këshilli i Ministrave, i cili aktualisht korrespondon me Udhëzimin Nr. 2, datë 12.9.2012 “Për përcaktimin e elementëve të akteve, që verifikohen nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe të procedurës për nxjerrjen e urdhrit të Regjistruesit”⁸⁵, për sa nuk bie në kundërshtim me këtë ligj

Në nenin 45 të ligjit përcaktohen mënyrat se si do kryhet regjistrimi i akteve të cilat përmbajnë pjesëtimin e pasurisë së paluajtshme. Për të mundësuar pjesëtimin e pasurive dhe regjistrimin e tyre në regjistrat e pasurive të paluajtshme, nevojitet që pasuria e cila do të pjesëtohet duhet të jetë e përcaktuar. Në rast se kjo nuk është e përcaktueshme, vlerësojmë se nga ana e regjistruesit duhet të orientohet pala e interesuar për rregullimin e të metave të këtij akti, duke përcaktuar qartë pozicionimin e pasurisë.

Në nenet 46-50 ligji ka parashikime të reja për sa i takon regjistrimit të lejes së ndërtimit, regjistrimit përfundimtar të objekteve të përfunduara dhe regjistrimit të pjesëve në bashkëpronësi (ambienteve të përbashkëta).

Në nenin 46 të ligjit, parashikohet rasti i regjistrimit të lejes së ndërtimit, edhe pse objekti nuk ka nisur të ndërtohet, në një regjistër të veçantë, në ndryshim nga ligji i parë i cili nuk parashikonte regjistrimin e këtij akti. Regjistrimi i lejes së ndërtimit, do të mundësojë regjistrimin e kontratave paraprake, duke përcaktuar dhe përparësinë e regjistrimit, si dhe do të mundësojë një informacion më të plotë në regjistrin e pasurive të paluajtshme, duke pasqyruar informacionin se mbi këtë tokë ka nisur procedurat për ndërtimin e një objekti. Kriteret dhe procedurat për regjistrimin e lejes së ndërtimit apo dhe akteve noteriale paraprake janë të përcaktuara në Udhëzimin nr.3, datë 03/10/2012 i Këshillit të Ministrave⁸⁶, udhëzim në të cilën përcakohen kriteret dhe procedurat se si

⁸⁵ Udhëzimin Nr. 2, datë 12.9.2012 “Për përcaktimin e elementëve të akteve, që verifikohen nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe të procedurës për nxjerrjen e urdhrit të Regjistruesit”, botuar në fletoren zyrtare nr. 134/2012.

⁸⁶ Udhëzimin nr.3, datë 03/10/2012 i Këshillit të Ministrave, Për përcaktimin e 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 njëjësive individuale, të objektit në fazën e karabinasë dhe të objektit të përfunduar”, botuar në Fletoren Zyrtare nr.134/2012,

regjistrohet një leje ndërtimi, cilat janë aktet noteriale dhe administrative të lidhura për zhvillimin, nga personi i cili ka cilësinë e investitorit dhe pronarit/pronarëve të truallit si dhe të personave që kanë cilësinë e blerësve/porositësve të njësive individuale, të lejes së ndërtimit, të objektit në fazën e karabinasë dhe të objektit të përfunduar.

Në nenin 47, parashikohet rasti i regjistrimit të objektit në fazën e karabinasë, përcaktim ky dhe i parashikuar në ligjin e vjetër. Regjistrimi i karabinasë, do të mundësojë regjistrimin e kontratave paraprake, akteve të tjera për kreditimin e investitorit, duke përcaktuar dhe përparësinë e regjistrimit, si dhe do të mundësojë një informacion më të plotë në regjistrin e pasurive të paluajtshme, duke pasqyruar informacionin se mbi këtë tokë ka nisur procedurat për ndërtimin e një objekti, fazën e punimeve, strukturën etj. Kriteret dhe procedurat për regjistrimin e karabinasë apo dhe akteve noteriale paraprake janë të përcaktuara në udhëzimin nr.3, datë 03/10/2012 të Këshillit të Ministrave “Për përcaktimin e kriterëve e të 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”.

Referuar udhëzimit nr.3, datë 03/10/2012 të Këshillit të Ministrave, 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 ndryshuar⁸⁷, në territorin e të cilit do të kryhet zhvillimi dhe/ose punimi. Gjithashtu në udhëzim është përcaktuar se 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.

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. 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

⁸⁷ Ligji nr.10119, datë 23.4.2009 “Për planifikimin e territorit”, të ndryshuar, botuar në Fletoren Zyrtare nr.56/2009,

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

Udhëzimi i KM ka zgjidhur gjithashtu edhe problemet e shumta të krijuara ndërmjet investitorit dhe personave të tjerë të interesuar të cilët kanë lidhur me këtë të fundit akt noterial (kontratë parablerje për objektet që do të ndërtohen apo kontratë sipërmarrje ndërmjet investitorit dhe pronarit të truallit ku behet ndërtimi). Këto akte noteriale, me kërkesë të personave të interesuar, regjistrohen në këtë regjistër mjafton të kenë formën e kërkuar nga ligji, leja e ndërtimit dhe/ose leja e zhvillimit figuron e regjistruar në regjistrin e ZVRPP-së, regjistrim i cili bëhet 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 21.03.2012.

Udhëzimi parashikon dhe përcakton procedurat e regjistrimit të punimeve të reja në fazën e karabinasë, pas përcjelljes së dokumentacionit për regjistrim nga autoriteti shtetëror, që është autoriteti përkatës i planifikimit të territorit, i ngarkuar me ligjin nr.10 119, datë 23.4.2009 “Për planifikimin e territorit”, të ndryshuar, në territorin e të cilit po kryhet ndërtimin, regjistrimi i cili bëhet nga ZVRPP-ja në një regjistër të veçantë. 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.

Edhe në fazën e regjistrimit të karabinasë ZVRPP-ja kryen regjistrimin e akteve noteriale të regjistruara në regjistrin e lejes së ndërtimit dhe/ose zhvillimit, 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. Gjithashtu në këtë fazë regjistrohen edhe aktet noteriale të pa regjistruara

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.

Pas regjistrimit të karabinasë, nga ZVRPP-ja lëshohen 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, dokumenta të cilat 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. Regjistrimi i karabinasë është i vlefshëm deri në regjistrimin përfundimtar të ndërtimit të ri.

Në nenin 48 të ligjit është përcaktuar regjistrimi i objekteve të reja, në bazë të dokumentacionit të përcjellë nga organet kompetente të pushtetit vendor. Dokumentacioni përkatës që nevojitet për regjistrimin e këtyre objekteve përcaktohet në nenin 13 të ligjit nr. 8402, datë 10.9.1998 “Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit”, të ndryshuar⁸⁸, dhe në nenin 79 të ligjit nr. 10 119, datë 23.4.2009 “Për planifikimin e territorit”, të ndryshuar. Në këtë nen përcaktohet se për efekt të regjistrimit, sipërfaqja që do të regjistrohet në pronësi të individëve, pra sipërfaqja që do të jetë në pronësi individuale, do të jetë aq sa do të përcaktohet nga aktet noteriale për transferimin e të drejtës së pronësisë nga investitori/zhvilluesi tek subjektet e tjera. Sipas kësaj dispozite ligjore rezulton se njësitë e individualizuara do të regjistrohen në favor të subjekteve, të cilat kanë të regjistruar aktet noteriale paraprake, të pasqyruara këto tashmë në regjistrat e veçantë ku janë regjistruar leja e ndërtimit dhe karabinaja. Me paraqitjen për regjistrim në mënyrë të përshtatshme të objektit të përfunduar, regjistri i veçantë i karabinasë duhet të mbyllet duke u bërë shënimet përkatëse në regjistër dhe duke pasqyruar aktet noteriale të pasqyruara nga ky regjistër në regjistrin e objektit përfundimtar.

Në nenin 49, përcaktohet mënyra e regjistrimit të lejes së legalizimit. Ky nen i ligjit është një dispozitë e re ligjore. Në thelb ky nen nuk përcakton ndonjë vështirësi në interpretim apo në zbatim të tij. Vlerësojmë se duhet sqaruar paragrafi i dytë i cili edhe pse përcakton që regjistrimi kryhet në favor të subjektit, të së cilit është lëshuar leja e legalizimit, vlejnë përcaktimet e nenit 76 të Kodit të Familjes Ligji nr.9062, datë 08.05.2003⁸⁹ ku thuhet “Pasuria e bashkëshortëve presupozohet si e përbashkët, me

⁸⁸ Ligji nr. 8402, datë 10.9.1998 “Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit”, të ndryshuar,

⁸⁹ Ligji Nr.9062, datë 08.05.2003 “Kodi I Familjes” botuar në Fletoren Zyrtare Nr.49/2003,

përfashtim të rastit kur bashkëshorti provon karakterin e saj vetjak”, nenit 41 të ligjit nr.33/2012 dhe nenit 29, të ligjit nr. 9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” i ndryshuar⁹⁰ ku thuhet “Kur ndërtimi pa leje disponohet nga një subjekt, kontrata e kalimit të pronësisë së parcelës ndërtimore dhe objektit që legalizohet regjistrohen në emër të subjektit që disponon objektin. Për regjistrimin e pronës së legalizuar, sipas këtij neni, ZRPP-ja zbaton dispozitat e ligjit nr.9062, datë 8.5.2003 “Kodi i familjes”, kreu II “Regjimi pasuror martesor në bashkësi”. Në kreun IV të udhëzimit nr.3, datë 03/10/2012 të Këshillit të Ministrave, janë përcaktuar në mënyrë të hollësishme rregullat dhe procedurat e regjistrimit përfundimtar të ndërtimit të ri. Regjistrimi i ndërtimit të ri nga ana e ZVRPP-së bëhet pasi autoriteti shtetëror i cili është autoriteti përkatës i planifikimit të territorit i dërgon zyrtarisht konfirmimin zyrtar të përfundimit të punimeve të ndërtimit të objektit në përputhje me ligjin dhe dokumentacionin përkatës si projektin dhe kushtet urbanistike, të miratuara për sheshin e zhvillimit, lejen e përdorimit (apo lejes së shfrytëzimit ose të banimit), leja e zhvillimit, leja e ndërtimit, procesverbali i kolaudit, plani i vendosjes së objektit, projekt, planimetritë e kateve etj, si dhe aktet noteriale të lidhura ndërmjet porositësve dhe subjektit të përcaktuar si investitor në lejen e ndërtimit, të paraqitura nga subjektet e interesuara, kontratat e sipërmarrjes, të lidhura ndërmjet pronarëve të truallit dhe investitorit, nëse ka.

Regjistrimi i objektit nga ZVRPP-ja bëhet sipas lejes së përdorimit apo aktit në të cilin referon leja e përdorimit. Udhëzimi ka parashikuar se kur ka akt noterial të lidhur ndërmjet pronarit të truallit dhe investitorit apo subjekteve porositës, pasuritë e regjistruara dhe të individualizuara në akt noterial regjistrohen në pronësi të pronarit të truallit apo subjektit porositës. 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;

⁹⁰ Ligji Nr.9482, datë 03.04.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” I ndryshuar, botuar në Fletoren Zyrtare Nr.36/2006,

Gjithashtu, udhëzimi ka përcaktuar edhe kur ka akt noterial të lidhur ndërmjet pronarit të truallit dhe investitorit, i përcaktuar në përqindje. Ka parashikuar rastet dhe u ka dhënë zgjidhje 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, si dhe kur nuk ka akt noterial të lidhur ndërmjet pronarit të truallit dhe investitorit, por trualli ku është ngritur objekti rezulton në pronësi private pjesërisht apo plotësisht si dhe në pronësi shtetërore pjesërisht apo plotësisht.

Neni 50 i këtij ligji përcakton regjistrimin e mjediseve të përbashkëta në ndërtesa, në përputhje me përcaktimet e ligjit nr. 10112, datë 9.4.2009 “Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit”⁹¹, konkretisht neni 8 ku thuhet “Regjistrimi i aktit të bashkëpronësisë bëhet në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, nën juridiksionin e së cilës ndodhet ndërtesa e banimit, në përputhje me ligjet dhe rregullat e regjistrimit të pasurisë së paluajtshme. Akti i bashkëpronësisë regjistrohet në emër të krijuesit” dhe VKM nr. 1011, datë 10.12.2010 “Për miratimin e formatit tip të aktit të bashkëpronësisë”⁹². Regjistrimi i objektit në bashkëpronësi të detyrueshme, do të kryhet në favor të Asamblesë së Bashkëpronarëve, sipas përcaktimeve të Kodit Civil, Kreu II, Gërma A. Ky regjistrim do të kryhet në një regjistër të veçantë. Në paragrafin e dytë të këtij neni është përcaktuar dhe se kush do të konsiderohet objekt në bashkëpronësi të detyrueshme. Për efekt të regjistrimit, do të konsiderohen në pronësi të përbashkët të pronarëve të njësive individuale, në përputhje me kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësi, të gjitha pjesët e një prone në bashkëpronësi, përveç njësisë, e cila është në pronësi individuale. Më sipër, ligjvënësi, konkretisht në nenin 49, ka përcaktuar dhe cila është dhe sipërfaqja në pronësi individuale.

Ndërkohë në nenet 51-58 parashikohen rregullat për regjistrimin e të drejtave reale mbi pasuritë e paluajtshme tashmë të regjistruara në regjistrat e Zyrës së Regjistrimit të

⁹¹ Ligjit nr. 10112, datë 9.4.2009 “Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit”, botuar në fletoren zyrtare nr.53/2009.

⁹² Vendim i KM nr. 1011, datë 10.12.2010 “Për miratimin e formatit tip të aktit të bashkëpronësisë”, botuar në Fletoren Zyrtare nr.176/2010.

Pasurive të Paluajtshme. Ndërsa në nenin 51 parashikohet regjistrimi i kontratës së qirasë e cila mund të regjistrohet jo vetëm kur është bërë me afat mbi 9 vjet por dhe nën këtë afat por mbi një vit, me kusht që për efekt të regjistrimit të jetë realizuar në formë noteriale. Ndërsa në nenet vijuese parashikohet regjistrimi i të drejtës së parablerjes, i servituteve, i uzukfruktit, i titujve në përdorim të pasurisë shtetërore (këtu përfshihen dhe koncesione, rrjetet kablllore nëntokësore e jo vetëm), marrëveshje kufizuese dhe hipotekat ligjore dhe jo vetëm. Ndërkohë në nenin 58 parashikohet dhe regjistrimi i shuarjes apo heqjes së këtyre të drejtave, i cili kryhet vetëm pas paraqitjes së një dokumentacioni ligjor që vërteton këtë humbje apo shuarje të të drejtave reale tashmë të regjistruara.

Neni 52 është një risi në ligjin nr.33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme.”. Në ligjin nr. 7843/1994 të ndryshuar me Ligjin 9701/2007 në paragrafin e fundit të nenit 32 “Regjistrimi i kontratës së qirasë” parashikohet që **“Zyra e regjistrimit regjistron edhe të drejtën e parablerjes, në zbatim të nenit 14 të ligjit nr.9235, datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, ndërkohë në nenin 52 të Ligjit nr. 33/2012 regjistrimi i të drejtës së parablerjes është parashikuar në një dispozitë të veçantë duke përfshirë në të drejtën e parablerjes sipas nenit 204 të Kodit Civil dhe legjislacionit në fuqi. Në këtë mënyrë e drejta e parablerjes sipas ligjit nr. 33/2012 nuk është parë thjesht si një e drejtë reale e njohur e parashikuar në ligjin e kthimit dhe kompensimit të pronave por më gjerë .**

Në nenin 204 të Kodit Civil⁹³ parashikohet që **“Bashkëpronari, para se t’ia shesë pjesën e vet në sendin e paluajtshëm një personi që nuk është bashkëpronar, detyrohet të njoftojë me shkrim bashkëpronarët e tjerë nëse dëshirojnë të blejnë pjesën me të njëjtat kushte që do t’ia shesë personit të tretë. Në rast se këta nuk përgjigjen brenda tre muajve, se dëshirojnë të blejnë pjesën, bashkëpronari është i lirë të shesë pjesën e tij në persona të tretë. Ai duhet t’ua bëjë të njohur bashkëpronarëve të tjerë bashkëpronarin e ri.”**

Duke qenë se, në dispozitën e mësipërme ligjore është parashikuar si një e drejtë dhe detyrim i bashkëpronarëve të pasurisë së paluajtshme që në momentin e tjetërsimit të pjesës së pandarë të pronësisë mbi këtë pasuri duhet që kjo pjese t’u ofrohet fillimisht

⁹³ Neni 204 i ligjit nr.7850, datë 29/07/1994, “Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë”, botuar në fletoren zyrtare nr.11, 1994.

bashkëpronarëve të tjerë të sendit të paluajtshëm, në nenin 52, të Ligjit nr. 33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” kjo e drejtë parablerje e bashkëpronarëve e parashikuar në nenin 204 të Kodit Civil është trajtuar në cilësinë e një të drejte reale, e cila sipas disponimeve të bëra në nenin 193/b të Kodit Civil është një e drejtë e detyrueshme për regjistrim.

E drejta e parashikuar në nenin 52 të Ligjit nr. 33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” sipas Udhëzuesit Metodik të plotësimit të kartelave nr.76/1999 duhet të regjistrohet në seksionin “D” të kartelës së pasurisë përkatëse, seksion i cili është emërtuar “Seksioni i qirave, në përdorim, marrëveshjeve kufizuese, servituteve dhe **interesave të tjera**”.

Në interpretim të përcaktimeve të bëra në nenin 204 të Kodit Civil, në të cilin është parashikuar detyrimi i kryerjes së një procedure për tjetërsimin e pjesës së pandarë të pronësisë së sendit në bashkëpronësi, fshirja e shënimeve të bëra në seksionin “D” për regjistrimin e të drejtës së parablerjes së parashikuar në këtë dispozitë mund të kryhet pas paraqitjes së kontratës së shitblerjes e cila kryhet sipas përcaktimeve të bëra në këtë dispozitë.

Në nenin 52 të Ligjit nr. 33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” parashikohet edhe regjistrimi i të drejtës së parablerjes së parashikuar në legjislacionin në fuqi⁹⁴. Në këtë pikë të nenit 52 përfshihet edhe drejta e parablerjes e njohur në bazë të legjislacionit për kthimin dhe kompensimin e pronave. Termi i përdorur “legjislacioni në fuqi” në këtë dispozitë duhet kuptuar që e drejta e mësipërme reale buron nga një akt i cili plotëson kriteret e ligjit të kohës kur është hartuar. Në këtë mënyrë duhet kuptuar që regjistrohet jo vetëm e drejta e parablerjes e cila është njohur sipas legjislacionit në fuqi në kohën e miratimit të Ligjit nr. 33/2012, por edhe e legjislacionit i cili ka qenë në fuqi në kohën e miratimit të aktit administrativ që ka disponuar në lidhje me këtë të drejtë.

Neni 53 parashikon regjistrimin e hipotekave. Dispozita në fjalë, nuk është një dispozitë e re në ligjin për regjistrimin e pasurive të paluajtshme. Në Ligjin nr. 7843/1994 regjistrimi i hipotekave parashikohet në nenin 33 duke përcaktuar “ *Hipotekimi kërkon*

⁹⁴ Neni 52 i ligjit nr.33, datë 21.03.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, botuar në fletoren zyrtare nr.34/2012.

regjistrimin e hipotekës në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë të paluajtshme ose një pjesë të saj që përdoret si garanci për detyrimin, regjistrimin e personit, në favor të të cilit ajo krijohet, si pronar të saj dhe depozitimin e dokumentit në dosje. Zbatohen rregullat për regjistrimin e pasurive të paluajtshme.”

Regjistrimi i hipotekës në zyrën e regjistrimit kryhet sipas kësaj dispozite pas paraqitjes së aktit, i cili plotëson kriteret e nenit 560 – 567 e në vijim të Kodit Civil.

Në dispozitat e mësipërme ligjore të Kodit Civil, përcaktohet përkufizimi i hipotekës, llojet e hipotekave dhe sendet e hipotekueshme. Sipas këtyre dispozitave hipoteka është një e drejtë reale që vihet mbi pasurinë e debitorit ose të një të treti, në dobi të kreditorit, për të siguruar përmbushjen e një detyrimi. Llojet e hipotekave janë, **hipoteke me kontratë që si kusht bëhet me akt noterial (neni 562 i Kodit Civil, hipoteke ligjore(Neni 563 i Kodit Civil) dhe hipoteke gjyqësore (Neni 565).**

Hipoteka gjyqësore sipas nenit 565 krijohet në bazë të disponimeve të bëra në Vendimin e gjykatës për pagimin e një shume parash, për përmbushjen e detyrimeve të vlerësuara apo për shpërblimin e dëmeve që do të rrjedhin më pas, përbën titull për vënien e hipotekës tek pasuria e debitorit. Sipas kësaj dispozite hipotekë mund të vihet edhe në bazë të një vendimi arbitrazhi që përbën titull ekzekutiv.

Zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në aplikim të kësaj dispozite të Kodit Civil dhe nenit 53 të Ligjit nr. 33/2012 duhet të regjistrojë në seksionin përkatës të hipotekës edhe hipotekat e krijuara në bazë të vendimeve gjyqësore të përmendura në nenin 565 të Kodit Civil.

Nga ZVRPP gjithashtu duhet të mbahen parasysh edhe disponimet e bëra në nenin 561 të Kodit Civil⁹⁵ në të cilin përcaktohet se janë të hipotekueshme 1. **Sendet e paluajtshme. 2. Uzufruktet e këtyre sendeve përveç uzufruktit ligjor të prindërve, si dhe të drejtat enfiteotike mbi këto sende,** duke pranuar në këtë mënyrë për regjistrim jo vetëm hipotekat mbi sendin, por edhe hipotekat që vendosen mbi uzufruktet dhe të drejtat enfiteotike të sendeve të paluajtshme. .

⁹⁵ Neni 561 i ligjit nr.7850, date 29/07/1994, “Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë”, botuar ne fletoren zyrtare nr.11, 1994.

Gjithashtu shpesh ka rezultuar e paqartë për zyrat e regjistrimit, hipoteka e vendosur mbi një send të ardhshëm, apo hipoteka e dhënë nga një person që nuk është pronar i sendit. Nga ana e ZVRPP-së shpesh hipotekat e mësipërme edhe pas krijimit të sendit, apo të drejtave të pronësisë mbi këtë send, nuk janë regjistruar me arsyetimin se janë lidhur nga persona që në momentin e miratimit të aktit që ka përcaktuar hipotekën nuk kanë qenë pronarë, apo janë lidhur në çastin kur sendi nuk ka ekzistuar, Në nenin 566 dhe 567 të Kodit Civil përkatësisht parashikohet që “Kur hipoteka jepet nga një person që nuk është pronar i sendit, regjistrimi i saj quhet i vlefshëm vetëm kur sendi fitohet prej tij.” Hipoteka mbi sendet e ardhshme Neni 567 Hipoteka mbi një send të ardhshëm, mund të regjistrohet vetëm kur të ekzistojë sendi.”, duke përcaktuar në këtë mënyrë fillimin e efekteve të hipotekës, çast në të cilin edhe zyra e regjistrimit në baze të nenit 53 të Ligjit nr. 33/2012 duhet të fillojë procedurat e regjistrimit të kësaj hipoteke pas paraqitjes së kërkesës për regjistrim të saj.

Për zbatimin e kësaj dispozite nga ana e ZVRPP-së, është e rëndësishme të mbahen parasysh edhe disponimet e bëra në nenin 574-575 dhe 496 e në vijim të Kodit Civil në të cilët përkatësisht përcaktohet radha e hipotekave që regjistrohen në seksionin përkatës të regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

Neni 54 parashikon regjistrimin e hipotekës ligjore. Kjo dispozite në ndryshim me atë me nr.34 të Ligjit nr. 7843, datë 13.07.1994 të ndryshuar në të cilën parashikohej që “ *Me regjistrimin e pasurisë së paluajtshme, regjistruesi duhet të bëjë regjistrimin e hipotekës ligjore të rrjedhur nga një kontratë shitje në seksionin e duhur të kartelës të pasurisë së paluajtshme që shitësi ka mbi këtë pronë.*” ka dhënë në mënyrë të zgjeruar kuptimin e hipotekës ligjore duke iu referuar disponimeve të bëra në nenin 563 të Kodit Civil në të cilin parashikohet që “Kanë hipotekë në bazë të ligjit: a) shitësi e çdo tjetërsues tjetër mbi sendet e paluajtshme të tjetërsuara për përmbushjen e detyrimeve që rrjedhin nga tjetërsimi; b) bashkëtrashëgimtarët, anëtarët e shoqërive me aktivitet ekonomik e bashkëpjesëtarët e tjerë mbi sendet e paluajtshme të përbashkëta, në pjesët që u kanë takuar atyre për pagimin e shumave të caktuara për barazimin dhe plotësimin e pjesëve.” si dhe legjislacionit në fuqi për procedurat tatimore (*neni 91 i Ligjit nr. 9920, datë 19.5.2008 “Për procedurat*

*tatimore në Republikën e Shqipërisë.” të ndryshuar”)*⁹⁶, doganore në Republikën e Shqipërisë dhe akteve të tjera ligjore që parashikojnë krijimin e hipotekës mbi një send të paluajtshëm.

Neni 55, parashikon fshirjen e hipotekës. Disponimi i bërë në këtë dispozitë është një saktësim i nenit 35 të Ligjit nr. 7843/1994 i ndryshuar duke përcaktuar referimin në dispozitat e Kodit Civil për fshirjen e hipotekës. Në kuptim të nenit 584 të Kodit Civil në të cilin përcaktohet që; “Fshirja e regjistrimit të hipotekës Neni 584 Regjistrimi i hipotekës fshihet: a) me pëlqimin e kreditorit të dhënë me akt-noterial; b) me vendim të formës së prerë të gjykatës që urdhëron fshirjen. Fshirja e regjistrimit shuan hipotekën. Kur shkaku i shuarjes së detyrimit deklarohet i pavlefshëm, hipoteka lind dhe regjistrohet përsëri, por regjistrimi merr numër rendor të ri.” ZVRPP duhet të kryejë veprimet e përcaktuara në nenin 55 të Ligjit nr. 33/2012 për fshirjen e hipotekës pas paraqitjes së akteve të mëposhtme;

1. Aktit noterial në të cilin është shprehur vullneti i subjektit në favor të të cilit është krijuar hipoteka, për fshirje të kësaj hipoteke.
2. Vendimit Gjyqësor të formës së prerë, sipas nenit 451-451.a të K. Pr. Civile që urdhëron fshirjen e hipotekës.

Gjithashtu në nenin 61 parashikohet e drejta e të përfaqësuarit ose përfaqësuesit për të kërkuar regjistrimin e prokurës në ZRPP, e cila regjistrohet në seksionin e pronësisë të kartelës së kësaj pasurie të paluajtshme dhe origjinali depozitohet në arkiv të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, ndërsa neni 62 përcakton rregullin e regjistrimit të gjitha akteve të kryera në shtete e tjera që lidhen me disponime mbi pasuri të paluajtshme tashmë të regjistruara, kur paraqiten për regjistrim duhet të jenë përkthyer dhe legalizuar rregullisht.

Regjistruesit dhe punonjësit në ZRPP-me, gjatë regjistrimit të akteve të krijuara në shtete të huaja duhet të verifikojnë nëse këto dokumente janë në përputhje me Konventën e Hagës **për Apostilën**, të datës 05 Tetor 1961 “Mbi heqjen e kërkesës për legalizimin e

⁹⁶ Ligjit nr. 9920, datë 19.5.2008 “Për procedurat tatimore në Republikën e Shqipërisë.” të ndryshuar, botuar në fletoren zyrtare nr.85/2008.

dokumentave zyrtare të huaja⁹⁷”, duke verifikuar Vulën Apostile të vendosur nga Autoritetet Kompetente të shtetit ku është kryer akti.

Për ato shtete të cilat kanë shprehur rezervat ndaj Republikës së Shqipërisë, lidhur me Konventën e Hagës për Apostilën, të datës 05 Tetor 1961 “Mbi heqjen e kërkesës për legalizimin e dokumentave zyrtare të huaja” dhe për shkak reciprocitetit midis dy shteteve dokumentat e lëshuara respektivisht në të dy vendet legalizohen rregullisht nga Ministrinë e Punëve të Jashtme dhe Shërbimet Konsullore. Regjistruesit dhe punonjësit në ZRPP në këto raste verifikojnë nëse aktet e depozituara për regjistrim janë të legalizuara nga përfaqësitë diplomatike dhe konsullore të Republikës së Shqipërisë ku ato janë akredituar.

Gjithashtu, njëkohësisht me procedurën e verifikimit të vulës Apostile apo legalizimit të dokumentave Regjistruesit dhe punonjësit në ZRPP duhet të verifikojnë që aktet e kryera në shtete të tjera të jenë përkthyer në gjuhën shqipe sipas legjislacionit në fuqi në Republikën e Shqipërisë.

Në nenin 59, të ligjit janë përcaktuar në mënyrë të detajuar raste se kur mund të vendoset kufizimi mbi regjistrimin e një pasurie të paluajtshme nga Regjistruesi i ZRPP-së, duke parashikuar se *“Regjistruesi lëshon urdhër për regjistrimin e kufizimit në seksionin përkatës të kartelës së pasurinë e paluajtshme, me ose pa kërkesën e personit të interesuar, kur nga faktet ose dokumentacioni i paraqitur/administruar në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme konstatohet se drejta e pronarit për të vepruar mbi pasurinë e paluajtshme, është e kufizuar. Ky kufizim mund të zgjasë a) për një periudhë deri në 30 ditë nga data e njoftimit; b) deri në realizimin e një ngjarje të caktuar, por jo më shumë se 30 ditë. Gjithashtu është parashikuar se kohëzgjatja e kufizimit përtej afatit 30 ditor të datës së njoftimit, mund të bëhet vetëm në rast të paraqitjes së një vendimi gjyqësor i cili ka pranuar kërkesën e paditësit, për marrjen e masave për sigurimin e padisë, sipas përcaktimeve të bëra në nenin 202 e vijues të Kodit të Procedurës Civile⁹⁸. Ndërsa në nenin 60 parashikohen rregullat për njoftimet dhe ekzekutimin e urdhrit të kufizimit duke*

⁹⁷ RSH e ka ratifikuar këtë konventë me ligjin nr. 9060, datë 08.05.2003 Për aderimin e Republikës së Shqipërisë në “Konventën për heqjen e kërkesës për legalizimin e dokumenteve zyrtare të huaja”.

⁹⁸ Neni 59 i ligjit nr.33, datë 21.03.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, botuar në fletoren zyrtare nr.34/2012.

parashikuar që pas vendosjes se kufizimit, regjistruesi njofton me shkrim pronarin, brenda 5 ditëve nga data e nxjerrjes së urdhrit dhe kundër urdhrit të Regjistruesit mund të bëhet ankim, brenda 5 ditëve nga data e njoftimit të këtij urdhrit”.

Kjo dispozitë ligjore, ka pësuar një ndryshim thelbësor nga ligji i shfuqizuar, në kuadër dhe të vendimit nr. 17, datë 23.04.2010, të Gjykatës Kushtetuese, duke synuar të adresojë dhe problematikën e kufizimeve të regjistrimit të veprimeve mbi pasuritë tashmë të regjistruara, e cila parashikohet në nenin 44 të ligjit të shfuqizuar, duke mirëpërcaktuar kushte për vendosjen e kufizimit dhe duke qartësuar procedurat e ankimit dhe kohëzgjatjes së këtij kufizimi i cili ndalon veprimet mbi një pasuri të paluajtshme, duke e përjashtuar atë përkohësisht nga qarkullim i lirë juridiko-civil. Parashikimet e këtij neni synojnë të përcaktojnë se autoriteti i vetëm që cakton kohëzgjatjen e kufizimit mbi një pasuri të paluajtshme përtej afatit 30, do të mund të jenë organet gjyqësore në përputhje dhe me argumentet e parashtruara dhe në Vendimin nr. 17, datë 23.04.2010, të Gjykatës Kushtetuese në të cilin është analizuar se *“Ndryshimet ligjore të kundërshtuara nga kërkuesi, në të vërtetë çënojnë drejtpërdrejt titullin e pronësisë (qoftë ky “një akt publik”, “një vendim gjyqësor”, “një vendim i një organi tjetër shtetëror kompetent”), duke vlerësuar se ndryshimet ligjore objekt shqyrtimi, nëpërmjet kufizimit përkohësisht, deri në 30 ditë që i bëjnë mbajtësit të titullit pronësor që ka kryer regjistrimin e parë dhe, për një kohë të papërcaktuar të tjerët të regjistruar në vijim, si dhe fshirjes së regjistrimit të tij, çënojnë njërin prej komponentëve të rëndësishëm të së drejtës së pronës, disponimin lirisht të saj, brenda kufijve ligjorë. E drejta për të disponuar është e drejta për ta shitur ose jo sendin, për ta dhuruar, për ta lënë me testament, për ta dhënë atë si garanci reale për garantimin e detyrimeve ndaj të tjerëve, etj”*. Thelbësore në këtë nen të ligjit është fakti se kufizimi i veprimeve mbi një pasuri, duke përjashtuar rastin e përcaktimeve të nenit 75, të komentuar më poshtë, nuk mund të zgjasë më shumë se 30 ditë. Kufizimi mund të vendoset vetëm për të parandaluar ndonjë mashtrim apo veprim të padrejtë, situata juridike këto të cilat duhet të vërtetohen dhe provohen nga faktet dhe dokumentacioni tekniko – ligjor i administruar, duke përjashtuar mundësinë që pasuria të kufizohet vetëm nga diskrecionaliteti i regjistruesit. Në këtë dispozitë është përcaktuar se urdhri i kufizimit duhet të jetë i arsyetuar, pikërisht duke parashtruar arsyet, faktet dhe dokumentet provuese

që justifikojnë kufizimin e pasurisë, në kuptim kjo dhe të nenit 108, 109 të Kodit të Procedurës Administrative⁹⁹. Në këtë kontekst, kufizimi i veprimeve mbi një pasuri të paluajtshme, është një masë ekstreme dhe nuk mund të përbëjë rregullin (*extrema ratio*), çka do të thotë që regjistruesi nuk mund të abuzojë me këtë kompetencë që i është dhënë, duke pasur parasysh dhe faktin se subjekti i prekur nga kufizimi i veprimeve mund të kërkojë dhe dëmshpërblimin e dëmit të mundshëm të shkaktuar. Rasti tipik mund të jetë kur pronari i pasurisë së paluajtshme kërkon të shesë pasurinë në favor të një subjekti tjetër, por ky veprim i ndalohet për shkak të kufizimit të pasurisë për 30 ditë, duke sjellë si pasojë dhe humbjen e shitësit, duke sjellë si pasojë dhe humbjen e fitimit të mundshëm që mund të realizohet nëse nga regjistruesi nuk do të ishte vendosur kufizimi i veprimeve. Për këto arsye vlerësojmë se për të vendosur një kufizim, mbi një pasuri, dokumentacioni ligjor dhe faktet, duhet të jenë të plotë dhe që nuk lënë dyshim, për të provuar se mund të ndodhë një veprim i padrejtë apo një mashtrim i mundshëm, që mund të kryhet.

Megjithëse ligji ka përcaktuar në mënyrë specifike rastet se kur mund të urdhërohet nga regjistruesi kufizimi i veprimeve mbi një pasuri, afatin kohor i cili nuk duhet të jetë më shumë se 30 ditë, në praktikë nga ana e ZRPP-ve nuk zbatohet dhe shpesh herë dhe abuzohet duke kufizuar veprimet me pasuritë për një kohë të papërcaktuar, pa një dokumentacion të plotë. Konkluzioni i mësipërm është arritur si rezultat i sondazheve të bëra tek qytetarët pranë ZVRPP.

Kreu gjashtë (nenet 63-68 i ligjit) – Korrigjimi për gabimet në regjistër dhe garantimi i informacionit, ligji parashikon se gabimet në regjistër mund të korrigjohen me kërkesë të pronarit për gabimet materiale në certifikatë, kartelën e pasurisë së paluajtshme dhe hartën treguese të regjistrimit, për rastet kur nuk preken materialisht interesat e një pronari tjetër; kur paraqitet vendim i gjykatës që vërteton një fakt pronësie me anën e parashkrimit fitues; kur pas një rievimi del se një përmasë ose një sipërfaqe e treguar në kartelë ose në Hartën e Treguesve të Pasurisë është e pasaktë; me vërtetimin e ndryshimit të emrit ose adresës së një pronari. Pasi të jenë paraqitur një nga rastet e mësipërme

⁹⁹ Nenet 108-109 të Ligji Nr. 8485, datë 12.05.1999 “Kodi i Procedurës Administrative” i Ndryshuar, botuar në Fletoren Zyrtare nr.19/1999.

regjistruesi lëshon certifikatën e re. Urdhri i regjistruesit, mund të rishikohet nga Kryeregjistruesi.

Një risi tjetër e këtij ligji është garantimi i informacionit pas përfundimit të regjistrimit fillestar për të drejtën e pronësisë dhe të drejtat reale të regjistruara; pasurinë e identifikuar si objekt i kësaj të drejte; si dhe mbajtësin e kësaj të drejte, në të kundërt, me kërkesë të çdo pale të interesuar regjistruesi merr vendim të veçantë për dëmshpërblim, për dëme të shkaktuara që vijnë si rezultat i një regjistrimi të një informacioni të garantuar.

Rregullat për llogaritjen e dëmshpërblimit për dëmet e shkaktuara, si rezultat i një regjistrimi të një informacioni jo të rregullt mbi një pasuri të paluajtshme, përcaktohen me vendim të Bordit Drejtues. Procedura për kërkimin e dëmshpërblimit, nuk është një dispozitë e re në ligjin 33/2012, ka qënë i rregulluar dhe në dispozitat e nenit 50¹⁰⁰, të Ligjit 7843 datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, i ndryshuar, ligji i shfuqizuar.

Rregullat për llogaritjen e dëmshpërblimit për dëmet e shkaktuara nga punonjësit e zyrave të regjistrimit, regjistruesit, si pasojë e një regjistrimi të një informacioni jo të rregullt mbi një pasuri të paluajtshme, përcaktohen me vendim të Bordit Drejtues.

Në nenin 76 të këtij ligji është parashikuar se ngarkohet Bordi Drejtues për nxjerrjen e akteve, sipas neneve 6 e 67 të këtij ligji.

Në nenin 68 parashikohen rregullat e të drejtës për informim.

Pronari ose personi që provon se ka interes legjitim, në përputhje me dispozitat e këtij ligji, ka të drejtë të marrë të dhëna dhe kopje të dokumenteve, që janë në regjistrat e pasurive të paluajtshme, kartela, në harta kadastrale, në dokumentacione të depozituara me kërkesën për regjistrim dhe në dokumentacionin që mbahet e administrohet nga zyrat vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

¹⁰⁰ Neni 50. Masa e dëmshpërblimit: “Kur jepet një dëmshpërblim në lidhje me ndonjë humbje të pronësisë mbi një pasuri të paluajtshme, ai llogaritet në përputhje me rregulloren që shoqëron këtë ligj”.

E drejta për informim, nuk është një dispozitë e re në ligjin 33/2012, ka qënë i rregulluar dhe në dispozitat e paragrafit të fundit të nenit 4¹⁰¹ dhe 30¹⁰², të Ligjit 7843 datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, i shfuqizuar.

Risia që ka sjellë ligji 33/2012 me këtë dispozitë qëndron në faktin se është kufizuar e drejta e pakushtëzuar për informim mbi të dhënat dhe kopjet e dokumentave që janë regjistrat e pasurive të paluajtshme, të cilat mbahen dhe administrohen nga ZRPP-ja. Tashmë këtë të drejtë e ka pronari dhe personat që provojnë se kanë interesa legjitime. Prandaj në rast të paraqitjes pranë ZRPP-së të kërkesave për të dhëna apo kopje të dokumentacionit që administrohet nga këto të fundit, nga subjekte që nuk janë pronarë të pasurisë së paluajtshme, punonjësit e zyrave të regjistrimit përpara se të trajtojnë këto kërkesa duhet të verifikojnë interesin e ligjshëm të subjektit kërkues, të provuar nga ky i fundit në kërkesën e tij. Në të kundërt duhet do të njoftojnë subjektin kërkues se kërkesa e tyre do të përmbushet nga ZRPP-ja, pasi këto subjekte të kenë marrë pëlqimin e subjekteve, që figurojnë të regjistruar si pronarë të pasurisë së paluajtshme, në përputhje me standardet e parimet për mbrojtjen e të dhënave personale, sipas legjislacionit në fuqi.

Kreu shtatë (nenet 68-70 të ligjit), rregullon çështjen e aksesit të informacionit të administruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme, si veprohet kur konstatohet ndërhyrje e paligjshme dhe si bëhet informimi on-line i çdo personi mbi kërkesën e paraqitur në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.

Shpërndarja e ekstrakteve të regjistrave elektronikë të administruar në Zyrat e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, do të kryhet duke garantuar sigurinë e sistemit, të

¹⁰¹ Neni 4, i ligjit nr. 7843 datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, i shfuqizuar, paragrafi i fundit: “Cilido, në përputhje me dispozitat e këtij ligji, ka të drejtë të marrë të dhëna dhe kopje të dokumenteve, që janë në regjistrat e pasurive të paluajtshme, në kartela, në harta treguese të regjistrimit, në dokumentacione të depozituara me kërkesën për regjistrim dhe në dokumentacionin që mbahet dhe administrohet nga zyrat vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme”

¹⁰² Neni 30 i ligjit nr. 7843 datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, i shfuqizuar Kontrolltet dhe kopjet: “Çdo person mund të shohë, konsultojë apo kontrollojë çdo kartelë dhe mund të kërkojë një kopje të vërtetuar të saj, çdo pjesë të hartës treguese të regjistrimit, çdo dokument pronësie apo plan rilevimi të depozituar në zyrën e regjistrimit, duke paraqitur një kërkesë me shkrim dhe kundrejt një tarife të caktuar.

dhënave dhe të fshehtësisë së të dhënave personale të shtetasve, nëpërmjet disa niveleve sigurie. Ligji përcakton që institucioneve publike ose subjekteve private, vendase apo të huaja, u jepet kodi i hyrjes dhe e drejta e marrjes së të dhënave në mënyrë të drejtpërdrejtë vetëm nga regjistri elektronik, duke garantuar teknikisht pamundësinë e manipulimit të regjistrit elektronik¹⁰³.

Përsa i përket informimit on-line të personit që paraqet një kërkesë për një shërbim të caktuar në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, përcaktohet se personi që paraqet kërkesë për kryerjen e një shërbimi nga Zyra e Regjistrimit të Pasurisë së Paluajtshme, pajiset me një numër identifikimi të kërkesës dhe kodin e sigurisë, me anë të cilave mund të verifikojë gjendjen e trajtimit të kërkesës së tij. Nga ana tjetër Zyra e Regjistrimit të Pasurisë së Paluajtshme sipas projektligjit duhet të garantojë dhënien e informacionit të përcaktuar në paragrafin e parë, nëpërmjet bazës së të dhënave të krijuar pranë saj. Për efekt të kontrollit të zbatimit të kësaj dispozite dhe të realizimit të së drejtës nga personat e interesuar, dispozita ka parashikuar mundësinë e aksesueshmërisë së kësaj baze të dhënash edhe nga Ministri i Drejtësisë, Kryeregjistruesi dhe anëtarët e Bordit Drejtues.

Në kreun e tetë të këtij ligji janë parashikuar rregullimet në lidhje me kundravajtjet dhe e drejta e ankimit ndaj vendimeve të regjistruesit dhe Kryeregjistruesit. Në nenin 71 të këtij projektligji është parashikuar detyrueshmëria e të gjithë subjekteve për të kryer pagesat e tarifave të përcaktuara me udhëzim të përbashkët të Ministrit të Drejtësisë dhe Ministrit të Financave, për realizimin e shërbimeve të ofruara nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme ku përfshihen lëshimi i certifikatave të pasurive të paluajtshme, qirave, kopjeve të vërtetuara, kontrolleve, planeve të rievimit, formularëve të shtypur, informacioneve mbi gjendjen juridike të pasurive, si dhe për shërbime të tjera të ofruara nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, bazuar në të dhënat e administruara në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme në letër dhe/ose formë elektronike. Lista e këtyre

¹⁰³ VKM nr.496, datë 01.08.2012 “Për përcaktimin e rregullave dhe të procedurave të ushtrimit të së drejtës së aksesit për personat juridik, vendas apo të huaj në sistemin elektronik të pasurive të paluajtshme”, botuar në fletoren zyrtare nr . 117 /2012.

shërbimeve është parashikuar të miratohet nga Bordi drejtues dhe në rast të mospagesave brenda afatit 30 ditor të tarifës së përcaktuar parashikohet detyrimi i pagesës së një gjobe.

Në *nenin 72* të ligjit është parashikuar se çdo deklaram ose veprim, në kundërshtim me *nenin 7*, të këtij ligji, kur nuk përbën vepër penale, dënohet me gjoba nga regjistruesi nga 5 000 deri në 50 000 lekë., duke i dhënë mundësi personit ndaj të cilit shtihet dënimi që sipas vendimit të regjistruesit, që t'i drejtohet Kryeregjistruesit. Kundër vendimit të Kryeregjistruesit ose mosmarrjes së tij, mund të bëhet ankim në gjykatën e rrethit ku është kryer kundërvajtja brenda 30 ditëve nga data e njoftimit.

Gjithashtu në *nenet 73 dhe 74* të ligjit është rregulluar procedura e ankimit ndaj vendimeve të regjistruesit dhe Kryeregjistruesit, duke parashikuar mundësinë e palëve që kanë pretendime mbi veprimet të ZRPP-me që të ezaurojnë ankimin në rrugë administrative. Mjeti i ankimit kundër vendimit të regjistruesit është ai i ankimit tek kryeregjistruesi i cili detyrohet të marrë gjithmonë mendimin me shkrim të këtij të fundit në lidhje me ankimin e paraqitur, ndërsa kundër vendimeve të Kryeregjistruesit subjektet e interesuar mund të ankohen në gjykatë.

Përsa i përket efektit që sjell ankimi i mjetit të ankimit ky i fundit është rregulluar në *nenin 75*, i cili parashikon se në rast të paraqitjes së një ankimi në lidhje me regjistrimin e një pasurie të paluajtshme, pranë Kryeregjistruesit apo organeve gjyqësore, Regjistruesi bën shënimin në seksionin përkatës të kartelës duke pasqyruar thjesht faktin e ekzistencës së një ankimi drejtuar Kryeregjistruesit ose gjykatës” .

Dispozita e *nenit 75* të ligjit, paraqet rëndësi dhe interes të veçantë, për shkak të përcaktimeve që bëhen në këtë dispozitë, e cila pasqyron qartë se si do të bëhet kalimi nga periudha e zbatueshmërisë së ligjit të vjetër me ligjin e ri, për disa raste të cilat paraqitin ndryshime dhe risi në përcaktimet e këtij ligji, në krahasim me rregullimet ligjore të shfuqizuara. Në paragrafin e parë të këtij neni përcaktohet afati maksimal për regjistruesit, që të rregullojnë dokumentacionin përkatës ligjor, të kërkuar nga pika 4, e *nenit 19* të këtij ligji, që është kryerja e specializimeve në fushën e vlerësimit të pasurive të paluajtshme, sipas legjislacionit në fuqi.

Në paragrafin e dytë të këtij ligji ngarkohen regjistruesit e zyrave të regjistrimit, që brenda një afati 45 ditor, nga hyrja në fuqi e këtij ligji, të trajtojnë dhe shqyrtojnë të gjitha

kufizimet e regjistrimeve të pasurive të paluajtshme, të vëna para hyrjes në fuqi të këtij ligji. Trajtimi dhe shqyrtimi i këtyre kufizimeve të vendosura para hyrjes në fuqi të këtij ligji, do të bëhen sipas përcaktimeve të nenit 59, të këtij ligji. Çka do të thotë, në vija të përgjithshme, dhe që vlerësojmë se është më e rëndësishme, se një pasuri, nuk mund të qëndrojë e kufizuar më shumë se 30 ditë. Në *nenin 59 të ligjit* janë përcaktuar në mënyrë të detajuar raste se kur mund të vendoset kufizimi mbi regjistrimin e një pasurie të paluajtshme nga Regjistruesi i ZRPP-së, duke parashikuar se Regjistruesi lëshon urdhër për regjistrimin e kufizimit në seksionin përkatës të kartelës së pasurinë e paluajtshme, me ose pa kërkesën e personit të interesuar, kur nga faktet ose dokumentacioni i paraqitur/administruar në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme konstatohet se drejta e pronarit për të vepruar mbi pasurinë e paluajtshme, është e kufizuar. Ky kufizim mund të zgjasë a) për një periudhë deri në 30 ditë nga data e njoftimit; b) deri më realizimin e një ngjarje të caktuar por jo më shumë se 30 ditë. Gjithashtu është parashikuar se kohëzgjatja e kufizimit përtej afatit 30 ditor të datës së njoftimit, mund të bëhet vetëm në rast të paraqitjes së një vendimi gjyqësor i cili ka pranuar kërkesën e paditësit, për marrjen e masave për sigurimin e padisë, sipas përcaktimeve të bëra në nenin 202 e vijues të Kodit të Procedurës Civile¹⁰⁴. Përjashtim nga ky parashikim do të bëjnë vetëm, kufizimet mbi ato regjistrime, të vendosura për shkak se krijojnë mbivendosje me njëra tjetrën dhe regjistruesi nuk mund të përcaktojë se në favor të cilit subjekt pronar duhet të lëshojë certifikatën e pronësisë, pasi ndodhen të regjistruar dy tituj të ligjshëm të regjistruar për të njëjtën pasuri, si dhe në rastet kur regjistrimet janë kryer në mungesë të një titulli pronësie të detyrueshëm për regjistrim, në kundërshtim me përcaktimet e bëra në nenin 193 të Kodit Civil, siç është rasti i regjistrimeve të kryera në zbatim apo mbështetje të vendimeve të vërtetimit të faktit juridik të lëshuara pas hyrjes në fuqi të Kodit Civil, apo të regjistrimeve të kryera në kundërshtim me nenin 195 të Kodit Civil. Në lidhje me zbatimin e përcaktimeve ligjore të këtij paragrafi dhe të nenit 59 të këtij ligji, lind natyrshëm pyetja, se si do të procedohet në

¹⁰⁴ Ligji nr.8116, datë 29.03.1996, “Kodi i Procedurës Civile”, botuar në Flet.Zyrtare nr.9/1996, dhe ndryshuar me ligjet nr. 8431, datë 14.12.1998; nr. 8491, datë 27.05.1999; nr. 8535, datë 18.10.1999; nr. 8812, datë 17.05.2001; nr. 9953, datë 14.07.2008, nr.10 052, datë 29.12.2008; nr. 122/2013, datë 18.04.2013; nr.160, datë 17.10.2013, Vendimin e Gjykatës Kushtetuese nr.11, datë 05.04.2013.

ato raste kur situata juridike e paligjshmërisë ka ekzistuar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, por regjistruesi nuk ka shprehur qëndrimin e tij me urdhër të arsyetuar për vendosjen e kufizimit të veprimeve mbi këto regjistrime dhe konkretisht në lidhje me regjistrimet e kryera në kundërshtim me nenin 193, 195 të Kodit Civil dhe atyre që krijojnë mbivendosje. Arsyetimi në lidhje me zbatimin e këtij paragrafi mund të nisë nga rregullimi ligjor që ka pasur për qëllim ligjvënësi, në lidhje me këto situata juridike paligjshmërie që kanë ekzistuar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji. Vlerësojmë se në lidhje me këtë çështje mund të dallohen disa momente që vlerësojmë se duhen diskutuar:

2.3.2 Trajtimi i ndryshëm i situatave të njëjta juridike, duke sjellë si pasojë “diskriminimin” e të drejtës së subjekteve të ndryshëm.

Konkretisht, në rast se do të merrej i mirëqenë fakti, se ligjvënësi ka pasur për qëllim kufizimin e veprimeve vetëm për ato regjistrime të kryera në kundërshtim me nenin 193, 195 të Kodit Civil¹⁰⁵ dhe që krijojnë mbivendosje, për të cilat regjistruesi është shprehur me urdhër kufizimi, dhe jo për ato për të cilat regjistruesi nuk është shprehur me urdhër kufizimi, pavarësisht se ndodhemi në të njëjtat kushte paligjshmërie dhe në të njëjtën situatë juridike, do të sillte si pasojë dhe një trajtim të ndryshëm të rasteve të njëjta. Veprimtaria e organeve të administratës publike udhëhiqet nga parimi i barazisë dhe proporcionalitetit, ku të gjithë duhet të trajtohen në mënyrë të barabartë, pa diskriminime, për shkak se të gjithë janë të barabartë përpara ligjit. Pra në kuptim të sa thamë më sipër, *pavarësisht faktit të ekzistencës apo jo të urdhrit të regjistruesit*, vlerësojmë se në abstrakt jemi përpara dy situatave juridike të paligjshme, të cilat vlerësojmë se duhet të trajtohen njësoj. Mungesa e urdhrit të regjistruesit, është një mungesë formale dhe procedurale, ku ekzistenca apo mosekzistenca e tij nuk do të ndryshonte në thelb situatën juridike të paligjshmërisë. Gjithashtu, mungesa e urdhrit të regjistruesit, për vendosjen e kufizimit të veprimeve, ka ardhur si pasojë e pamundësisë objektive, për të konstatuar situatën juridike të paligjshmërisë, për shkak se ajo mund të konstatohet gjatë veprimtarisë normale të punës ose me kërkesë të subjekteve të interesuara.

¹⁰⁵ Nenet 193-195 të ligjit nr.7850, date 29/07/1994, “Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë”, botuar në fletoren zyrtare nr.11/1994.

3.3.3 Urdhri i kufizimit të regjistruarit dhe mënyra diskrecionale për vendosjen e tij, sipas ligjit të shfuqizuar.

Me ligjin e shfuqizuar, urdhri i kufizimit, vendosej për shkak të disa rrethanave dhe në plotësim të disa kushteve, të cilat gjykoreshin nga ana e regjistruarit, në mënyrë diskrecionale, konkretisht në rast se ndodheshim në kushtet e parandalimit të ndonjë mashtrimi, veprimi të padrejtë ose të pamjaftueshëm. Në rastin konkret, për të cilin urdhri i kufizimit nuk do të shfuqizohet, rezulton se këto rrethana apo kushte, nuk mund të përcaktohen në mënyrë diskrecionale nga ana e regjistruarit, por ato janë të përcaktuara nga ligjvënësi, në mënyrë eksplicite dhe konkretisht për regjistrimet e kryera në kundërshtim me nenin 193, 195 të Kodit Civil dhe atyre që krijojnë mbivendosje. Pra qëllimi i ligjvënësit ka qenë i qartë, të kufizohen veprimet mbi këto regjistrime, duke kufizuar të drejtën e disponimit mbi pronën, për shkak se regjistrimi është kryer në kundërshtim me ligjin dhe për shkak se nga ana e regjistruarit nuk mund të përcaktohet se cili është pronari legjitim, në rastin e mbivendosjes.

3.3.4 Parimi i sigurisë juridike, qarkullimi civil i sendeve të paluajtshme dhe mbrojtja e interesit publik.

Në rastin e mbivendosjes, në kushtet kur jemi përpara një situate juridike paligjshmërie, kjo në kuptim të paragrafit të tretë të nenit 27 dhe nenit 39/a të ligjit nr. 7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, i shfuqizuar, (konkretisht: paragrafi i tretë i nenit 27, të ligjit të sipërcituar, përcakton se: “*Regjistrimi i një pasurie nuk mund të krijojë mbivendosje me prona të regjistruara më parë, përveç rasteve kur kemi humbje ose ndryshim të pronësisë së regjistruar, sipas neneve 37 e 38 të këtij ligji.*”, dhe neni 39/a përcakton se: “*Regjistruari nuk mund të pranojë asnjë regjistrim të ri të një prone, nëse për këtë pronë ka një regjistrim të mëparshëm të një titulli, sipas neneve 37 e 38 të këtij ligji.*”), në parim dhe nga pikëpamja teorike, këto dispozita kishin për synim ndalimin e çdo regjistrimi të ri të një titulli, i cili krijon mbivendosje me një titull të regjistruar më parë, në përputhje me legjislacionin e ri. Ligjvënësi, në kohën kur janë normuar këto norma ligjore, ka pasur parasysh faktin se në sistemin e regjistrimit të

pasurive të paluajtshme dhe zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, administrojnë një informacion të plotë në lidhje me aktet juridike, për fitimin e pronësisë, që administrohen dhe janë paraqitur për regjistrim pranë kësaj zyre, në kuptim të nenit 10, të ligjit nr. 7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, i shfuqizuar. Pavarësisht kësaj, është fakt i njohur se duke e parë sistemin e regjistrimit nga pikëpamja objektive, informacioni dhe baza e të dhënave të administruara në zyrat e regjistrimit dhe në sistemin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, nuk është i plotë dhe paraqet të meta, duke sjellë si pasojë dhe situata juridike paligjshmërie që sjellin si pasojë dhe pasigurinë juridike të qarkullimit civil të sendeve të paluajtshme, si rrjedhim dhe mungesën e besueshmërisë së komunitetit ndaj regjistrit publik të pasurive të paluajtshme. Lejimi dhe ligjërimi i kësaj situate juridike paligjshmërie, e cila ka ardhur si pasojë e veprimeve dhe mosveprimeve të zyrës së regjistrimit, nuk do të ishte në interes të komunitetit, duke sjellë si pasojë dhe një informacion të gabuar në lidhje me këto regjistrime, duke krijuar një besim të rremë në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme. Moskryerja e kufizimit të veprimeve mbi këto regjistrime do të sillte si pasojë dhe hyrjen në qarkullimin civil të sendeve të paluajtshme, të pasurive të cilat nga pikëpamja juridike sociale nuk janë të stabilizuara dhe janë në mungesë të një titulli pronësie apo të kryera në kundërshtim me ligjin, duke cënuar kështu sigurinë juridike që duhet të garantojë regjistri dhe garantimin e një informacioni të pasqyruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme, i cili është kryer në kundërshtim me ligjin. Në vijim të sa parashtruam më sipër, vlerësojmë se, organi administrativ, pra zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, në kuptim të nenit 7, të Kodit të Procedurave Administrative, duhet të ushtrojë autoritetin publik për realizimin e një qëllimi të ligjshëm, qoftë dhe pa autorizimin e shprehur të ligjit, për moslejimin e veprimeve mbi pasuritë, të regjistruara në kundërshtim me ligjin, të kryera nga vetë ky organ, të krijuar nga vetë veprimtaria administrative e këtij organi, për të tuteluar interesin e komunitetit. Garantimi i sigurisë juridike të pronësisë në qarkullimin e lirë civil referuar kjo Kodit Civil dhe parimeve kushtetuese arrihet edhe si rezultat i administrimit dhe mbajtjes së regjistrave të pasurive duke evituar çdo lloji mbivendosje me pasuritë.

Pa një garantim të regjistrave të pasurive të paluajtshme nuk mund të garantohet siguri juridike për bankat në rastin e dhënies së kredive kundrejt garancisë së kolateralit.

Garantimi dhe siguria juridike e regjistrave të pasurive të paluajtshme në regjistrim, mbajtja, evidentimi dhe publikimi i fakteve juridike krijuese, ndryshuese dhe shuese të pronësisë dhe të drejtave reale mbi të nga ana e ZRPP-së, është prioriteti kryesor në thithjen e investimeve të huaja. Asnjë investitor i huaj nuk mund të investojë në Shqipëri në një pasuri të paluajtshme për të cilën ZRPP-ja nuk jep asnjë garanci juridike. Është detyrë funksionale e regjistruesve të ZVRPP të administrojnë në bazë të ligjit regjistrat e pasurive të paluajtshme. Qëllimi i regjistrat publik të pasurive të paluajtshme është garantimi i informacionit që pasqyrohet në të, duke sjellë si pasojë dhe besimin e ligjshëm tek të tretët për vërtetësinë dhe ligjshmërinë e akteve publike që pasqyrohen në regjistrë.

Sa sipër, vlerësojmë se dhe në mungesë të një urdhri kufizimi të regjistruesit, përpara hyrjes në fuqi të ligjit të ri, situatat juridike të paligjshmërisë, të krijuara dhe që kanë ekzistuar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, si rezultat i regjistrimeve të kryera në kundërshtim me nenin 193, 195 të Kodit Civil dhe regjistrimeve që krijojnë mbivendosje, duhet të kufizohen deri në ligjërimin e tyre apo deri në zgjidhjen e çështjes së mbivendosjes, duke u trajtuar njësoj si në rastin kur ka ekzistuar një urdhër përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.

Në paragrafin e tretë të këtij neni përcaktohet dhe data kur nga zyrat e regjistrimit duhet të punohet me hartat kadastrale, çka do të thotë që pas kësaj date, nga zyrat e regjistrimit nuk mund të përdoren hartat treguese të regjistrimit.

Në nenin 77-Shfuqizime, është parashikuar shfuqizimi i ligjit nr 7843, date 13.7.1994 “për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” i ndryshuar si dhe i akteve nënligjore që bien ndesh me ligjin e miratuar nr.33/2012, çka sjell si pasojë dhe një detyrë për zyrën e regjistrimit që rast pas rasti të evidentojë aktet nënligjore që bien ndesh me këtë ligj. Për këto pasuri, kur kërkohet vërtetim hipotekor apo kërkohet të kryhen veprime transferimi, kufizohen veprimet me pasurinë. Kur ZRPP është ndodhur para kërkesave për regjistrim fillestar të pasurive, për të cilat ka ekzistuar një regjistrim hipotekor i kryer në bazë të këtyre kontratave apo kur këto të fundit janë paraqitur për regjistrim për herë të parë, qëndrimi i ZRPP-se është shprehur në formën e Urdhrit të Refuzimit të kërkesave për regjistrim, duke ju referuar përcaktimeve të bëra në Udhëzimin e Këshillit të Ministrave nr. 1, datë 31/01/ 2007 “Për procedurat e regjistrimit në zyrat e regjistrimit të pasurive të

paluajtshme”¹⁰⁶ në piken 5/f/i të të cilit parashikohet se “kërkesat për regjistrim refuzohen kur në aktet noteriale, tjetërsuesi nuk figuron si pronar i pasurisë në fjalë në regjistrat e pasurive të paluajtshme, që administrohen nga ZRPP-ja”, udhëzim i cili është ndryshuar me udhëzimin Nr. 2, datë 12.9.2012 “Për përcaktimin e elementëve të akteve, që verifikohen nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe të procedurës për nxjerrjen e urdhrit të Regjistruesit”.

3.4 Fazat e procesit të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme;

Në të gjithë territorin e Republikës së Shqipërisë janë ngritur 35 zyra vendore, të cilat kryejnë veprime në lidhje me regjistrimin e pasurive të paluajtshme dhe të drejtat reale mbi pasuritë, bazuar kjo në aktet e fitimit të pronësisë të përcaktuara në ligj.

Po cilat janë aktet e fitimit të pronësisë referuar kjo ligjit ?.

Vendimet e KKKP të ish pronarëve si dhe të Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave¹⁰⁷, me zyrat rajonale apo qendrore të saj;

Aktet e fitimit të pronësisë me AMTP, të lëshuara nga Komisionet e Ndarjes së Tokës dhe të miratuara nga zyrat e kadastrave në Rrethet përkatëse¹⁰⁸ akte të cilat janë lëshuar në zbatim të Ligjit Nr. 7501, datë 19.07.1991 “Për tokën”¹⁰⁹;

Aktet e fitimit të pronësisë me vendime gjyqësore ose organeve të tjera shtetërore që përmbajnë fitimin e pronësisë,

Aktet e fitimit të pronësisë me kontratat shitblerje të pasurive të paluajtshme nga organet e njohura me ligj, nëpërmjet procesit të privatizimit

¹⁰⁶ Udhëzimi i Këshillit të Ministrave nr. 1, datë 31/01/ 2007 “Për procedurat e regjistrimit në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme”, botuar në fletoren zyrtare nr.12/2007.

¹⁰⁷ Ligji 9235, datë 29.07.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, i ndryshuar, botuar në fletoren zyrtare nr.61/2004

¹⁰⁸ VKM nr.230, datë 22/07/1991, i ndryshuar me VKM nr.291, 06/05/2005 botuar në fletoren zyrtare nr.34/2005.

¹⁰⁹ Ligji nr.7501, datë 19/07/1991 “Për tokën”, ligj i cili ka pësuar ndryshime me ligjin nr. 7715, datë 02/06/1993, me ligjin nr. 7763, datë 25.10.1993, me ligjin nr. 7855, datë 29/07/1994 dhe me ligjin nr. 7983 datë 27/07/1995,

Aktet e fitimit të pronësisë me kontratat me të cilat krijohen, njihen, ndryshohen ose pushojnë të drejta pronësie, uzufrukti, përdorimi, emfiteozë, servituti e të drejta të tjera reale mbi pasuritë e paluajtshme etj. Pra, ka akte me të cilat fitohet pronësia mbi një pasuri të paluajtshme dhe akte me të cilat fitohen të drejta mbi një pasuri të paluajtshme¹¹⁰. Regjistrimi i akteve të mësipërme të fitimit të pronësisë pasqyrohet në regjistrat e pasurive të paluajtshme. Regjistrimi në një Kartelë i pasurisë përmban një sërë informacionesh për pasurinë të tilla si lloji, sipërfaqja, kufijtë, pronari ose bashkëpronarët e mundshëm të saj, ndërsa ka edhe seksione të tjera që tregojnë të drejta që mund të ekzistojnë mbi pasuritë e paluajtshme, si të drejta qiraje, të drejta përdorimi, të drejta hipotekore apo të drejta të tjera reale, të cilat janë të përcaktuara në Kodin Civil të Republikës së Shqipërisë. Në një kartelë të pasurisë së paluajtshme, regjistrohen dhe informacione të tjera, kufizime mbi pasuritë e paluajtshme, kufizime të cilat mund të jenë vendosur në bazë të vendimeve të gjykatave, në bazë të urdhrave të Kryeregjistruesit¹¹¹, kur ka shkak ligjor të gjykohet se disa veprime mbi pasuritë e paluajtshme nuk mund të kryhen. HTR tregon pozicionin e përafërt gjeografik të pasurisë. Në rast se ka një pasaktësi në pronën që çdokush mund të ketë të regjistruar, ka ankesa për zvarritje, ku duhet të paraqitet, konkretisht, për të gjetur të drejtën e tij? Cilët janë hapat që duhet të ndjekë? -Gjatë periudhës që do të kryhet regjistrimi fillestar sistematik për një zonë kadastrale të përcaktuar, do të bëhet regjistrimi i të gjitha pasurive të paluajtshme të ndodhura në këtë zonë kadastrale, të cilat kryesisht janë të llojit truall dhe ndërtesa. Ky është një proces masiv, në kuptimin që bëhet për çdo pasuri të ndodhur brenda një territori gjeografik të përcaktuar që quhet zonë kadastrale, është një proces që kryhet falas për qytetarët dhe është një proces për të cilin do të ketë publikime. Këto publikime do të bëhen nëpërmjet mediave të shkruara dhe televizive.

Gjatë procesit të regjistrimit, është në të mirë të qytetarëve që kanë pasuri të paluajtshme brenda zonës kadastrale për të cilën po kryhet regjistrimi, të marrin pjesë në këtë proces. Në këtë mënyrë, çdo veprim i kryer nga ZRPP, nëpërmjet një kompanie që ka kontraktuar ajo për kryerjen e procesit të regjistrimit fillestar të pasurive të paluajtshme, kontrollon nga qytetarët për të verifikuar, nëse pasuria e tyre po regjistrohet apo jo, nëse

¹¹⁰ Udhëzues “Për Regjistrimin Fillestar në Zonat Urbane” nr.77, date 8/05/2000,

¹¹¹ Ligji 7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, neni 3 dhe 51.

po, të dhënat për pasurinë e tyre a pasqyrohen ashtu siç janë në dokumentet e fitimit të pronësisë. Për ta bërë më të thjeshtë, qytetarët mund të verifikojnë nëse për pasurinë e paluajtshme është regjistruar saktë emri i pronarit apo bashkëpronarëve, sipërfaqja, kufitarët etj. Pas këtij afati 45-ditor, qytetari ka të drejtë të ankohet për ndonjë pasaktësi të mundshme në pasurinë e tij të paluajtshme apo do t'i thuhet: “Ju keni qenë aty, kur u realizua ky proces dhe kishit gjithë kohën dhe të drejtën për të bërë korrigjimet e mundshme të pretenduara” Për sa i takon periudhës së regjistrimit fillestar që përfundon me afishimin publik dhe pastaj regjistruesi mund të lëshojë Çertifikatë për pasurinë e paluajtshme, pretendimet do të bëhen të ditura gjatë regjistrimit fillestar. Sigurisht që qytetarët kanë të drejtë të bëjnë ankesa e të ngrenë pretendime për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme edhe pas periudhës 45-ditore të afishimit publik, por këto pretendime nuk mund të shqyrtohen gjatë periudhës së regjistrimit fillestar, periudhë në të cilën kartela nuk ka marrë datë përfundimtare, kur regjistrimi pra nuk ka përfunduar dhe kur korrigjimet e mundshme të mbështetura sigurisht mbi dokumente bëhen falas. Gjithsesi, çdo pretendim i qytetarëve ndaj regjistrimit është i mundur të bëhet në çdo kohë dhe regjistruesi është i detyruar që ta shqyrtojë, të mbajë një qëndrim administrativ ndaj kërkesës dhe më pas është e mundur që ndaj qëndrimit të regjistruesit të ndiqet edhe rruga gjyqësore¹¹².

Vlen për t'u theksuar rëndësia që ka afati 45-ditor për paraqitjen e pretendimeve, ankesave apo kërkesave për korrigjime të gabimeve të mundshme, për shkakun se ato janë kërkesa që nuk trajtohen si shërbime me pagesë nga zyra e regjistrimit, pra janë falas, janë kërkesa që do të shqyrtohen gjatë periudhës kur energjitë dhe forcat e ZRPP-se janë përqendruar në këtë proces, për të mundësuar kryerjen e një regjistrimi prefekt, duke u kontrolluar dhe monitoruar ky proces nëpërmjet procedurave të mirëpërcaktuara.

Po cilat janë procedurat e regjistrimit sistematik masiv të një ZK ?¹¹³:

1. Mbledhja dhe saktësimi i dokumentacionit¹¹⁴,
2. Përgatitja e hartës dhe kartelës së pasurive të paluajtshme

¹¹² Ligji nr. 7843, date 13/07/1994 “Për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme” “Zgjidhja e pretendimeve për regjistrimin fillestar”.

¹¹³ Musta , B., Qato, M., 2002 ; “Si të regjistrojmë pasurinë e paluajtshme”.

¹¹⁴ Udhëzues i ZQRPP “Për Regjistrimin Fillestar në Zonat Urbane” nr.77, date 8/05/2003,

3. Afishimi publik 45-ditor (saktësime dhe verifikime)
4. Marrja e certifikatës së pronësisë në bazë të kërkesës së pronarit pranë Zyrës Vendore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (ZVRPP)¹¹⁵

3.5 Rëndësia e ngritjes së një regjistri të ri elektronik të pronave të paluajtshme, efektet e përmirësimit edhe më tej të shërbimit si dhe ruajtja e të dhënave;

Sistemi i integruar i përgatitjes dhe plotësimit të Arkivës së Sistemit të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (SRPP) është një sistem dixhital që shërben për administrimin, monitorimin, përdorimin, editimin, printimin, analizat etj. të Hartave Treguese të Regjistrimit (HTR), Kartelave të Pasurive të Paluajtshme (KPP) dhe dokumentave të pasurive të ndryshme. Ky sistem ka si elemente kryesore, përveç hardëare dhe softëare, edhe HTR-të dixhitale, KPP-të dixhitale dhe imazhet e skanuara të dokumentave të pronësisë. Ekzistojnë standarde për HTR-të dixhitale, dhe standarde për KPP-të dixhitale. Elementi i tretë dixhital i rëndësishëm i SRPP-së është dokumenti i pronësisë që deri tani përdoret vetëm në formë manuale. Plotësimi dixhital i kësaj hallke do të ndihmojë në procesin e regjistrimit si dhe të kontrolleve që duhet ta shoqërojnë atë¹¹⁶.

Instalimi i SDA-SRPP dhe administrimi i informacionit arkivor nëpërmjet tij ka sjellë këto përparësi kryesore:

- Siguron dokumentacionin. Duke i pasur të skanuara dhe të ruajtura në një ambient tjetër nga Zyra e Regjistrimit, dokumentet janë të sigurt nga faktorë të ndryshëm si dëmtimet, zjarri etj.
- Ruajtjen fizike (paprekshmëria) e dokumentit origjinal. Dokumenti origjinal do të preket fizikisht në tre raste: në rastin kur do të marrë numër Reference, pra do të kalojë në Arkivën e SRPP-së, në rast të veçantë për verifikim si dhe në rastin kur ka indeksim (adresim) të gabuar.

¹¹⁵ VKM nr. 352, date 3.05.1995, “Për miratimin e certifikatave të pronësisë së pasurive të paluajtshme”, ndryshuar me VKM nr.492, date 05.08.1996 botuar ne fletoren zyrtare nr.21, faqe 773, viti 1996, ndryshuar me VKM nr.314, date 21/05/2004, botuar ne fletoren zyrtare nr.32, faqe 2606, viti 2004.

¹¹⁶ Standartet e Dokumentave Dixhitale nr.2116 prot, datë 12.06.2007 të ZQRPP.

- Kontrollin dhe monitorimin e Arkivës së ZRPP-së.
- Krijimin e një strukture të kërkimit dhe përdorimit. Duke i pasur të skanuara dhe të organizuara dokumentet mund të aksesohen në rrjet nga shumë operatorë të ndryshëm që do të jenë stafi i ZRPP-ve (për transaksionet, regjistrimin sporadik) dhe për subjektet që kryejnë Regjistrimin Fillestar Sistemik.
- Reduktimin e kohës së administrimit të dokumentit
- Riprodhimin në çdo kohë të dokumentit. Duke e pasur të skanuar, dokumenti mund të riprodhohet (printohet) në çdo kohë për publikun (në pritjen e popullit).
- Shkëmbimin në distancë të informacionit. Duke qenë të skanuara, dokumentet mund të transferohen nëpërmjet rrjetit në një kohë të shkurtër nga ZRPP-të e rretheve, në Zyrën Qëndrore të RPP për efekt arkivimi, kontrolli, statistikash, shkëmbim informacioni me institucione të treta në të ardhmen (noteria, gjykatat, komisione që trajtojnë çështjet e pronësisë, etj.).

3.6 Çfarë synohet të arrihet me modernizimin dhe digjitalizimin e të gjithë inventarit të pasurive të paluajtshme;

Teknologjia e re të jetë e aftë për t'u përdorur në mënyrë efikase dhe të saktë. Një sistem i ardhshëm kërkimi për klientët e ZRPP ku ata mund të jenë të aftë që të bëjnë një kërkim pasurish dhe gjithashtu të verifikojnë progresin e regjistrimeve të transaksioneve që janë paraqitur për regjistrim në zyrën e regjistrimit. Një formë dixhitale e regjistrimit të indeksit të hartës mbajtur brenda një sistem GIS në një hartë për të gjitha pasuritë brenda Shqipërisë. Një arkiv e strukturuar e imazheve të skanuara të dokumenteve hipotekore dhe të dokumenteve të tjera të paraqitura për regjistrim. Sistemi i Menaxhimit të Bazës së të Dhënave ku depozitohet informacioni i strukturuar që përshkruan kartelat¹¹⁷.

LAN (rrjeti lokal) duke i dhënë akses stafit të ZRPP-së të një zyre vendore në Sistemin e Kompjuterizuar të Regjistrimit të Pasurive dhe, që nga ky moment, do të jetë i aftë të bëjë çdo kërkim në regjistrimet e pasurive apo të verifikojë gjendjen e çdo transaksioni që është paraqitur dhe që është përpunuar brenda një zyre. Rrjeti Privat Virtual

¹¹⁷ ZQRP, Strategjia e Modernizimit, Tirane 08 dhjetor 2006.

(VPN) është një mjet i thjeshtë i vendosjes së një lidhjeje shumë të sigurt nga një zyrë e largët në serverin qendror nëpërmjet një lidhjeje të rregullt interneti. Për këtë nevojitet një lidhje e mirë interneti dhe do të duhen disa vite përpara se të realizohen lidhje të tilla të vlefshme për të gjitha rajonet ku ekziston një zyrë regjistrimi. Në një situatë të tillë, një zgjidhje e ndërmjetme do të ishte vendosja e një sistemi të kufizuar regjistrimi të kompjuterizuar në këto rajone dhe kopje të bazës së të dhënave dhe të arkivës dixhitale rajonale do t'i dërgohen serverit qendror në intervale të rregullta kohore. Stafi i ZRPP përgjegjës për kontrollin e korrektësisë së transaksioneve të paraqitura për regjistrim dhe për azhurnimin e dokumenteve ligjore letër dhe versionin dixhital të kartelave. Ndarja dhe monitorimi në vazhdimësi i punës do të ndihmohet nga Sistemi i Kompjuterizuar i Regjistrimit të Pasurive Sporteli ku ZRPP-ja që do të konsultohet me klientët do të jetë ndërtuar në bazë të parimit një me një. Aty ku kërkohet një shërbim, do të regjistrohen detajet në një sistem të kompjuterizuar të regjistrimit të pasurive, dhe do të kërkohet dokumentacioni mbështetës si dhe pagesa e tarifës përkatëse.

3.7 Çfarë synohet të arrihet në kuadër të kompjuterizimit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme;

Në kuadrin e marrëveshjes së binjakëzimit me agjencinë Suedeze “Lantmäteriet” në vitin 2010, ka përfunduar faza paraprake e projektimit të sistemit të kompjuterizuar të regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Për zbatimin e kësaj faze në kuadër të Projektit LAMP me Bankën Botërore janë kontraktuar ekspertët e IT-së.

Ndërkohë, kanë përfunduar edhe dokumentet kryesore të fazës së projektimit, që janë:

- a. *kërkesat teknike të sistemit të kompjuterizuar;*
- b. *plani i zhvillimit të sistemit;*
- c. *lista e risqeve;*
- d. *plani i trajnimeve.*

Objekt i këtij projekti është dixhitalizimi i të gjithë dokumentacionit manual që administron ZRPP dhe kompjuterizimi i proceseve të punës dhe të shërbimit të zyrës së regjistrimit.

- Projekti shmang fenomenin e mbivendosjeve;
- Dallon qartë gabimet në regjistrim.

Pra ky projekt mundëson evidentimin e të gjitha mbivendosjeve dhe gabimeve të mundshme, materiale ose jomateriale, gjatë regjistrimit të pasurive, ndërsa zgjidhja e problemit të mbivendosjeve është një proces ligjor i cili ka të bëjë si me sistemin aktual manual, ashtu dhe me atë të ardhshëm elektronik. Ajo që mund të thuhet është se me realizimin e dixhitalizimit, këto probleme do të jenë lehtësisht të evidentueshme dhe të monitorueshme.

Procesi i dixhitalizimit nuk nënkupton regjistrimin nga e para, por transferimin e dokumentacionit manual në atë dixhital. Dixhitalizimi do të lehtësojë procedurat teknike të procesit. Projekti fillimisht ka përfshirë zyrat vendore në Tiranë dhe Durrës, që në tërësi përfaqësojnë më shumë se 50 për qind të transaksioneve që kryhen mbi pasuritë e paluajtshme. Zbatimi me sukses i këtij projekti në këto dy zyra do të mundësojë shtrirjen e sistemit në të gjitha zyrat e regjistrimit. Sigurisht që ky proces do të mundësojë si shkurtimin e afateve të shërbimeve, i cili mbetet një nga prioritetet e Sistemit të Regjistrimit, ashtu dhe lehtësimin e aksesit të qytetarëve në informacionin që administrojnë zyra e regjistrimit.

Ndërsa modernizimi, apo dixhitalizimi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme është një nga pikat e bashkëpunimit me Bankën Botërore, ky bashkëpunim shtrihet edhe në Regjistrimin Fillestar të pasurive të paluajtshme. Pjesa më e rëndësishme e këtij projektit ka të bëjë me Regjistrimin Fillestar të rreth 500 mijë pasurive të cilat janë pa regjistruar.

3.8 Përfitimi i të mira sociale dhe ekonomike që rrjedhin nga një sistem regjistrimi eficient dhe efikas të pasurive të paluajtshme;

Regjistrimi fillestar i pasurive të paluajtshme është procesi i regjistrimit ligjor në ZVRPP, të pasurisë në fjalë, bazuar mbi Ligjin Nr. 33, datë 21.03.2012, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”. Kjo konsiston në fund, në përgatitjen e hartës treguese të pasurisë së paluajtshme dhe të kartelës së pasurisë së paluajtshme. Në fund të procesit, qytetarët pajisen me certifikatën e kësaj pasurie. Regjistrimi fillestar i pasurive të paluajtshme në Republikën e Shqipërisë, ka filluar në vitin 1995 dhe ky regjistrim është i shtrirë në të gjitha zonat urbane dhe rurale. Deri tani, në rreth 88.2 % të zonave rurale ka përfunduar ky

proces regjistrimi, duke bërë të mundur njëkohësisht edhe sigurimin e informacionit për pasuritë në zonat rurale.

Në kuadër të projektit për regjistrimin fillestar të nisur nga ZQRPP-ja synohej që deri në fundin e vitit 2011 të përfundonte i gjithë procesi i regjistrimit fillestar në zonat urbane, duke i dhënë fund njëkohësisht edhe sistemit të deritanishëm hipotekor, duke dhënë një garanci më të madhe për tregun e pasurive të paluajtshme dhe duke lehtësuar njëkohësisht, tej mase edhe shërbimin ndaj klientit¹¹⁸. Ky projekt i regjistrimit fillestar përfundon me momentin e afishimit për 45 ditë, i të dhënave për çdo pasuri, në çdo zonë kadastrale, ku secili prej qytetarëve ka mundësi të verifikojë se si është trajtuar ligjërisht. Ata duhet të marrin pjesë aktive gjatë gjithë procesit të regjistrimit fillestar. Aktualisht ka akoma zona urbane, por dhe shumë zona rurale për të cilat nuk ka filluar akoma regjistrimi fillestar.

Qytetarët dhe institucionet shqiptare duhet të përfitojnë të mira sociale dhe ekonomike që rrjedhin nga një sistem regjistrimi eficient dhe efikas i regjistrimit të pasurive të paluajtshme ku:

- Kartelat përfshijnë të dhëna të kuptueshme dhe të sakta të pronësisë së tokës dhe pasurive të tjera të paluajtshme dhe të drejtave mbi to;
- I gjithë informacioni i kartelave dhe hartave duhet të jetë i gatshëm dhe i disponueshëm për publikun;
- Regjistrimi i transaksioneve mbi tokën dhe pasuritë duhet të jetë i menjëhershëm;

Përdorimi progresiv i mjeteve elektronike për të përmirësuar efikasitetin dhe kohën e dhënies së shërbimit është në përmirësim të vazhdueshëm. Në funksion të plotësimin të këtyre, ZQRPP ka hartuar një strategji 4-vjeçare brenda së cilës synohen këto arritje:

- Shërbimet e ofruara të jenë sa më të shpejta dhe të sakta dhe të përmbushin nevojat në rritje të tregut të tokës dhe të atyre që e përdorin dhe varen nga këto shërbime;

¹¹⁸ Faqja zyrtare e SRPP, www.zrpp.gov.al

- Të nxisë vendosjen e tarifave në nivelet më të ulëta të mundshme për përballimin e shpenzimeve vjetore, duke përfshirë mirëmbajtjen dhe sigurimin e një shërbimi cilësor në fushën e regjistrimit;
- Të sigurojë vazhdimësinë e integritetit dhe zhvillimit të regjistrit kombëtar të pasurive të paluajtshme gjatë gjithë procesit të regjistrimit fillestar;
- Të zhvillojë dhe sigurojë indeks të azhurnuar të të dhënave të hartave për pasuritë e paluajtshme në të gjithë vendin;
- Të zgjerohet përdorimi i kompjuterizimit për të përmirësuar mënyrën e mbajtjes së të dhënave, azhurnimin dhe aksesin në to;
- Të sigurojë kushte të mira pune për stafin, veçanërisht bazuar në logjistikën e zyrave, për të stimuluar një nivel të lartë motivimi.

Nga ana e tyre për të realizuar këtë strategji është përcaktuar një Plan Veprimi që parashikon ecurinë e implemtimit të strategjisë ku në qendër është projekti LAMP, projekti më i madh për administrimin e tokës urbane, i financuar nëpërmjet fondeve të Bankës Botërore, që ka për qëllim:

- a. Përmirësimin e të dhënave të pasurive në zonat më prioritare të tregut të pasurive,
- b. Azhurnimin e informacionit dixhital,
- c. Dizajnimin, zhvillimin dhe implementimin e Sistemit të Kompjuterizuar të ZRPP-së.

Përfundimi i regjistrimit të titujve të pronësisë në mbarë territorin e Shqipërisë është një detyrim, përmbushja e të cilit i shërben realizimit dhe mbrojtjes së interesave të të gjitha subjekteve të së drejtës, qofshin këtë shtetas shqiptarë ose të huaj, apo persona juridikë vendas ose të huaj. Gjithashtu edhe informimi i të gjithë shtetasve në lidhje me përfundimin e procesit të regjistrimit fillestar të pasurive të paluajtshme, parashikuar kjo e drejtë informimi në nenin 23 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë¹¹⁹ dhe në nenin 20 të

¹¹⁹ Neni 23 i Ligjit nr. 8417, datë 21.10.1998 “Kushtetutës të Republikës të Shqipërisë” Ndryshuar me ligjin nr. 9675, date 13.1.2007, Ndryshuar me ligjin nr. 9904, date 21.04.2008, Ndryshuar me ligjin nr. 88, datë 18.09.2012, garanton të drejtën e informimit të subjekteve privatë ndaj veprimtarisë të organeve shtetërore “e drejta e informimit është garantuar”.

Kodit të Procedurës Administrative¹²⁰ ku thuhet se “... garantimi i të drejtës së informimit të subjekteve privatë ndaj veprimtarisë të organeve shtetërore *“Të gjithë pjesëmarrësit në një procedurë administrative kanë të drejtë të marrin informacion dhe të njihen me dokumentet e përdorura në këtë procedurë, përveç rasteve kur me ligj janë vendosur kufizime”* si dhe në ligjin nr. 8503, datë 30.6.1999, “Për të drejtën e informimit për dokumentet zyrtare”¹²¹, të ndryshuar.

3.9 Regjistrimi fillestar i pasurive të paluajtshme a shmang problemin e mbivendosjes së pronave?.

Regjistri i Pasurive të Paluajtshme, që tashmë po krijohet, bazuar mbi Ligjit Nr. 33, datë 21/03/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, përfshin të dhëna të plota mbi parcelën e pasurive të paluajtshme. Këto të dhëna kanë të bëjnë me pozicionin gjeografik, me sipërfaqen e pronës, si dhe të drejta e interesa të tjera që kanë të bëjnë dhe janë të lidhura me pasurinë e paluajtshme. Gjithashtu, kjo kartelë është e referuar në një hartë treguese të pasurisë së paluajtshme, që siguron një kontroll më të fortë mbi informacionin, duke mos lejuar në të ardhmen problemin e akumuluar prej vitesh, problemin e mbivendosjes.

Ky proces, që ka filluar që në vitin 1995, një nga vlerat e tij ka evitimin e mbivendosjeve, pra saktësimin e pozicionit gjeografik të një pasurie të paluajtshme. ZRPP që në fillim të këtij projekti të regjistrimit fillestar, së bashku me kompaninë e kontraktuar për këtë qëllim, ndërmarrin një proces të informimit publik, i cili nga ana e tij, zhvillohet në disa forma. Do të ketë një informim tërësor për këtë lloj procesi të regjistrimit fillestar të pasurive të paluajtshme. Qytetarët nga ana e tyre duhet të jenë të vëmendshëm dhe bashkëpunues, për të dorëzuar të gjithë dokumentacionin që disponojnë, pranë kompanisë, njerëzit e së cilës paraqiten për verifikime në terren, si edhe për t’u njohur me hapat e

¹²⁰ Ligji Nr. 8485, datë 12.05.1999 “Kodi i Procedurës Administrative” i Ndryshuar, botuar në Fletoren Zyrtare nr.19/1999.

¹²¹ Ligji nr. 8503, datë 30.6.1999 “Për të drejtën e informimit për dokumentet zyrtare”, të ndryshuar me ligjin nr.119, datë 18.09.2014, botuar në fletoren zyrtare nr.160/2014.

mëtejshëm të bërjes pjesë e këtij procesi. Por, gjithë dokumentacioni që ata disponojnë, paraqitet pranë ZVRPP.

Ka qenë një problem i madh i konstatuar nga ZRPP regjistrimet e pasurive me mbivendosje. Për një pronë të caktuar ka të regjistruar dy ose më shumë pronarë dhe kjo ka ardhur si rezultat i sistemit të vjetër të regjistrimit të pasurive, i cili nuk merrte parasysh kufijtë e pronës. Ka institucione që për të njëjtën pronë kanë lëshuar dy ose më shumë akte të marrjes së tokës në pronësi. Ka vendime të Komisioneve të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave të cilat kanë dhënë më shumë se një titull pronësie në emër të ish pronarëve të ndryshëm për të njëjtën pasuri . Gjithashtu për të njëjtën pronë kanë dhënë titull pronësie AKP apo edhe Drejtoria e Shitjes së Pronave Publike me anë të kontratave të shitjes dhe KK Pronave etj. Përfundimi i procesit të regjistrimit fillestar i shërben identifikimit më të mirë të problematikës që ka të bëjë me mbivendosjet e titujve të pronësisë të dhëna nga të njëjtat organe administrative për të njëjtën pasuri disa subjekteve, apo nga organe të ndryshme administrative. Identifikimi i të gjitha mbivendosjeve që do të rezultojnë nga një *database* i tillë hartografik është i ngjashëm me rezultatet e një skaneri që identifikon sëmundjet e ndryshme në trupin e një njeriu. Vetëm pas përfundimit të një *database* të tillë hartografik, secila palë e interesuar, qoftë ky subjekt shtetëror ose privat, ka të gjithë hapësirën e duhur për të kundërshtuar në rrugë gjyqësore titullin e pronësisë të palës tjetër me të cilin ka lindur mosmarrëveshja për shkak të mbivendosjes¹²².

3.10 Cilat janë shërbimet që ofron sot ZRPP-ja.

Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme ofron shërbimet e mëposhtme, shërbime të cilat janë të përcaktuara në Vendimin e KM Nr 576, datë 29.8.2012¹²³ :

¹²² Maho.B, "Regjistrimi i pasurive të paluajtshme një kusht i domosdoshëm për formalizmin e titujve të pronësisë si dhe për të rritur transparencën në këtë fushë", Revista Jus & Justicia, Botimi 3 Tiranë UET/PRESS, Vjeshtë 2009.

¹²³ Vendim i KM Nr 576, datë 29.8.2012 "Për përcaktimin e listës së shërbimeve që ofron Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme", botuar në fletoren zyrtare nr./2012.

- 1 Regjistrimi i akteve noteriale që lidhen ndërmjet zhvilluesit të pronës dhe pronarëve të truallit apo me subjektet e treta.
- 2 Regjistrimi i kalimit të pronësisë me anë të ligjit, me vendim të gjykatës, apo të një akti administrativ.
- 3 Regjistrimi i pasurisë së paluajtshme të fituar me parashkrim fitues.
- 4 Regjistrimi i aktit për kalimin e pronësisë nga përmbaruesi gjyqësor.
- 5 Regjistrimi i akteve me të cilat krijohet një shoqëri apo një subjekt tjetër i së drejtës, që ka në pronësi pasuri të paluajtshme apo gëzon të drejta të tjera reale.
- 6 Regjistrimi i kontratave të shitjes.
- 7 Regjistrimi i kontratës së dhurimit.
- 8 Regjistrim i deklaratës për heqje dore nga pronësia.
- 9 Regjistrimi i kontratës së shkëmbimit.
- 10 Regjistrimi i kontratës së qirasë apo të nënqirasë.
- 11 Regjistrimi i titujve “në përdorim”.
- 12 Regjistrim i aktit të trashëgimisë
- 13 Kopje të vërtetuara të dokumenteve tekniko-ligjore, në të cilat bazohet regjistri i pasurive të paluajtshme / faqe.
- 14 Konsultim i kartelës së pasurisë së paluajtshme.
- 15 Verifikimi online i gjendjes juridike të pronësisë dhe të dhënave të tjera të pasurisë së paluajtshme.

- 16 Informacion zyrtar i pasurisë për individët dhe Institucionet.
- 17 Lëshim kopje të fragmentit të hartës kadastrale¹²⁴.
- 18 Lëshim kopje karte të pasurisë.
- 19 Lëshim vërtetimesh (negativ/pozitiv).
- 20 Dhënie e informacionit koordinativ për çdo pasuri të paluajtshme.
- 21 Lëshim Çertifikate pronësie.
- 22 Lëshim vërtetim pronësie.
- 23 Lëshimi i një çertifikate të re kur ka humbur apo është dëmtuar çertifikata e marrë.
- 24 Regjistrim i vendimit gjyqësor për vendosjen e masës së sigurimit të padisë.
- 25 Regjistrim i kërkesë padisë.
- 26 Regjistrim i aktit noterial për pezullimin e veprimeve të regjistrimit.
- 27 Regjistrim /ndryshim/ shuarje Servituti
- 28 Regjistrim i kontratës së shitjes, kontratës së shkëmbimit dhe kontratës së dhurimit me rezervë/kusht të pasurisë së paluajtshme.
- 29 Regjistrim i të drejtës së parablerjes.
- 30 Regjistrim i prokurës.
- 31 Korrigjim gabimesh në kartelë.

¹²⁴ “Hartë kadastrale” është harta, në të cilën pasqyrohen kufijtë dhe pozicioni gjeografik, në përputhje me rregullat dhe standardet zyrtare për pasuritë e paluajtshme, si dhe tregues të tjerë.

- 32 Korrigjim gabimesh në hartën kadastrale.
- 33 Korrigjim gabimesh në certifikatën e pasurisë së paluajtshme.
- 34 Kërkesë për regjistrimin e bashkimit, ndarjes apo pjesëtimit të pasurisë së paluajtshme.
- 35 Regjistrimi i kontratës së hipotekës për garantimin e kredisë së dhënë nga banka apo institucion tjetër kredidhënës, për kredi me vlerë deri në 1.000.000 lekë.
- 36 Regjistrimi i kontratës së hipotekës për garantimin e kredisë së dhënë nga banka apo institucion tjetër kredidhënës, për kredi me vlerë 1 000.000 - 10 000 000 lekë.
- 37 Regjistrimi i kontratës së hipotekës për garantimin e kredisë së dhënë nga banka apo institucion tjetër kredidhënës, për kredi me vlerë mbi 10 000 000 lekë.
- 38 Regjistrim apo fshirje e kontratave të tjera të hipotekës.
- 39 Regjistrim apo fshirje e hipotekës ligjore.
- 40 Regjistrimi i Aktit të Bashkëpronësisë për objektet në bashkëpronësi të detyrueshme.
- 41 Regjistrimi i objekteve të legalizuara.
- 42 Regjistrim fillestar i pasurisë së paluajtshme pa rilevim e azhornim nga ZRPP.
- 43 Regjistrim fillestar i pasurisë së paluajtshme me rilevim e azhornim nga ZRPP.
- 44 Regjistrim fillestar i veçantë i pasurive të paluajtshme në zonat rurale.
- 45 Kalim i regjistrimit nga regjistrat hipotekorë në sistemin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, para ose pas përfundimit të regjistrimit fillestar.
- 46 Regjistrimi i lejes së ndërtimit.

- 47 Regjistrimi i përkohshëm i karabinasë.
- 48 Regjistrimi përfundimtar i ndërtimeve të reja.
- 49 Regjistrimi i marrëveshjeve dhe akteve lidhur me kufijtë e pasurive të paluajtshme.
- 50 Ndryshim kufiri.
- 51 Saktësim i kufijve të pasurisë.

KAPITULLI IV: ETAPAT E REGJISTRIMIT FILLESTAR TË PASURIVE TË PALUAJTSHME

4.1 Regjistrimi fillestar i pasurive të paluajtshme

Regjistrimi fillestar përfshin:

- *Përgatitjen e një Kartele për çdo pasuri të paluajtshme;*
- *Evidentimin e kufijve të kësaj pasurie në Hartën Treguese të Regjistrimit;*
- *Afishimin publik të informacionit të Kartelës dhe Hartës sipas pronarit aktual në momentin e afishimit;*
- *Ligjërimin e afishimit publik; zgjidhjen e pretendimeve për regjistrimin fillestar.*

Regjistrimi fillestar bëhet në mënyrë sistematike për të gjitha pasuritë e çdo ZK. Në zonat kadastrale gjatë procesit të regjistrimit sistematik, si pjesë përbërëse e tij, bëhet edhe regjistrimi sporadik për transaksionet (veprimet) që kërkohen të regjistrohen deri në 30 ditë para përfundimit të regjistrimit fillestar. Në zonat kadastrale ku nuk ka filluar regjistrimi sistematik, si pjesë përbërëse e këtij regjistrimi, bëhet regjistrimi sporadik i transaksioneve që kërkohen të regjistrohen, kundrejt tarifave.

Regjistrimi fillestar sistematik kalon etapat e mëposhtme¹²⁵:

1. Përzgjedhja dhe Njoftimi i Zonave Kadastrale për Regjistrim Fillestar Sistematik.
2. Grumbullimi i të Dhënave;
3. Fushata e Informimit Publik;
4. Përgatitja e Hartave Treguese të Regjistrimit (HTR);
5. Librit të Ngastrave (LN);

¹²⁵ Udhëzim metodik i ZQRPP për “Plotësimin e Kartelës së Pasurisë së Paluajtshme” nr. 76, datë 13/09/1999 , Udhëzues i ZQRPP “Për Regjistrimin Fillestar në Zonat Urbane” nr.77, date 8/05/2003, Udhëzues i ZQRPP “Për Regjistrimin Fillestar Sporadik të Pasurive të Paluajtshme në Zonat Urbane” nr. 79, date 9/05/2003, Rregullore e ZQRPP për “Regjistrimin Fillestar të Pasurive të Paluajtshme në Raste të Veçanta” nr. 61, date 2/08/1999

6. Ndërmjetësimi për Zgjidhjen e Mundshme të Konfliktëve në Terren;
7. Përgatitja e Kartelave të Pasurive të Paluajtshme (KPP);
8. Printimi i Parë i Informacionit të Kartelave + HTR +LN (përfshirë kontrollet dhe lidhjen Kartelë – Hartë);
9. Afishimi Publik;
10. Korrigjimi i ndryshimeve të bëra gjatë periudhës së Afishimit Publik dhe Printimi II-të + Printimi i Kartelave + Lidhja e Regjistrave të Kartelave;
11. Ligjërimi i Regjistrimit Fillestar, Arkivimi i dokumenteve në SRPP dhe mbyllja e funksionimit të Sistemit Hipotekor;
12. Lëshimi i Certifikatave¹²⁶.

4.2 Regjistrimi në KPP ;

Për çdo pasuri të paluajtshme krijohet një kartelë e veçantë¹²⁷, në të cilën regjistrohen të dhënat për atë pasuri. Nëpërmjet pesë seksioneve të saj bëhet identifikimi i pasurisë, përshkrimi i saj, pronari (ose pronarët) që e zotëron si dhe qiratë, përdoruesit, marrëveshjet kufizuese, servitudat, hipotekat, vendimet e gjykatës, kufizimet, etj.

Shkrimi në Kartelë bëhet me shkronja të mëdha të shtypit¹²⁸.

Anulimi i regjistrimeve bëhet me vijë të kuqe të lakuar. Nuk përdoret korrektor.

Kartela e pasurisë së paluajtshme ka 5 seksione,

- A. Seksioni i Identifikimit të Pasurisë;*
- B. Seksioni i Përshkrimit të Pasurisë;*
- C. Seksioni i Pronësisë;*
- D. Seksioni i qirave, në përdorim, marrëveshjeve kufizuese, servituteve dhe interesave të tjera.*

¹²⁶ VKM nr. 352, date 3.05.1995, “Për miratimin e çertifikatave të pronësisë së pasurive të paluajtshme”, ndryshuar me VKM nr.492, date 05.08.1996 botuar ne fletoren zyrtare nr.21, faqe 773, viti 1996, ndryshuar me VKM nr.314, date 21/05/2004, botuar ne fletoren zyrtare nr.32, faqe 2606, viti 2004.

¹²⁷ VKM nr.519, date 31/10/1994 “Miratimi i kartelave te pasurive te paluajtshme”.

¹²⁸ Musta , B., Qato, M., Mësonjëtorja, 2002 ; “Si te regjistrojmë pasurinë e paluajtshme”.

E. Seksioni i Hipotekave, vendimeve të Gjykatës, kufizimeve, etj

Në Seksionin “A”, Seksioni i Identifikimit të Pasurisë, Zona Kadastrale: ____, tregon numrin e zonës kadastrale i cili është unik në Republikën e Shqipërisë. Numri i zonës kadastrale është i përcaktuar në Kodin e Zonave Kadastrale. Nr. i Pasurisë: ____, tregon numrin e pasurisë, i cili është unik brenda një ZK. Indeksi i Hartës ____, paraqet nomenklaturën e hartës ku ndodhet pasuria.

Kartela quhet "PËRFUNDIMTARE" në datën që bëhet ligjërimi i regjistrimit fillestar sipas neneve 26 dhe 27 të Ligjit për "Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme". Kur krijohet kartelë e re për shkak të mbushjes së kartelës paraardhëse, në këtë fushë do të vendoset data e kartelës paraardhëse. Kur krijohen kartela të reja për shkak të ndarjes ose bashkimit të pasurive, do të shënohet data e regjistrimit të pasurisë së re.

4.2.a Seksioni i Përshkrimit të Pasurisë

Lloji i Pasurisë: Regjistrohet lloji i pasurisë që përshkruhet në këtë kartelë. Në rastin e ullishtave, në fushën “Përshkrim i Veçantë”, regjistrohet edhe numri i rrënjëve ullinj kur ky jepet në dokumentin e pronësisë¹²⁹. Në qoftë se pasuria është brenda Vijës Kufizuese të Ndërtimit, “vijës së verdhë”, atëherë do të rrethohet përgjigja “Po”, përndryshe do të rrethohet përgjigja “Jo”.

Sip. Totale e Pasurisë: Është sipërfaqja në metër katror gjithsej e pasurisë. Për pasuritë në lartësi si apartamentet, njësitë, etj. plotësohet vetëm kjo fushë. Në fushat Truall dhe Ndërtesë nuk bëhen regjistrime. Marrëdhëniet me truallin janë të shprehura në fushën “Kuota e Pjesëmarrjes”.

Nga Sip. Totale: sa Truall: Regjistrohet sipërfaqja e truallit që ndodhet brenda sipërfaqes totale të pasurisë. Në llojet e pasurisë "truall" sipërfaqja totale e pasurisë është e barabartë me sipërfaqen truall.

5. Nga Sip. Truall: sa Ndërtesë: Regjistrohet sipërfaqja e ndërtesës që ndodhet brenda sipërfaqes truall. Në llojin e pasurisë “Pallat”, sipërfaqja totale e pasurisë (ku përfshihet edhe bordura), është e barabartë me sipërfaqen truall dhe e barabartë me sipërfaqen ndërtesë.

¹²⁹ Udhëzim metodik i ZQRPP për “Plotësimin e Kartelës së Pasurisë së Paluajtshme” nr. 76, datë 13/09/1999

Përshkrim i Veçantë: Regjistrohen informacione që konsiderohen të rëndësishme, por që nuk mund të regjistrohen në fushat e tjera të seksionit B. Disa raste të mundshme mund të jenë:

(a) shpjegime të përshtatjes së dokumentit ligjor (Aktit të Marrjes së Tokës në Pronësi) me gjendjen në fakt sipas Librit të Ngastrave në lidhje me pozicionin, sipërfaqen, etj.

(b) kur regjistrimi i pasurisë bëhet sipas dy apo më shumë se një AMTP-së, në fushën Ref. shkruhet shënimi “P.Vec” dhe te fusha Përshkrim i Veçantë regjistrohen Aktet e Marrjes së Tokës në Pronësi.

(c) kur një pasuri e re krijohet nga bashkimi i disa pasurive (sikurse edhe tek fusha "Vijon nga:") këtu mund të shënohen numrat e pasurive që morën pjesë në bashkim.

(d) sipas llojit të pasurisë për të cilën është hapur kjo kartelë, këtu mund të shënohen të dhëna të veçanta specifike, si p.sh. për pallatet: numri i kateve, lloji i materialit të përdorur për ndërtim, për ullishte: numri i rrënjëve, etj.

(e) kur dokumentet e privatizimit janë përgatitur për dy ose më shumë apartamente bashkë, duke përfshirë pagesën totale në një Mandat-Page, kjo shumë regjistrohet në fushën “Shuma e Paguar” të Seksionit C të Kartelës së njërit apartament.

(f) kur për privatizimin e apartamenteve të një pallati llogaritjet janë bërë duke e ndarë pallatin në seksione, atëherë vihen shënime sipas rastit, për shembull: “Llogaritja e sipërfaqes totale është bërë në dy seksione” ; “Llogaritja e kuotës së pjesëmarrjes është bërë në tri seksione”.

4.2.b Seksioni i Pronësisë

Në këtë seksion përshkruhet pronari (ose pronarët) e pasurisë.

Nr. Dok. Regjistrohet numri serial që vendos ZR mbi çdo dokument që vërteton pronësinë dhe të arshivuar sipas zonës kadastrale ku ndodhet pasuria. Për rastin e regjistrimit të parë të pasurive të fituara sipas Ligjit 7501, datë 19.07.1991, këtu shënohet numri i AMTP-se¹³⁰. Data e Regjistrimit. Regjistrohet data e pranimit për regjistrim të dokumenteve të

¹³⁰ Udhëzimi nr.2, datë 08/04/2009, i KM “Për mënyrën e procedimit të organeve të administratës publike, për pasuritë e paluajtshme, të fituara me aktin e marrjes së tokës në pronësi (AMTP), botuar në fletoren zyrtare nr.48/2009.

pronësisë në Zyrën e Regjistrimit. Data regjistrohet e plotë. Emri, Atësia, Mbiemri. Regjistrohet emri, atësia dhe mbiemri i pronarit (ose pronarëve) të pasurisë. Për pasuritë që janë pronë e shtetit, në këtë fushë si pronar do të shënohet Shteti. Nr. i Pasap: Regjistrohet numri i Pasaportës ose Letërnjoftimit të pronarit (pronarëve) ose përfaqësuesit me prokurë . I/F/B: Shënohet: I - në rastet kur pronari është individ, person fizik ose juridik, F - nëse pronari është përfaqësues i familjes, B - nëse pronarët janë bashkëpronarë. Në këtë rast pranë shkronjës B do të regjistrohet edhe pjesa (me thyesë ose në përqindje) që i takon çdo pronari nëqoftëse është përcaktuar në dokumentin ligjor, ose F/B- nëse familjet e kanë pasurinë në bashkëpronësi. Adresa e Pronarit: Regjistrohet adresa e pronarit, pavarësisht nga adresa e pasurisë. Shuma e Paguar: Regjistrohet shuma që ka paguar pronari (ose pronarët) për të fituar pronësinë mbi atë pasuri. Për regjistrimin fillestar tregon shumën e lekëve që pronari (ose pronarët) i ka paguar Shtetit sipas Kontratës së Shitblerjes (për shembull rasti i apartamenteve). Data e Lëshimit të Çertifikatës: Regjistrohet data kur Zyra e Regjistrimit lëshon Çertifikatën e pronësisë ose datën e lëshimit të Çertifikatës zëvendësuese “Dublikatës”¹³¹.

D. Seksioni i qirave, në përdorim, marrëveshjeve kufizuese, servituteve dhe interesave të tjera.

E. Seksioni i Hipotekave, vendimeve të Gjykatës, kufizimeve, etj

Në këto seksione do të bëhet regjistrimi i të drejtave të tjera reale si dhe i vendimeve të gjykatës, kufizimeve etj., në bazë të dokumenteve përkatëse.

Regjistrimi i kufizimeve të vendosura nga Regjistruesi. Dokumenti për vendosjen e kufizimit përgatitet nga Subjekti i autorizuar për regjistrimin fillestar dhe legalizohet nga Regjistruesi. Urdhrit për kufizim të vendosur nga Regjistruesi i bashkëlidhen dokumentet që detyrojnë vendosjen e kufizimit si dhe njoftimet përkatëse. Ky grup dokumentesh, pasi merr “numrin arkivor” dhe numrin e ZK, regjistrohet në seksionin “E” të KPP¹³².

¹³¹ VKM nr. 352, date 3.05.1995, “Për miratimin e certifikatave të pronësisë së pasurive të paluajtshme”, ndryshuar me VKM nr.492, date 05.08.1996 botuar ne fletoren zyrtare nr.21, faqe 773, viti 1996, ndryshuar me VKM nr.314, date 21/05/2004, botuar ne fletoren zyrtare nr.32, faqe 2606, viti 2004

¹³² Modeli sipas shtojces.

KAPITULLI V: REGJISTRIMI I AKTEVE TË KALIMIT TË PRONËSISË DHE TË DREJTAVE TË TJERA MBI PASURINË E PALUAJTSHME

5.1 Hyrje

Regjistrimi i transferimit të pasurive të paluajtshme, apo i të drejtave të tjera mbi pasurinë, të cilat janë të transferueshme, nuk mund të realizohet, nëpërmjet kryerjes së shënimeve në kartelën apo regjistrin në të cilën ndodhet e regjistruar pasuria e paluajtshme, edhe pse aktet me të cilat është realizuar ky transferim mund të paraqiten për aplikim, në rastet e mëposhtme:

1. Veprimet mbi pasurinë janë të kufizuara me një akt të regjistruesit, bazuar në nenin 44 të ligjit nr. 7843 datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme”, i ndryshuar ¹³³;
2. Mbi pasurinë është vendosur kufizimi i veprimeve mbi pasurinë, apo është vendosur sekuestro, bazuar në një vendim gjyqësor, një vendim të përmbartuesit gjyqësor, të organeve tatimore apo çdo akt tjetër të organeve të caktuara nga ligji që e kanë këtë të drejtë.
3. Transferimi i pasurisë, është i ndaluar nga një marrëveshje kufizuese mbi veprimet mbi pasurinë, e regjistruar në kartelë apo regjistrat hipotekorë, si në rastin e kontratave të sipërmarrjes etj, me kushtin që këto marrëveshje apo kontrata ta kenë shprehimisht të përcaktuar këtë kufizim apo ndalim, afatin e këtij ndalimi, mënyrën e heqjes së tij.
4. Në çdo rast tjetër të parashikuar nga ligji apo marrëveshjet e palëve.

Nuk është i ndaluar regjistrimi i transferimit të pasurive të paluajtshme, të cilat janë të ngarkuara me barrë hipotekore, me kushtin, që për transferimin të japë pëlqimin me akt noterial, përfituesi i hipotekës.

¹³³ Neni 44 i ligjit nr. 7843 datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme”, i ndryshuar.

5.2 Regjistrimi i kontratës së shitjes të pasurisë së paluajtshme tokë bujqësore nga personat fizikë:

Regjistrimi i kontratës së shitjes të pasurisë së paluajtshme tokë bujqësore e cila është përfituar sipas ligjit nr.7501, datë 19.07.1991 “Për tokën” i ndryshuar dhe ligjit nr.7917, datë 13.04.1995 “Për livadhet dhe kullotat” nga personat fizike:

Dokumentat e nevojshme për regjistrim pranë ZVRPP-së të cilat janë të përcaktuara edhe në nenin 4 të ligjit Nr.8337, datë 30.4.1998 “Për kalimin në pronësi të tokës bujqësore, pyjore, livadhe dhe kullota”¹³⁴ janë:

Kontrata shitjeje noteriale (ose e vërtetuar me origjinalin nga i njëjti noter publik që e ka përpiluar) së cilës i bashkëlidhet çertifikata origjinale e pronësisë, kopje e HTR-së dhe Kartelës së Pasurisë.

Kartela e pasurisë është vlefshme, në rast se nga data e lëshimit të saj nga ZVRPP e deri në datën e hartimit të kontratës së shitjes para noterit, nuk kanë kaluar më shumë se 3 (tre) ditë kalendarike, afat i cili fillon nga data e lëshimit të kartelës.

Çertifikatë e përbërjes familjare e momentit të nënshkrimit të kontratës.

Vërtetim nga organet e pushtetit lokal për përbërjen familjare.

Dokument identifikimi i aplikuesit të shërbimit të regjistrimit të kontratës, i cili duhet të jetë shitës ose blerës apo përfaqësuesit me prokurë të tyre.

5.3 Regjistrimi i kontratës së shitjes të pasurisë së paluajtshme tokë bujqësore nga personat juridikë:

Regjistrimi i kontratës së shitjes të pasurisë së paluajtshme tokë bujqësore e cila është përfituar sipas ligjit nr.7501, datë 19.07.1991 “Për tokën” i ndryshuar dhe ligjit nr.7917, datë 13.04.1995 “Për livadhet dhe kullotat”¹³⁵ nga persona juridikë janë :

Kontrata shitjeje noteriale (ose e vërtetuar me origjinalin nga i njëjti noter publik që e ka përpiluar) së cilës i bashkëlidhet çertifikata origjinale e pronësisë, kopje e HTR-së dhe Kartelës së Pasurisë.

¹³⁴ Ligji Nr.8337, datë 30.4.1998 “Për kalimin në pronësi të tokës bujqësore, pyjore, livadhe dhe kullota”, botuar në Fletoren Zyrtare nr.12/1998.

¹³⁵ Ligji nr.7917, datë 13.04.1995 “Për livadhet dhe kullotat”, botuar në fletoren zyrtare nr.11/1995.

Kartela e pasurisë është vlefshme, në rast se nga data e lëshimit të saj nga ZVRPP e deri në datën e hartimit të kontratës së shitjes para noterit, nuk kanë kaluar më shumë se 3 (tre) ditë kalendarike, afat i cili fillon nga data e lëshimit të kartelës.

Ekstrat nga QKR për gjendjen aktuale të personit juridik.

Dokument përfaqësimi/prokure ku janë përcaktuar dhe tagrat personi /administratorit.

Dokument identifikimi i aplikuesit të shërbimit të regjistrimit të kontratës, i cili duhet të jetë përfaqësuesi ligjor i shitësit ose blerës apo përfaqësuesit me prokurë të tyre.

Dokumentacioni i nevojshëm për regjistrim në rastin e kontratës së shitjes së pasurive të paluajtshme të llojeve të tjera, të ndryshme nga tokë bujqësore, nga individë janë:

Kontrata shitjeje noteriale (ose e vërtetuar me origjinalin nga i njëjti noter që e ka përpiluar) së cilës i bashkëlidhet çertifikata origjinale e pronësisë, kopje HTR¹³⁶ dhe Kartelës.

Dokument identifikimi i aplikuesit të shërbimit të regjistrimit të kontratës, i cili duhet të jetë shitës ose blerës apo përfaqësuesit me prokurë të tyre.

5.4 Regjistrimi i kontratës së shitjes me kusht ;

Në rastin e regjistrimit të kontratave të shitjes me kusht të një pasurie të paluajtshme, dokumentacioni i nevojshëm për regjistrim i cili duhet të paraqitet pranë ZVRPP është :

Kontrata e shitjes me kusht, hartuar nga noteri publik.

Dokument identifikimi i aplikuesit të shërbimit të regjistrimit të kontratës, i cili duhet të jetë shitës ose blerës apo përfaqësuesit me prokurë të tyre.

Dallimi mes kontratës së shitjes nga shitja me kusht është që kalimi i pronësisë së pasurisë së shitur, duke bërë shënimet në seksionin e pronësisë së kartelës së pasurisë, bëhet pasi të vërtetohet kushti i parashikuar në kontratë.

Përpara se të realizohet kalimi i pronësisë, i përmendur në paragrafin e mësipërm, kontrata mund të regjistrohet në seksionin E të kartelës së pasurisë, duke pasqyruar në të kushtin e parashikuar në kontratë.

¹³⁶ “HTR” Një hartë me kufij të përgjithshëm të të gjitha pasurive të cilat kanë KPP përkatëse;

5.5 Regjistrimi i kontratës së dhurimit

Në rastin e regjistrimit të kontratave së dhurimit të pasurisë së paluajtshme dokumentacioni i nevojshëm për regjistrim i cili duhet të paraqitet pranë ZVRPP është :

Kontrata dhurimi noteriale origjinale (ose e vërtetuar me origjinalin nga i njëjti noter që e ka përpiluar) së cilës i bashkëlidhet çertifikata origjinale e pronësisë, kopje HTR dhe Kartelës.

Dokument identifikimi i aplikuesit të shërbimit të regjistrimit të kontratës, i cili duhet të jetë dhuruesi ose pranuesi i dhurimit apo përfaqësuesit me prokurë të tyre.

Veçori e regjistrimit të kësaj lloji kontrate është së duhet të regjistrohet në regjistrat e pasurive të paluajtshme, pasi dhurimi të jetë pranuar nga pranuesi i dhurimit.

Pas paraqitjes së aktit për regjistrim nga ana e Regjistruesit të ZVRPP-së, në zbatim dhe të disponimeve të udhëzimit Nr.2, datë 12.09.2012 “Për përcaktimin e elementëve të akteve, që verifikohen nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe të procedurës për nxjerrjen e urdhrat të Regjistruesit”¹³⁷ verifikohet nëse kontrata :

- a. është bërë me akt noterial;
- b. ka të dhëna të mjaftueshme të palëve, të datës së aktit noterial, te vendit të hartimit të aktit noterial, punonjësit shtetëror që ushtron funksionet e noterisë/Noterit Publik;
- c. përmban vendndodhjen e objektit që dhurohet;
- d. përmban nënshkrimin rregullisht nga palët;
- e. përmban nënshkrimin e punonjësit shtetëror që ushtron funksionet e noterisë/Noterit Publik dhe është vulosur prej tij;
- f. nuk përmban prishje fjalësh dhe as zhgarravitje, përveç rasteve kur ato janë vënë në kllapa, janë nënvizuar, është përmendur numri i hequr i tyre dhe është nënshkruar nga noterit dhe palët përbri tyre;
- g. është origjinale ose e njëhësuar me origjinalin nga i njëjti noter përpara të cilit është lidhur kontrata.

¹³⁷ Udhëzimi Nr.2, datë 12.09.2012 “Për përcaktimin e elementëve të akteve, që verifikohen nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe të procedurës për nxjerrjen e urdhrat të Regjistruesit, botuar në fletoren zyrtare nr.134/2012.

Regjistruesi i ZVRPP-së, kryen regjistrimin e pasurisë së paluajtshme, me kushtin që kjo pasuri të mos krijojë mbivendosje me pasuri të regjistruara më parë.

Në rast të mungesës së dokumentit të parashikuar dhe të cituar më lart, Regjistruesi i ZVRPP-së i propozon Kryeregjistruesit refuzimin e regjistrimit dhe Kryeregjistruesi e miraton atë.

Gjithashtu në rast të mungesës së dokumentit të parashikuar në paragrafët “b” dhe “c” më sipër, si dhe të ndonjë elementi të kontratës që nuk është thelbësor, **mendojmë që** regjistruesi duhet të pezullojë regjistrimin deri në plotësimin e të metave nga kërkuesi, për një periudhë jo më shumë se 4 muaj nga data e dërgimit të një Akti Verifikimi, i cili pasqyron të metat që duhen plotësuar. Akti i Verifikimit dërgohet në adresën e deklaruar në aplikim të kërkuesit. Në rast se brenda 4 muajve (dhe ky afat mendojmë se është i mjaftueshëm), të metat nuk janë plotësuar, regjistruesi duhet t’i propozojë Kryeregjistruesit refuzimin e regjistrimit.

5.6 Regjistrimi i kontratës së shkëmbimit

Në rastin e regjistrimit të kontratave të shkëmbimit të pasurive të paluajtshme, dokumentacioni i nevojshëm për regjistrim i cili duhet të paraqitet pranë ZVRPP është :

Kontrata noteriale e shkëmbimit, origjinale ose e njëhsuar me origjinalin nga i njëjti noter që ka hartuar aktin;

Çertifikatat origjinale të pronësisë të pasurive të paluajtshme që shkëmbehen, kopje HTR dhe Kartelës apo sipas rastit vërtetimi hipotekor, për çdo pasuri që këmbëhet;

Dokument identifikimi i aplikuesit të shërbimit të regjistrimit të kontratës, i cili duhet të jetë secili apo gjithë këmbyesit e pasurive apo përfaqësuesi/t me prokurë të tij/tyre.

Në rastet kur në kontratën e shkëmbimit përfshihet dhe një shumë të hollash për të balancuar vlerën e pasurive që do të këmbëhen dhe që realisht nuk janë të barabartë në vlerë, për efekt fiskal, shuma e përfituar në të holla, do të konsiderohet si e ardhur njëlloj si të vinte nga kontrata e shitjes.

Në rastet e paraqitura për regjistrim pranë ZVRPP të kësaj lloji kontrate, nga ana e Regjistruesit verifikohen ato elementë të cilat i kemi trajtuar dhe më lart në rastet e regjistrimit të kontratave të llojeve të tjera.

5.7 Regjistrimi i vendimeve gjyqësore të cilat disponojnë mbi fitimin ose njohjen e pronësisë

Në rastin e Regjistrimit të kalimit të pronësisë nëpërmjet vendimit gjyqësor dokumentacioni i nevojshëm për regjistrim i cili duhet të paraqitet pranë ZVRPP është :

- a. Vendimi gjyqësor, i cili duhet të ketë marrë formë të prerë;
- b. Urdhri i ekzekutimit të lëshuar nga gjykata për vendimin gjyqësor;
- c. Urdhri i përmbaruesit gjyqësor për ekzekutimin e titullit ekzekutiv;

Regjistrimi i kalimit të së drejtës së pronësisë për pasuritë e paluajtshme, të njohura ose të fituara me anë të një vendimi gjyqësor, bëhet nga zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme (ZRPP), në zbatim të neneve 45 të ligjit 33, datë 21.03.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, pas verifikimit të plotë të formës dhe përmbajtjes së aktit përkatës, që njihet ose përmban fitimin e të drejtës së pronësisë.

Përveç përcaktimeve të dhëna në 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 deponuesit dhe tjetërsuesit ose të pronarit të fundit të saj të cilat figurojnë të regjistruara më parë në regjistër. Çdo veprim në regjistër që ka si efekt ndryshimin e gjendjes juridike të një pasurie të paluajtshme bëhet kur vendimi gjyqësor që e konstaton atë, është regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

Sipas natyrës së vendimit gjyqësor për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme procedohet sipas procedurave që vijnë.

Në rastet e vendimeve gjyqësore që disponojnë mbi fitimin ose njohjen e pronësisë (neni 193, germa “dh” e Kodit Civil), për verifikimin e elementëve të formës dhe të përmbajtjes, punonjësit e ZRPP-së, që përpunojnë kërkesat individuale për regjistrim procedojnë duke verifikuar sipas shtojcës 1 pika 10 të udhëzimit Nr. 2, datë 12.9.2012 “Për përcaktimin e elementëve të akteve, që verifikohen nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe të procedurës për nxjerrjen e urdhrat të Regjistruesit”. Shtojca ka të bëjë me kërkesën fillestare që ka drejtuar i interesuari për të bërë regjistrimin e një pasurie të paluajtshme dhe kjo kërkesë ka si bazë për regjistrimin e pronësisë një vendim gjyqësor. Një rast i tillë mund të jetë si rezultat i një pjesëtimi pasurie, si rezultat i pavlefshmërisë së një veprimi juridik, i fitimit të pronësisë me parashkrim fitues etj. Këto janë rastet e

parashikuara edhe në nenin 193 të Kodit Civil¹³⁸. Në zbatim të këtij rregulli, punonjësi i zyrës vepron duke verifikuar:

- a) Nëse vendimi gjyqësor ka marrë formën e prerë sipas nenit 451 të Kodit të Proçedures Civile¹³⁹. Bëjnë përjashtim nga ky rregull vendimet gjyqësore të dhëna për sigurimin e padisë, si dhe ato për ekzekutimin e përkohshëm, të cilat regjistrohen dhe pasi konsiderohen si vendime të ndërmjetme që nuk mund të marrin formë të prerë.
- b) Nëse njëra nga palët ndërgjyqëse, figuron në regjistrat e pasurive të paluajtshme që administrohen nga ZRPP-ja pronare e pasurisë, mbi të cilën gjykata ka disponuar me vendim.
- c) Verifikohet saktësia e krijimit të ndërgjyqësisë në procesin gjyqësor në raport me pronën ose pronat send, objekt gjykimi. Nëpërmjet kësaj synohet të saktësohet në mënyrë përfundimtare nëse për njërën nga palët ndërgjyqëse në proces, rezulton si pronare e ligjshme në regjistrat e pasurive të paluajtshme. Ky verifikim do të bëhet konform neneve 18 dhe 90 të Kodit të Proçedurës Civile që bëjnë fjalë për respektimin e parimit të kontradiktoritetit dhe legjitimitetit të palëve në një proces gjyqësor civil.

Kur pasuria për të cilën është disponuar në vendimin gjyqësor është një pronë shtetërore ose një pronë që i përket një organi të qeverisjes vendore, krahas verifikimeve të mësipërme do të kryhen edhe këto verifikime të tjera:

- a) Verifikohet nëse përfaqësuesi i institucionit shtetëror, ose i organit të qeverisjes vendore ka marrë pjesë si palë në gjykim. Në rastet kur ky nuk ka marrë pjesë, atëherë këtij i bëhet një njoftim paraprak duke e vënë në dijeni për procedurën e regjistrimit dhe njëkohësisht kërkohet që ai të shprehë qëndrimin e tij rreth regjistrimit.

¹³⁸ Ligji Nr.7850, datë 29.07.1994 “Kodi i Proçedurës Civile” i ndryshuar, botuar në Fletoren zyrtare nr.11/1994.

¹³⁹ Ligji Nr.8116, datë 29.03.1996 “Kodi i Proçedurës Civile” i ndryshuar, botuar në Fletoren zyrtare nr.9/1996.

- b) Kur institucioni shtetëror ose njësia e qeverisjes vendore ka marre pjesë rregullisht në gjykim, të verifikohet nëse ky është ose jo pronar i vërtetë i pasurisë që është disponuar në vendimin gjyqësor. Referenca ligjore në këto raste do të jetë ligji nr.8747, date 22.02.2001 “Për pronat e paluajtshme të shtetit, ligjin nr. 8744, datë 22.02.2001 “Për transferimin e pronave të paluajtshme të shtetit njësive të qeverisjes vendore”, si edhe akti nënligjor përkatës që ka miratuar inventarin e pronave të paluajtshme që i kanë kaluar institucionit ose njësisë së qeverisjes vendore.
- c) Nëse në procesin gjyqësor që kanë për objekt kundërshtimin e vendimit të Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit 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. Nëse prona figuron pronë shtetërore ose në emër të një institucioni a enti publik, procedohet duke verifikuar nëse institucioni a enti publik ka në pronësi pasurinë. Verifikohet gjithashtu dhe prania ose jo e Avokaturës së Shtetit si palë në gjykim.
- d) Nëse në gjykim me objekt kundërshtimin e procedurave apo të kontratave të shitjes së pasurive publike, të kryera nga Agjencia Kombëtare e Privatizimit, sot Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike në Ministrinë e Financave, janë thirrur si palë në gjykim apo si person i tretë, institucioni a enti publik që ka të drejtën e pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme ose Avokatura e Shtetit.
- e) Nëse, në dispozitat e vendimit gjyqësor të dhënat për pronën, pasuri e paluajtshme janë të plota dhe lejojnë regjistrimin e vendimit.

Në rastin e regjistrimit të kalimit të pronësisë nga pronari debitor tek blerësit nga shitja në ankand apo tek kreditori, nëpërmjet aktit të përmbaruesit gjyqësor dokumentacioni i nevojshëm për regjistrim i cili duhet të paraqitet pranë ZVRPP është :

- a) Vendimin gjyqësor të formës së prerë.
- b) Urdhri i ekzekutimit të lëshuar nga gjykata për vendimin gjyqësor.
- c) Urdhri i përmbaruesit gjyqësor për ekzekutimin e titullit ekzekutiv.
- d) Kopje e procesverbalit të ankandit dhe kontrata e shitjes e lidhur ndërmjet përmbaruesit dhe blerësit të pasurisë së paluajtshme të shitur në ankand.

Në rastet e paraqitura për regjistrim pranë ZVRPP të vendimit gjyqësor, nga ana e Regjistruesit verifikohen këto elementë :

- a) Vendimi gjyqësor ose çdo akt tjetër përbën titull ekzekutiv në kuptim të nenit 510 të Kodit të Procedurës Civile dhe është në përputhje me vendimin unifikues të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë nr. 980, datë 29.09.2000¹⁴⁰.
- b) Për titullin ekzekutiv është nxjerrë urdhri i ekzekutimit, sipas parashikimeve të nenit 511 të Kodit të Procedurës Civile.
- c) Akti që përbën titull ekzekutiv është një vendim gjyqësor që verifikohet nëse ai ka marrë formën e prerë, sipas parashikimeve të nenit 451 të Kodit të Procedurës Civile.
- d) Nga zyra e përmbarimore kërkohet që paraprakisht të vendoset sekuestro mbi pasurinë, atëherë krahas akteve të mësipërme procedohet edhe sipas përcaktimeve të dhëna në nenin 560 të Kodit të Procedurës Civile.
- e) Procesverbali i ankandit dhe akte të tjera të vlefshme në përputhje me nenin 506 e vijues të Kodit të Procedurës Civile;
- f) Aktet për kalimin e pronësisë nga pronari debitor tek fituesi i ankandit për pasurinë, apo tek kreditori, duhet të përcillen zyrtarisht nga zyra përmbarimore në zyrën e regjistrimit

Gjithashtu nga Regjistruesi i ZVRPP-së duhet të verifikohet nëse kontrata:

- a) Është bërë me akt noterial;
- b) Ka të dhëna të mjaftueshme të palëve, të datës së aktit noterial, të vendit të hartimit të aktit noterial, punonjësit shtetëror që ushtron funksionet e noterisë/Noterit Publik;
- c) Përmban vendndodhjen e objektit që shitet;
- d) Përmban nënshkrimin rregullisht nga palët;
- e) përmban nënshkrimin e punonjësit shtetëror që ushtron funksionet e noterisë/Noterit Publik dhe është vulosur prej tij;
- f) Nuk përmban prishje fjalësh dhe as zhgarravitje, përveç rasteve kur ato janë vënë në kllapa, janë nënvizuar, është përmendur numri i hequr i tyre dhe është nënshkruar nga noteri dhe palët përbri tyre;

¹⁴⁰ Vendimin unifikues i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë nr. 980, datë 29.09.2000.

- g) Është origjinale ose e njehsuar me origjinalin nga i njejtë noter përpara të cilit është lidhur kontrata.

Në rastin e regjistrimit të kalimit të pronësisë nëpërmjet “dëshmisë së trashëgimisë ligjore apo testamentare” dokumentacioni i nevojshëm për regjistrim i cili duhet të paraqitet pranë ZVRPP është :

- a) Vendimi gjyqësor i formës së prerë, apo akti noterial i lëshimit të dëshmisë së trashëgimisë nga noteri publik;
- b) Dokument identifikimi i aplikuesit të shërbimit, i cili duhet të jetë trashëgimtari ose përfaqësuesi me prokurë i tij.
- c) Verifikohet nëse trashëgimlënësi figuron si pronar i pasurisë së kaluar me trashëgim në regjistrat e pasurive të paluajtshme, konform nenit 316 të Kodit Civil, që bën fjalë për kalimin e pasurisë me trashëgim, nëpërmjet trashëgimisë ligjore ose testamentare.
- d) Në rastin e regjistrimit të dëshmisë së trashëgimisë ligjore, së bashku me vendimin gjyqësor apo aktin noterial të lëshimit të dëshmisë së trashëgimisë nga noteri publik, kërkuesi duhet të paraqesë dokumente shtesë, që kanë të bëjnë me identifikimin e pasurisë së trashëgimlënësit që do të kalohet nëpërmjet “dëshmisë së trashëgimisë ligjore”, të tilla si: dokumenti i pronësisë (çertifikata, apo vërtetime hipotekore), planvendosja, plani i rievimit, etj.

Për regjistrimin e pronësisë nëpërmjet “dëshmisë së trashëgimisë ligjore apo testamentare kur më parë është paraqitur për regjistrim dhe është regjistruar tashmë një dëshmi trashëgimie ligjore, me trashëgimtarë të ndryshëm nga dëshmia e paraqitur rishtazi një dëshmi trashëgimie ligjore për një trashëgimlënës, mendojmë se duhet të vendoset kufizimi i veprimeve mbi pasurinë, derisa me një vendim gjyqësor të zgjidhet se cila nga dëshmitë trashëgimore është e ligjshme.

Paraqitet për regjistrimin e një dëshmie testamentare, ndërkohë që pasuria është transferuar me dëshmi trashëgimie ligjore, zgjidhja duhet të jetë :

- a: Regjistrohet dëshmia testamentare.
- b: Kufizohet pasuria derisa të zgjidhet gjyqësisht pronësia mbi pasurinë.

Kur vërtetohet njëri nga dy rastet e përmendura më lart, por pasuria nuk ndodhet në emër të trashëgimtarëve, por është transferuar tek të tretët, atëherë zgjidhja duhet të jetë që të kufizohet pasuria derisa të zgjidhet gjyqësisht pronësia mbi pasurinë (ose të bëhet një shënim për pretendimin mbi pasurinë).

5.8 Regjistrimi i akteve për bashkimin, ndarjen dhe pjesëtimin e pasurive të paluajtshme

Në rastin e regjistrimit të bashkimit të dy apo më shumë pasurive kufitare, të cilat kanë pronar të njëjtë apo të ndryshëm, dokumentacioni i nevojshme për regjistrim i cili duhet të paraqitet pranë ZVRPP është :

1. Kërkesa e pronarit apo e përfaqësuesit të tij me prokurë, në të cilën të përshkruhen pasuritë që do të bashkohen.
2. Plani i rlevimit, i përgatitur nga një topograf i licensuar, në të cilin të jenë përcaktuar pasuritë që do të bashkohen.
3. Çertifikatat apo sipas rastit vërtetimi hipotekor për vërtetimin e pronësisë për pasuritë, të cilat do të bashkohen.
4. Kërkesa për aplikim e pronarit apo e përfaqësuesit të tij me prokurë.

Nëse pasuritë, që do të bashkohen kanë pronarë të ndryshëm, ky shërbim nuk mund të ofrohet nga ZVRPP-së pasi bie në kundërshtim me nenin 34 të ligjit nr.33, datë, 21/03/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”.

Në rastin e regjistrimit të ndarjes së një pasurie ekzistuese në dy apo më shumë pasuri, pa ndryshuar pronësinë edhe mbi pasuritë e reja të krijuara nga ndarja, dokumentacioni i nevojshëm për regjistrim i cili duhet të paraqitet pranë ZVRPP është :

1. Kërkesa e pronarit/bashkëpronarëve/anëtarëve të familjes bujqësore apo përfaqësuesit të tyre me prokurë, në të cilën të përshkruhet pasuria që do të ndahet.
2. Plani i rlevimit, i përgatitur nga një topograf i licencuar, në të cilin të jetë përcaktuar pasuria mëmë që do të ndahet si dhe nënpasuritë që do të krijohen nga ndarja e pasurisë mëmë. Për pasuritë që do të krijohen duhet të përcaktohet sipërfaqja e tyre.

3. Çertifikatat për vërtetimin e pronësisë për pasurinë që do të ndahet.
4. Kërkesa për aplikim e pronarit/bashkëpronarëve/anëtarëve të familjes bujqësore apo përfaqësuesit të tyre me prokurë.

Në rastin e regjistrimit të pjesëtimit vullnetar të një pasurie ekzistuese midis bashkëpronarëve, duke krijuar pasuri të reja prej ndarjes dhe duke ndryshuar pronësinë mbi to, dokumentacioni i nevojshëm për regjistrim i cili duhet të paraqitet pranë ZVRPP është :

- 1 Akti noterial, me të cilin është bërë marrëveshja e bashkëpronarëve për pjesëtimin e sendit të përbashkët. Këtij akti i bashkëngjitet plani i rilevimit, i përgatitur nga topograf i licencuar, në të cilin të jenë përcaktuar pasuritë për secilin bashkëpronar sipas marrëveshjes së bërë.
- 2 Çertifikata për vërtetim pronësie për pasurinë që i është nënshtruar pjesëtimit vullnetar.
- 3 Kërkesa për aplikim e pronarit/bashkëpronarëve/anëtarëve të familjes bujqësore apo përfaqësuesit të tyre me prokurë.

Në rastin e regjistrimit të pjesëtimit të detyrueshëm, nëpërmjet vendimit gjyqësor, të një pasurie ekzistuese midis bashkëpronarëve, duke krijuar pasuri të reja prej ndarjes dhe duke ndryshuar pronësinë mbi to, dokumentacioni i nevojshëm për regjistrim i cili duhet të paraqitet pranë ZVRPP duhet të jenë :

- 1 Vendimi gjyqësor i formës së prerë në të cilin të jenë përcaktuara pjesët në natyrë të secilit bashkëpronar. Këtij vendimi gjyqësor duhet t'i bashkëngjitet akti i ekspertimit përgatitur nga ekspertët e gjykatës, ku të jenë përcaktuar qartë pasuritë e krijuara nga pjesëtimi gjyqësor i pasurisë ekzistuese në bashkëpronësi.
- 2 Çertifikata për vërtetim pronësie për pasurinë objekt i pjesëtimit gjyqësor.
- 3 Kërkesa për aplikim e pronarit/bashkëpronarëve/anëtarëve të familjes bujqësore apo përfaqësuesit të tyre me prokurë.

5.9 Përgatitja dhe dhënia e dokumentave dhe informacioneve për pasuritë e paluajtshme

Në rastin e Lëshimit të Çertifikatës së Pronësisë, nga ana e ZVRPP-së ky shërbim i ofrohet pronarit të pasurisë së paluajtshme që ka të regjistruar në ZRVPP pasurinë e tij. Për çdo pasuri të paluajtshme lëshohet vetëm një çertifikatë. Kur për pasurinë që është në bashkëpronësi, të gjithë pronarët me akt noterial, zgjedhin njërin prej tyre, apo një të tretë, duke e autorizuar që të këtë të drejtën të tërheqë nga zyra e regjistrimit çertifikatën e pronësisë, lëshimi i çertifikatës bëhet pasi të jetë bërë regjistrimi i pasurisë në një Kartelë¹⁴¹ dhe HTR përfundimtare. Çdo kërkesë e bërë për shërbimin e pajisjes me çertifikatë pronësie, refuzohet në rastin kur çertifikata është lëshuar njëherë. Fakti i lëshimit të çertifikatës së pronësisë, shënohet në seksionin “C” të kartelës së pasurisë.

Në rastin e lëshimit të Dublikatës së Çertifikatës së Pronësisë nga ana e ZVRPP-së ky shërbim i ofrohet pronarit të pasurisë së paluajtshme, në rastin kur Çertifikta e pronësisë e lëshuar një herë nga zyra e regjistrimit, deklarohet e humbur apo e dëmtuar nga pronari i pasurisë së paluajtshme. Në rastin se çertifikata është e dëmtuar, atëherë duhet të dorëzohet çertifikata e dëmtuar.

Për kryerjen e shërbimit të mësipërm është e nevojshme paraqitja e Dokumenteve të mëposhtme:

- a) Të dhëna të mjaftueshme për pasurinë, që të bëjnë të mundur identifikimin e pasurisë, si: nr.i pasurisë dhe zona kadastrale në të cilën ndodhet.
- b) Dokument identifikimi i kërkuesit, i cili duhet të jetë pronari i pasurisë apo përfaqësuesi i autorizuar i tij.
- c) Deklaratë noteriale e pronarit të pasurisë kur pasuria është në pronësi të një pronari të vetëm, dhe deklaratë noteriale e personit të autorizuar për të tërhequr dhe mbajtur çertifikatën në rastin kur pasuria është në bashkëpronësi, me anën e së cilës deklarohet se çertifikata e pronësisë ka humbur.

Në rastin e lëshimit të Vërtetimit të pronësisë ky shërbim nga ana e ZVRPP-së ofrohet për pasuritë të cilat ndodhen në zona kadastrale për të cilat nuk ka përfunduar regjistrimi

¹⁴¹ “Kartelë” është fleta e volumit të regjistrimit që mbahet për çdo pasuri të paluajtshme.

sistematik masiv i pasurive, të cilat janë të regjistruara në regjistrat hipotekorë. Pas përfundimit të regjistrimit sistematik të pasurive për zonën kadastrale ku ndodhet pasuria e regjistruar në hipotekë, për pasurinë nuk mund të lëshohet më vërtetim pronësie, por çertifikatë pronësie. Ky shërbim i ofrohet pronarit të pasurisë së paluajtshme, zotëruesit të të drejtave të tjera mbi pasurinë e paluajtshme. Kur pasuria ka më shumë sesa një pronar apo mbajtës të të drejtave të tjera mbi pasurinë e paluajtshme, të drejtën për të marrë vërtetim pronësie e ka gjithsecili prej tyre dhe sa herë të aplikojë për këtë shërbim. Ky shërbim, nuk duhet të refuzohet as në rastin kur mbi pasurinë rëndojnë, kufizime, sekuestro konservative apo shënime të ndryshme të cilat ndalojnë veprimet me pasurinë. Vërtetimi hipotekor në këtë rast duhet t'i pasqyrojë këto fakte.

Në rastin e lëshimit të Kopjes së Kartelës së Pasurisë dhe Hartës Treguese¹⁴² nga ana e ZVRPP-së ky shërbim i ofrohet pronarit të pasurisë së paluajtshme, zotëruesit të të drejtave të tjera mbi pasurinë e paluajtshme. Kur pasuria ka më shumë sesa një pronar apo mbajtës të të drejtave të tjera mbi pasurinë e paluajtshme, të drejtën për të marrë kartelë e ka gjithsecili prej tyre dhe sa herë të aplikojë për këtë shërbim. Ky shërbim, nuk duhet të refuzohet as në rastin kur mbi pasurinë rëndojnë, kufizime, sekuestro konservative apo shënime të ndryshme të cilat ndalojnë veprimet me pasurinë. Kartela në këtë rast duhet ti pasqyrojë këto fakte. Kryerja e këtij shërbimi nuk shoqërohet me shënime në ndonjë seksion të kartelës së pasurisë.

Në rastin e dhënies së informacionit mbi pasurinë si dhe dhënia e kopjeve të vërtetuar të dokumenteve/akteve të fitimit të pronësisë të pasurisë nga ana e ZVRPP-së ky shërbim i ofrohet çdokujt që aplikon për këtë shërbim, pavarësisht faktit nëse ai është pronari i pasurisë apo zotëruesi i të drejtave të tjera mbi pasurinë e paluajtshme. Ky shërbim ofrohet sa herë që aplikohet për të mjafton që kërkesa të plotësojë kushtet e parashikuara në nenin 68 të ligjit nr.33, datë 21/03/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” ku thuhet : “Pronari ose personi që provon se ka interes legjitim, në përputhje me dispozitat e këtij ligji, ka të drejtë të marrë të dhëna dhe kopje të dokumenteve, që janë në regjistrat e pasurive të paluajtshme, kartela, në harta kadastrale, në dokumentacione të depozituara me kërkesën për

¹⁴² “HTR” Një hartë me kufij të përgjithshëm të të gjitha pasurive të cilat kanë KPP përkatëse;

regjistrim dhe në dokumentacionin që mbahet e administrohet nga zyrat vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme”, dhe ligjit nr.9887, date 10/03/2008 “Për mbrojtjen e të Dhënave Personale”. Kryerja e këtij shërbimi nuk shoqërohet me shënime në ndonjë seksion të kartelës, HTR, apo regjistrit hipotekor. Shërbimi realizohet duke përgatitur një përgjigje me shkrim nga zyra e regjistrimit ku jepet informacion mbi pasurinë, titullarin e saj, kohën e regjistrimit etj.

Në rastin e konsultimit të kartelës apo regjistrit hipotekor nga ana e ZVRPP-së ky shërbim duhet t’i ofrohet noterëve dhe avokatëve dhe realizohet duke u vënë në dispozicion regjistrin hipotekor apo kartelën e zyrës së regjistrimit, ku ndodhet pasuria për të cilën kërkohet konsultimi. Konsultimi i kartelës apo regjistrit hipotekor bëhet në praninë e një punonjësi të zyrës së regjistrimit, i cili mbikqyr procesin. Gjatë këtij shërbimi kërkuesit të shërbimit i lejohej të mbajë shënime. Kryerja e këtij shërbimi nuk shoqërohet me shënime në ndonjë seksion të kartelës apo regjistrit hipotekor.

Në rastin e përgatitjes së dokumentave për në gjykatë nga ana e ZVRPP-së ky shërbim i ofrohet çdokujt që aplikon për këtë shërbim. Shërbimi realizohet duke vënë në dispozicion të kërkuesit, fotokopje të vërtetuara të kartelës apo regjistrit hipotekor ku është e regjistruar pasuria, fotokopje të vërtetuar të HTR së pasurisë përfundimtare apo provizore sipas rastit, fotokopje të vërtetuar të akteve me të cilat është bërë regjistrimi i pasurisë, fotokopje të akteve me të cilat është bërë regjistrimi i të drejtave të tjera mbi pasurinë e paluajtshme apo fakteve të cilat kanë lidhje me gjendjen juridike të tyre (nëse ka). Kryerja e këtij shërbimi nuk shoqërohet me shënime në ndonjë seksion të kartelës, HTR, apo regjistrit hipotekor.

Në rastin e regjistrimit të ndryshimit të të dhënave të pronarit të pasurisë së paluajtshme nga ana e ZVRPP-së shërbimi i kërkuar ofrohet pasi nga ana e aplikuesit të paraqitet akti me të cilin provohet ndryshimi i të dhënave personale të pronarit/pronarëve të pasurive të paluajtshme (certifikatë personale e lëshuar nga zyrat e gjendjes civile, me të cilën vërtetohet ndryshimi i të dhënës personale të pronarit (ndryshimi i emrit, mbiemrit, atësisë, datëlindjes etj) dhe Çertifikata e pronësisë së pasurisë nëse për pasurinë është lëshuar certifikatë pronësie.

Në rastin e regjistrimit të ndryshimit (zëvendësimit) të përfaqësuesit të familjes bujqësore nga ana e ZVRPP-së shërbimi i kërkuar ofrohet pasi nga ana e aplikuesit të

paraqitet akti noterial, me të cilin caktohet një përfaqësues i ri i familjes bujqësore, apo vendimi gjyqësor me të cilin caktohet një përfaqësues i ri i familjes bujqësore. Çertifikata e pronësisë në të cilën është shënuar si përfaqësues i familjes bujqësore i zëvendësuar. (Në rastin kur ky dokument nuk paraqitet, duhet dorëzuar një deklaratë noteriale e anëtarëve të familjes bujqësore, të cilët deklarojnë nën përgjegjësinë e tyre se nuk e disponojnë certifikatën e pronësisë), dokument identifikimi i aplikuesit të shërbimit i cili është të paktën njëri nga bashkëpronarët e pasurisë, apo përfaqësuesi i tij/tyre.

1. Në mbështetje të Ligjit nr. 33, datë 21.03.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, të ndryshuar, për çdo pasuri të paluajtshme krijohet një kartelë e veçantë, në të cilën regjistrohen të dhënat për atë pasuri. Nëpërmjet pesë seksioneve të saj bëhet identifikimi i pasurisë, përshkrimi i saj, pronari (ose pronarët) që e zotëron si dhe qiratë, përdoruesit, marrëveshjet kufizuese, servitutet, hipotekat, vendimet e gjykatës, kufizimet, etj.
2. Shkrimi në Kartelë bëhet me shkronja të mëdha të shtypit, dhe vetëm me bojë.
3. Anullimi i regjistrimeve bëhet me vijë të kuqe të lakuar. Nuk përdoret korrektor.
4. Çdo regjistrim në seksionet e KPP dhe çdo anullim i regjistrimit të mëparshëm, duhet t’i referohet një dokumenti që të lejojë këto veprime.
5. Kur bëhen gabime materiale që nuk prekin interesat e pronësisë ose të drejtave të tjera reale, bëhet korrigjimi duke bërë anullimin me vijë të kuqe.
6. Kur bëhen gabime në seksionet që prekin interesat e pronësisë ose të drejtave të tjera reale, anullimi i regjistrimit bëhet në bazë të një Vendimi të Regjistruesit ku të shpjegohet gabimi dhe të lejohej ndryshimi. Këtij Vendimi i vihet numri arkivor i radhës sipas ZK përkatëse dhe regjistrohet. Kjo ndodh kur nuk është dëmtuar subjekti.

KAPITULLI VI: PROBLEMET QË HASEN SOT NË ZRPP, NË LIDHJE ME TITUJT E PRONËSISË TË CILAT JANË TË REGJISTRUARA NË REGJISTRAT E PRONËSISË APO VIJNË PËR T’U REGJISTRUAR DHE MËNYRAT E ZGJIDHJES.

6.1 Kontratat e shitjes së trojeve, të realizuara me palë shitëse “Bashkitë” apo “Komunat” dhe palë blerëse, të tretë, individë apo shoqëri.

ZRPP-ja, gjatë punës së saj të përditshme në lidhje me procesin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme ndeshet në problematika të ndryshme të cilat kanë nevojë për rregullime ligjore.

Problematika që ka sot ZRPP-ja ka të bëjë me rastet e kontratave të shitblerjes të lidhura pas hyrjes në fuqi të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë, miratuar me ligjin nr.7850, datë 29.7.1994, i ndryshuar(ligji ka hyrë në fuqi në datë 01/11/1994), kontratat të lidhura me palë shitëse Bashkitë apo Komunat, si në rastet kur lidhja e kontratës është bërë me apo pa miratimin e Këshillit Bashkiak apo të Këshillit të Komunës, vlerësojmë se kanë këto probleme ligjore:

1. Kontratat e shitblerjes në rastet e mësipërme, janë të lidhura në kundërshtim me nenin 195 të Kodit Civil në të cilin, parashikohet: **“Pasuritë e paluajtshme dhe të drejtat reale mbi ato që janë fituar ose njohur sipas dispozitave të këtij Kodi, nuk mund të tjetërsohen dhe kur është rasti, të ngarkohen me barrë, në rast se nuk është bërë regjistrimi i tyre në regjistrat e pasurive të paluajtshme”¹⁴³.**

Nisur nga përmbajtja e kësaj dispozite, del e qartë që pala shitëse në kontratë (në rastin konkret Bashkitë apo Komunat), në raport me një pasuri të paluajtshme, duhet të gëzojnë së pari cilësinë e të qënurit “PRONAR” të pasurisë që do të shitet, dhe së dyti, pasuria objekt kontratë shitje, duhet të jetë e regjistruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme, para se të bëhet transferimi i pasurisë.

Në rastet e kontratave të shitblerjes në fjalë, Bashkia apo Komuna, nuk rezultojnë të jenë pronarë të këtyre pasurive të paluajtshme dhe pasuritë nuk janë të regjistruara në

¹⁴³ Neni 195 i ligjit nr.7850, date 29/07/1994, “Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë”, botuar ne fletoren zyrtare nr.11/1994.

ZRPP-të në pronësi të tyre. Fakti që Bashkia apo Komuna nuk është pronare e këtyre pasurive provohet nga:

A. Nuk ka një akt ligjor të fitimit të pronësisë nga Bashkia apo Komuna për këto pasuri. Transferimi i pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore, potencialisht ligjërohet të ndodhë vetëm pas miratimit të ligjit Nr. 8744, datë 22/02/2001 “Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore”¹⁴⁴ (gjithmonë për rastet pas hyrjes në fuqi të Kodit Civil). Në çdo rast, transferimi në bazë e zbatim të ligjit në fjalë bëhet me Vendim të Këshillit të Ministrave.

B. Akti i fitimit të pronësisë, VKM- të, nuk rezultojnë të regjistruara në ZRPP.

Nisur nga fakti se ekzistojnë disa akte ligjore që lejojnë apo ndalojnë transferimin e pasurive nga Bashkitë apo Komunat (të cilat do të analizohen më poshtë), dispozitat e analizuara më lart, përcaktojnë qartësisht, se së pari duhet që Bashkitë apo Komunat të jenë 1)“PRONARË” dhe 2)”TË REGJISTRUAR SI TË TILLË NË REGJISTRAT E ZRPP-së” dhe vetëm pasi të ekzistojnë këto dy kushte, mund të diskutohet në lidhje me të drejtën e transferimit të tyre dhe procedurën e transferimit.

2. E drejta e transferimit të trojeve nga Bashkitë apo Komunat.

Së pari, siç u trajtua më lart, kjo e drejtë ka vend të diskutohet vetëm pasi Bashkitë apo Komunat ta kenë fituar pronësinë me një akt(VKM) dhe ky akt të jetë i regjistruar në ZRPP (rezultati është një pasuri e paluajtshme e regjistruar në pronësi të Bashkisë apo Komunës).

Nëse sa u përmend më lart, rezulton e realizuar, ka vend të diskutohet për transferimin.

Ekzistojnë disa akte ligjore që lejojnë transferimin dhe disa akte ligjore që e ndalojnë këtë veprim juridik.

Po cilat janë aktet ligjore që e lejojnë qeverisjen vendore të lidhnin kontrata shitblerje me të tretët ?.

a) Ligji nr. 8652, datë 31/07/2000 “Për organizimin dhe funksionimin e qeverisjes vendore”.

¹⁴⁴ Ligjit Nr. 8744, datë 22/02/2001 “Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore”, i ndryshuar, botuar në fletoren zyrtare nr.9/2001.

Në nenin 32, pika “e” të këtij ligji, parashikohet se një nga kompetencat e Këshillit Bashkiak është “...miratimi i tjetërsimit ose dhënia në përdorim e pronave të tretëve”. Nga disponimi i bërë në këtë dispozitë ligjore, arrihet në konkluzionin se transferimi nuk mund të bëhet pa miratim të Këshillit Bashkiak.

b) Ligji nr. 9209, datë 23/03/2004 “Për legalizimin e shtesave në ndërtime”.

Në nenin 2, pika 11, parashikohet se “Për sipërfaqet e lejeve të miratuara, që kanë cënuar drejtpërdrejt ose tërthorazi pronësinë publike, të bëhet vlerësimi i sipërfaqes së truallit të cënuar, duke marrë për bazë mesataren e vlerës së shitblerjeve për zonën përkatëse që ka zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme (ZRPP), në tre muajt e fundit nga data që bëhet kërkesa. Në bazë të çmimit të caktuar për vlerësimin e sipërfaqes së truallit, këshilli i njësisë vendore vendos për kalimin në pronësi private të sipërfaqes së pronës në favor të kërkuarit të legalizimit të sipërfaqes të lejes së miratuar”¹⁴⁵.

Kjo dispozitë bën fjalë, vetëm për rastet kur shitja bëhet në funksion të një ndërtimi tashmë ekzistues, por dhe të lejes së miratuar nga organet kompetente.

Po cilat janë akte ligjore që e ndalojnë transferimin e pasurive nga qeverisja vendore tek të tretët ?.

1. Ligji nr. 7980, datë 27.07.1995 “Për shitblerjen e trojeve”.

Neni 3 i këtij ligji parashikon “Derisa të përfundojë kompensimi fizik i ish pronarëve, kalimi i trojeve të lira nga pronë shtetërore në pronë private bëhet vetëm në rastet që vijojnë:

- a) Për ndërtimin e banesave me qëllim të lirimit të banesave të ish-pronarëve si dhe për të pastrehët, të ndërtuara nga Enti i Banesave apo persona të tjerë.
- b) Me vendim të Këshillit të Ministrave, për shitje, për investime shumë të rëndësishme për vendin”¹⁴⁶.

Cili është qëndrimi i mbajtura nga ZRPP-të në lidhje me transferimin e pronave nga qeverisja vendore ?.

Në rastin kur regjistrimet rezultojnë tashme të kryera në Zona Kadastrale, ku ka përfunduar regjistrimi fillestar masiv i pasurive:

¹⁴⁵ Ligji nr. 9209, datë 23/03/2004 “Për legalizimin e shtesave në ndërtime” i ndryshuar, botuar në fletoren zyrtare nr.26/2004.

¹⁴⁶ Ligji 7980, datë 27.07.1995 “Për shitblerjen e trojeve”, botuar në fletoren zyrtare nr.18/1995.

Qëndrimi që është mbajtur nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, në lidhje me regjistrimet fillestare sistematike apo sporadike (hapja e një karteletë për një pasuri të caktuar) të pasurive të paluajtshme të kryera tashmë në bazë të këtyre kontratave, i shprehur ky në formën e shkresave me lëndë “Kthim përgjigje”, apo vendimesh të marra nga ZQRPP në zbatim të nenin 45 të ligjit nr.33, datë 21/03/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, si dhe Udhëzimi i Këshillit të Ministrave Nr.1, datë 31/01/2007 “Për procedurat e regjistrimit në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme”, ndryshuar me udhëzimin Nr. 2, datë 12.9.2012 “Për përcaktimin e elementëve të akteve, që verifikohen nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe të procedurës për nxjerrjen e urdhrit të Regjistruesit”. ZRPP-ja në kufizimin që i bën veprimeve me pasurinë, referon nenin 195 të Kodit Civil, ka qenë kufizimi i veprimeve mbi këto regjistrime pasurish deri në paraqitjen nga personi i interesuar i një titulli pronësie i cili në kuptim të përcaktimeve të bëra në nenin 193 të KC të jetë i detyrueshëm për regjistrim. Duhet theksuar këtu, se akti noterial është një akt i cili parashikohet në nenin 193 të Kodit Civil si një akt i detyrueshëm për regjistrim, por ZRPP, duke vlerësuar se ky regjistrim nuk duhej të ishte kryer për shkak se akti bie ndesh me nenin 195 të Kodit Civil të cituar më lart, ka vlerësuar që të kufizohen veprimet me pasurinë (transferimi, vendosja hipotekore etj) .

Për këto pasuri, kur kërkohet vërtetim hipotekor apo kërkohen të kryhen veprime transferimi, kufizohen veprimet me pasurinë. Kur ZRPP-ja është ndodhur para kërkesave për regjistrim fillestar të pasurive, për të cilat ka ekzistuar një regjistrim hipotekor i kryer në bazë të këtyre kontratave apo kur këto të fundit janë paraqitur për regjistrim për herë të parë, qëndrimi i ZRPP-se është shprehur në formën e Urdhrit të Refuzimit të kërkesave për regjistrim, duke ju referuar përcaktimeve të bëra në Udhëzimin e Këshillit të Ministrave nr. 1, datë 31/01/ 2007 “Për procedurat e regjistrimit në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme” në pikën 5/f/i të të cilit parashikohet se *“kërkesat për regjistrim refuzohen kur në aktet noteriale, tjetërsuesi nuk figuron si pronar i pasurisë në fjalë në regjistrat e pasurive të paluajtshme, që administrohen nga ZRPP-ja”*, udhëzim i cili është ndryshuar me udhëzimin Nr. 2, datë 12.9.2012 “Për përcaktimin e elementëve të akteve, që verifikohen nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe të procedurës për nxjerrjen e urdhrit të Regjistruesit”.

Në mjaft raste kundër aktit të ZRPP-së, palët kanë kërkuar anulimin e kufizimit në gjykatë. Ka mjaft raste që mbi këto troje janë realizuar ndërtime me leje ndërtimi dhe janë të regjistruara në ZRPP. Veprimet mbi pasuritë ndërtesë janë gjithashtu të kufizuara për shkak se trualli është fituar me akte që nuk duheshin regjistruar.

Në rastin kur regjistrimet rezultojnë tashmë të kryera në regjistrat hipotekorë dhe pasuria ndodhet në Zona Kadastrale, ku nuk ka përfunduar regjistrimi fillestar masiv i pasurive:

Për këto pasuri, kur kërkohet nga subjektet shërbimi “lëshim i vërtetimit hipotekor” apo kërkohen të kryhen veprime transferimi pasurie, regjistrime kontratash hipotekimi, kufizohen veprimet me pasurinë. Kur ZRPP-ja është ndodhur para kërkesave për regjistrim fillestar të pasurive, për të cilat ka ekzistuar një regjistrim hipotekor i kryer në bazë të këtyre kontratave apo kur këto të fundit janë paraqitur për regjistrim për herë të parë, qëndrimi i ZRPP-së është shprehur në formën e Urdhrit të Refuzimit të kërkesave për regjistrim, duke ju referuar përcaktimeve të bëra në Udhëzimin nr. 1, datë 31.01.2007 të KM “Për procedurat e regjistrimit në zyrat e re regjistrimit të pasurive të paluajtshme” ndryshuar me udhëzimin Nr. 2, datë 12.9.2012 “Për përcaktimin e elementëve të akteve, që verifikohen nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe të procedurës për nxjerrjen e urdhrit të Regjistruesit”, ku në pikën 10.10 të shtojca 2¹⁴⁷ thuhet : “Prona e paluajtshme, objekt kërkesë për regjistrim, figuron në regjistrat e ZRPP-së në emër të tjetërsuesit të përmendur në aktin noterial”. Në këtë rast në fakt transferuesi i pasurisë, figuron pronar i regjistruar i pasurisë, por ZRPP e mban këtë qëndrim për shkak se duke analizuar origjinën e pasurisë, rezulton se ky subjekt e ka fituar pronësinë nga një shitje e realizuar me palë Bashkinë apo Komunën të cilët në momentin e transferimit nuk figuronin si pronarë të regjistruar të pasurisë (neni 195 i Kodit Civil).

- Kategorizimi i rasteve:

Nëse do të bënim një kategorizim të situatës ligjore dhe faktike për këto kategori pasurish do të konstatojmë si më poshtë:

¹⁴⁷ Shtojca 2, pika 10.10 e udhëzimit të KM Nr. 2, datë 12.9.2012 “Për përcaktimin e elementëve të akteve, që verifikohen nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe të procedurës për nxjerrjen e urdhrit të Regjistruesit”.

1. Nuk disponohen kontrata shitjeje trualli, por disponohet vendim i Këshillit Bashkiak për dhënie trualli për ndërtim;

Për këtë rast, konstatohen këto raste:

- 1.1 Objekte të paraqitura në ZRPP për regjistrim, bazuar në lejet e ndërtimit të dhëna në bazë të ligjeve të urbanistikës, ku për truallin mbi të cilin ato janë ngritur, nuk disponohet kontratë shitjeje noteriale, por subjekti disponon vendim të Këshillit Bashkiak për dhënie trualli për ndërtim;
- 1.2 Objekte të ndërtuara por të paparaqitura në ZRPP për regjistrim.
2. Kontrata shitjeje trualli të paregjistruara në ZRPP;

Në këtë rast konstatohen:

- 2.1 Objekte të paraqitura në ZRPP për regjistrim, bazuar në lejet e ndërtimit të dhëna në bazë të ligjeve të urbanistikës, ku për truallin mbi të cilin ato janë ngritur, paraqitet një kontratë shitjeje e lidhur me Bashkinë apo Komunën, e cila nuk rezulton e regjistruar.
3. Kontrata shitjeje trualli të regjistruara në ZRPP, pa ndërtim të regjistruar mbi to;
4. Kontrata shitjeje trualli të aplikuara në ZRPP, me ndërtim të realizuar mbi to, por të paregjistruara;
5. Kontrata shitjeje trualli të aplikuara në ZRPP, me ndërtim të realizuar mbi to dhe të regjistruara;
6. Kontrata shitjeje trualli të regjistruara në ZRPP dhe të transferuara tek të tretët;
7. Kontrata shitjeje trualli të regjistruara në ZRPP, të transferuara apo jo tek të tretët, të vendosura si garanci për përmbushjen e detyrimeve në favor të bankave, nëpërmjet kontratave të hipotekimit;

Ndonëse ZRPP-ja, siç u parashikua më lart, ka mbajtur qëndrimin e refuzimit të regjistrimit të këtyre kontratave kur ato paraqiten për regjistrim; të refuzimit të regjistrimit të objekteve të ndërtuara mbi këto troje, për shkak se kontrata e shitjes së truallit është lidhur në kundërshtim me nenin 195 të Kodit Civil; të kufizimit të veprimeve mbi këto pasuri bazuar në nenin 144 të Kodit Civil, ky është një qëndrim i cili nuk ka gjetur

përkrahje nga gjykatat, të cilat rast pas rasti i kanë dhënë të drejtë subjekteve ankuese, ndaj veprimeve të Regjistruesit apo Kryeregjistruesit. Po kështu, Gjykata Kushtetuese me vendimin nr.17, datë 23.4.2010¹⁴⁸, mban qëndrimin duke u shprehur se regjistrimi i pasurisë rezulton të jetë akt juridik me një rëndësi të posaçme në qarkullimin civil.... Gjithashtu gjykata vlerëson se ndryshimet ligjore, nëpërmjet kufizimit *përkohësisht*, deri në 30 ditë që i bëjnë mbajtësit të titullit pronësor që ka kryer regjistrimin e parë dhe, *për një kohë të papërcaktuar* të tjerët e regjistruar në vijim, si dhe fshirjes së regjistrimit të tij, çënojnë njërin prej komponentëve më të rëndësishëm të së drejtës së pronës private, duke mos e *disponuar* lirisht atë, brenda kufijve ligjorë. Të kesh të drejtë për ta disponuar lirisht pronën është e drejta për të kryer veprime juridike mbi këtë pronë duke e shitur , e drejta për ta dhuruar, e drejta për ta disponuar me testament, e drejta për ta dhënë atë si garanci reale për garantimin e detyrimeve ndaj të tjerëve, etj. Kur bëhet fjalë për kufizimin e të drejtave mbi pasurinë për të arritur synimet e saj, kufizimi duhet të jetë sa më i përshtatshëm, aq edhe proporcional. Ligjvënësi duhet të ketë parasysh që në rastin e shkeljes së të drejtave të individit të drejtat këto të parashikuara nga Kushtetuta dhe ligji, duhen t'i ketë parasysh dhe të marrë në shqyrtim balancën që ekziston ndërmjet dëmit që i shkaktohet individit dhe fitimit që sjell në shoqëri, masa e mbrojtjes nga arbitrariteti që ofrojnë procedurat ligjore si dhe mundësia e shtetit nëpërmjet ligjit, për të përdorur mënyra apo mjete të tjera për të arritur qëllimin e saj. Shteti, brenda mundësive, duhet të kufizojë ndërhyrjen në minimum, duke kërkuar zgjidhje alternative dhe, përgjithësisht, duke u përpjekur t'i arrijë qëllimet në mënyrë sa më pak të dëmshme nga pikëpamja e të drejtave të njeriut (*shih më gjerë vendimin Hatton & të tjerë v. Mbretërisë së Bashkuar (2001)*); “21. Siç është shprehur Gjykata në jurisprudencën e saj: “parimi kushtetues i shtetit të së drejtës do të konsiderohet i dhunuar, nëse mohohen ose shkelen siguria juridike, stabiliteti ligjor dhe mbrojtja e pritshmërive të ligjshme. Ligjvënësi nuk mund të përkeqësojë në mënyrë të paarsyeshme gjendjen ligjore të personave, të mohojë të drejtat e fituara ose të shpërfillë interesat legjitime të tyre.” (*shih më gjerë vendimin nr. 36, datë 15.10.2007 të Gjykatës Kushtetuese*)”; Duke ju referuar ligjit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme, ZRPP-ja, ka detyrimin ligjor të mbajë regjistrat publikë , regjistra në të cilët pasqyrohet pronësia mbi

¹⁴⁸ Vendimin nr.17, datë 23.04.2010, i Gjykatës Kushtetuese, botuar në fletoren zyrtare nr.56/2010.

një pasuri të paluajtshme si dhe transferimet e ndryshme që i bëhen kësaj pasurie. Për të kryer transaksione të vlefshme për transferimin e pasurisë së paluajtshme, kërkohen elementë të natyrës publike siç janë forma noteriale e hartimit të aktit dhe regjistrimi i këtij akti noterial në regjistrin e pronësisë të ZRPP. Referuar gjithmonë vendimit të mësipërm të gjykatës e cila vlerëson se regjistri publik i regjistrimit të pasurive të paluajtshme duhet të jetë një regjistër i sigurt dhe i besueshëm, ZRPP ka një rol themelor duke pasur parasysh se përmes tij ngurtësohen të drejtat subjektive. Mungesa e besueshmërisë në regjistrin publik sjellë pasiguri në qarkullimin civil. Gjykata vlerëson se krijimi i një gjendje pasigurie juridike në këto regjistra nuk mund të korrigjohet me zgjidhje që imponojnë veprime po aq të pasigurta, siç është fshirja e regjistrimit që kryhet nga Kryeregjistruesi. Kthimi në gjendjen e ligjshmërisë të situatës në të cilën gjendet regjimi i pronës, nuk mund të bëhet me mjete jo ligjore e si e tillë e drejta e pronës, e fituar me njërën nga mënyrat e fitimit të pronësisë të parashikuar në ligj, nuk mund të cënohet në atë masë dhe për një kohë kaq të papërcaktuar, përmes një procedure administrative, përveçse nëpërmjet një procedure gjyqësore.

Gjykata Kushtetuese në vendimin e mësipërm ka pasur për objekt gjykimi, kushtetueshmërinë e nenit 10, paragrafit të dytë të nenit 39/a të Ligjit nr. 7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, kushtetueshmërinë e Udhëzimit nr.4, datë 21.11.2007 të KM¹⁴⁹, që ka lidhje me procedurat e fshirjeve të regjistrimeve të kryera në kundërshtim me ligjin dhe të regjistrimeve që krijojnë mbivendosje, në ZRPP, dhe kjo analizë e bërë me këtë vendim, padyshim që vlen edhe për rastin e kufizimeve të së drejtës së pronësisë nëpërmjet aktit administrativ.

Prandaj, mendojmë se pronari legjitim i këtyre trojeve që është shteti, duhet të kërkojë gjyqësisht nëpërmjet avokaturës së shtetit, pavlefshmërinë e kontratave të shitjes, bazuar kjo në dispozitat e Kodit Civil, si dhe fshirjen e regjistrimeve të kryera në regjistrat e ZRPP. Për trojet tashmë jo të lira, por të zëna nga ndërtime të kryera mbi bazën e ligjeve

¹⁴⁹ Udhëzim i Këshillit të Ministrave nr.4, datë 21.11.2007, “Për miratimin e procedurës së fshirjes së regjistrimeve të kryera në kundërshtim me ligjin dhe të atyre, që krijojnë mbivendosje, në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme”, botuar në fletoren zyrtare nr.167/2007.

të urbanistikës, bazuar në dispozitat e Kodit Civil, të kërkojë pavlefshmërinë e kontratave të shitjes dhe detyrimin e pronarëve të ndërtesave të blejnë me çmimin e tregut tokën që zënë këto ndërtesa.

6.2 Pasuritë e regjistruara, të fituara me vendim gjyqësor, me palë të paditur Bashkinë apo Komunën, me objekt “detyrim njohje pronar”.

Kur vendimi gjyqësor është paraqitur apo paraqitet për regjistrim, pas hyrjes në fuqi të Udhëzimit të KM nr. 1, datë 31/01/2007 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”¹⁵⁰, i ndryshuar, ZRPP-ja refuzon regjistrimin. Çështja shtrohet në rastin kur pasuria është regjistruar, çfarë qëndrimi është mbajtur dhe mbahet nga ZVRPP dhe ZQRPP ?. Këto zyra kanë refuzuar të pajisin me dokument pronësie subjektet të cilat i kanë fituar pasuritë me vendime gjyqësore me objektin e sipërpërmendur dhe palë Bashkinë apo Komunën. Po kështu edhe në rastin kur pasuria është transferuar tek të tretët.

Qëndrimi i ZRPP-së është i njëjtë si në rastin e pasurive të fituara me palë shitëse Komunitat apo Bashkitë. Veprimet me pasurinë janë kufizuar. Proceset gjyqësore të nisura nga këto subjekte, me palë të paditur ZVRPP e ZQRPP, me objekt “detyrim për regjistrim” apo “detyrim për të lëshuar dokumentin e pronësisë”, pasi nga këto zyra është refuzuar regjistrimi apo pajisja me dokument pronësie zakonisht janë fituar nga këto subjekte.

ZVRPP-të apo ZQRPP-të, nuk dispononin ndonjë statistikë në lidhje me numrin e pasurive të regjistruara me këto vendime gjyqësore, por në shumicën dërrmuese të rasteve vihet re në zonat urbane.

Një trajtim me të detajuar të qëndrimeve të ZVRPP-ve do ta pasqyrojmë më poshtë:

a) Në rastin kur regjistrimet rezultojnë tashme të kryera.

Qëndrimi që është mbajtura nga ZRPP-ja, në lidhje me regjistrimet fillestare sistematike apo sporadike (hapja e një karteje për një pasuri të caktuar) të pasurive të paluajtshme të kryera tashmë në bazë të këtyre kontratave, i shprehur ky në formën e shkresave me lëndë “Kthim përgjigje”, ka qenë kufizimi i veprimeve mbi këto regjistrime pasurish në zbatim të përcaktimeve të bëra në nenin 44 të ligjit 7843, datë 13.07.1994 “Për

¹⁵⁰ Udhëzim i KM për “Procedurat e Regjistrimit në Zyrat e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme” nr.1, datë 31/01/2007.

regjistrimin e pasurive te paluajtshme”¹⁵¹, i ndryshuar, ligjin nr. 33, datë 21/03/2012 “Për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme”¹⁵², deri në paraqitjen nga personi i interesuar i një titulli pronësie i cili në kuptim të përcaktimeve të bëra në nenin 193 të KC të jetë i detyrueshëm për regjistrim. Qëndrimi se këto kontrata nuk duhet të regjistrohen, nëse shitësi nuk është pronar i regjistruar i pasurisë që transferon, mbahet edhe nga Udhëzimi i KM nr.1, datë 31.01.2007, me udhëzimin Nr. 2, datë 12.9.2012. Në mjaft raste kundër aktit të ZRPP-së, palët kanë kërkuar anulimin e kufizimit në gjykatë. Ka mjaft raste që mbi këto troje janë realizuar ndërtime me leje dhe janë të regjistruara në ZRPP. Veprimet mbi pasuritë ndërtesë janë gjithashtu të kufizuara për shkak se trualli është fituar me akte që nuk duheshin regjistruar.

Në rastin kur regjistrimet rezultojnë tashme të kryera në regjistrat hipotekorë dhe pasuria ndodhet në Zona Kadastrale, ku nuk ka përfunduar regjistrimi fillestar masiv i pasurive:

Për këto pasuri, kur kërkohet vërtetim hipotekor apo kërkohen të kryhen veprime transferimi, kufizohen veprimet me pasurinë. Kur ZRPP-ja është ndodhur para kërkesave për regjistrim fillestar të pasurive, për të cilat ka ekzistuar një regjistrim hipotekor i kryer në bazë të këtyre kontratave apo kur këto të fundit janë paraqitur për regjistrim për herë të parë, qëndrimi i ZRPP-së është shprehur në formën e Urdhrit të Refuzimit të kërkesave për regjistrim, duke ju referuar përcaktimeve të bëra në Udhëzimin nr. 1, date 31.01.2007 të KM “Për procedurat e regjistrimit në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme” në piken 5/dh të cilit parashikohet se *“kërkesat për regjistrim refuzohen kur në vendimet gjyqësore , në bazë të nenit 451/a, të Kodit të Procedurës Civile, pronari nuk është thirrur si palë ndërgjyqësi, sipas shkronjës “c”, të pikës 2, të këtij udhëzimi, ose kur institucioni a enti publik dhe Avokatura e Shtetit nuk janë thirrur si palë në gjykim, sipas paragrafit të*

¹⁵¹ Ligji 7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, botuar në fletoren zyrtare nr.10/1994.

¹⁵² Ligji nr.33, datë 21.03.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, botuar në fletoren zyrtare nr.34/2012.

dytë, të shkronjës “c”, të pikës 2, të këtij udhëzimi, përveç rasteve kur vendimi është dhënë para hyrjes në fuqi të ligjit nr. 8551, datë 18.11.1999, “Për Avokaturën e Shtetit”;

e) Kur, në bazë të nenit 451/a, të Kodit të Procedurës Civile, subjektet e përmendura në shkronjën “ç”, të pikës 2, të këtij udhëzimi, nuk janë thirrur si palë në gjykim”¹⁵³.

Në vijim, regjistrimet e pasurive të përfituara në bazë të këtyre vendimeve gjyqësore janë kryer vetëm kur kundër urdhrorit të refuzimit me të cilin është shprehur qëndrimi i ZRPP-së në lidhje me refuzimin e kërkesave për regjistrim të këtyre vendimeve gjyqësore, personat e interesuar kanë ankimuar në gjykatë dhe kjo e fundit në përfundim të procesit gjyqësor me palë të paditur ZRPP-në e me objekt gjykimi pavlefshmërie apo anulim i aktit administrativ (urdhër refuzimi), ka vendosur anulimin e urdhrorit dhe detyrimin e ZRPP-së, të kryerjes për regjistrimin përkatës sipas vendimit gjyqësor.

6.3 Pasuritë e regjistruara, të fituara me vendim gjyqësor “Vërtetim fakti juridik”.

Nga ana e ZVRPP-së, për periudhën para dhe pas viteve 90, në regjistrat e pasurive të paluajtshme, janë bërë regjistrime të pasurive ndërtesë dhe truall me titull pronësie vendim gjyqësor “Vërtetim fakti juridik”. ZQRPP në lidhje me regjistrimin e pasurive të mësipërme ka pasur raste të ndryshme të cilat po i trajtojmë më poshtë.

Në bazë të qëndrimit të unifikuar të miratuar me Urdhrin nr. 606, datë 21.08.2009 të ZQRPP, *(ku për rastet e regjistrimit fillestar (sporadik/sistematik) të pasurive të paluajtshme të regjistruara, apo jo në sistemin e hipotekës të përfituara me vendim gjyqësor me objekt “vërtetim fakti juridik” të dhëna pas datës 10.08.1991 dhe para hyrjes në fuqi të Ligjit nr. 7850, datë 29.7.1994 “Për Kodin Civil të Republikës së Shqipërisë” të ndryshuar¹⁵⁴, parashikohet përkatësisht kufizimi i veprimeve për shkak të mungesës së marrëdhënieve me truallin për pasuritë “ndërtesë” të përfituara me këto akte të regjistruara më parë në sistemin e hipotekës dhe refuzimin e kërkesave për regjistrim të pasurive “ndërtesë” të paregjistruara më parë në sistemin e hipotekës dhe të përfituara*

¹⁵³ Ligji nr. 8551, datë 18.11.1999, “Për Avokaturën e Shtetit” i ndryshuar, botuar në fletoren zyrtare nr.33/1999.

¹⁵⁴ Ligji nr.7850, date 29/07/1994, “Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë”, botuar ne fletoren zyrtare nr.11/1994

me aktet e mësipërme për shkak të mungesës së marrëdhënieve me truallin), ZQRPP, për pasuritë e llojit “ndërtesë”, ka rekomanduar dhe urdhëruar përkatësisht me shkresa dhe urdhra të ndryshme, refuzimi, zbatimin e përcaktimeve të bëra në aktin e mësipërm administrativ.

Ndërkohë duke qenë se qëndrimi i shprehur në aktet e mësipërme të prodhuara nga ZQRPP nuk përputheshin me rregullimet e reja ligjore të bëra në Ligjin nr. 33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” në nenin 75, të të cilit parashikohet që *“Ngarkohen regjistruesit e zyrave vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme që, brenda 45 ditëve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, të trajtojnë të gjitha kufizimet e regjistrimeve të pasurive të paluajtshme, të vëna para hyrjes në fuqi të këtij ligji, sipas përcaktimeve të bëra në nenin 59 të tij, me përjashtim të kufizimeve të vëna, për shkak se regjistrimi është kryer në kundërshtim me përcaktimet e bëra në nenin 193 apo 195 të Kodit Civil, ose krijon mbivendosje me një regjistrim tjetër”*¹⁵⁵ pasi mungesa e marrëdhënieve me truallin të një ndërtese, nuk përbën shkak për kufizimin e veprimeve mbi këtë të fundit.

Vlerësojmë, se në lidhje me këtë çështje duhet të mbahen parasysh dy raste;

1. Pasuria e përfituar me vendim gjyqësor me objekt **“vërtetim fakti juridik”** të dhëna pas datës 10.08.1991 dhe para hyrjes në fuqi të Ligjit nr. 7850, datë 29.07.1994 “Për Kodin Civil të Republikës së Shqipërisë” të ndryshuar, e cila **është e regjistruar** në regjistrat hipotekorë që administron zyra e regjistrimit para datës 01.11.1994, që përbën datën e hyrjes në fuqi të Kodit Civil.
2. Pasuria e përfituar me vendim gjyqësor me objekt **“vërtetim fakti juridik”** të dhëna pas datës 10.08.1991 dhe para hyrjes në fuqi të Ligjit nr. 7850, datë 29.7.1994 “Për Kodin Civil të Republikës së Shqipërisë” të ndryshuar, e cila **nuk është e regjistruar** në regjistrat hipotekorë, që administron zyra e

¹⁵⁵ Neni 75 i Ligji nr.33, datë 21.03.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, botuar në fletoren zyrtare nr.34/2012.

regjistrimit para datës 01.11.1994 që përbën datën e hyrjes në fuqi të Kodit Civil.

Për rastin e parë gjykojmë, që regjistrimet e kryera deri në hyrjen të Ligjit nr. 7850, datë 29.07.1994 “Për Kodin Civil të Republikës së Shqipërisë” të ndryshuar **nuk mund të konstatohen si “jo të rregullta”**, për shkak të hyrjes në fuqi të këtij ligji ku në nenin 193 të tij përcaktohet, që **“Vërtetimi gjyqësor i faktit të pronësisë nuk regjistrohet.”**, kjo për arsye se si rregull akti ligjor nuk ka fuqi prapavepruese, për shkak të sigurisë juridike dhe stabilitetit të marrëdhënieve juridike, ekonomike – sociale. Për të pasur fuqi prapavepruese, duhet që në aktin normativ të jetë shprehimisht e përcaktuar.

Në mbështetje të këtij arsyetimi vlerësojmë, që për regjistrimet e objekteve të përfituara me vendim gjyqësor me objekt **“vërtetim fakti juridik”** të dhëna pas datës 10.08.1991 dhe para hyrjes në fuqi të Ligjit nr. 7850, datë 29.7.1994 “Për Kodin Civil të Republikës së Shqipërisë”, të ndryshuar duhet të hapet kartela e regjistrimit për ndërtesën, duke u bërë lidhja me pasurinë truall, mbi të cilën ngrihet kjo ndërtesë në seksionin “D” të kartelës ku dhe të shënohet mungesa e marrëdhënies juridike me këtë truall, pasi sikundër përcaktuam më lart, në bazë të nenit 59 dhe 75 të Ligjit nr. 33/2012, datë 21.03.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” mungesa e marrëdhënies juridike të truallit nuk përbën shkak për vendosje të kufizimit të veprimeve mbi një pasuri dhe si e tillë nuk mund të shënohet në seksionin “E” të kartelës së pasurisë.

Nga shqyrtimi i legjislacionit dhe akteve nënligjore në fuqi, për sa i përket mënyrës së përfitimit të pronësisë mbi truallin, në lidhje me rastin konkret, nuk u konstatua ndonjë akt ligjor apo nënligjor, për zgjidhjen e kësaj çështjeje, duke pasur parasysh faktin se në nenin 2, të ligjit nr. 10270, datë 22.04.2010 “Për të drejtën e privatizimit të truallit shtetëror në përdorim dhe për taksën mbi të drejtën e përdorimit të tij”¹⁵⁶, i ndryshuar, nuk është parashikuar situata juridike konkrete objekt analize në këtë material. (neni 2, i ligjit nr. 10270, datë 22.04.2010 përcakton se: “Ky ligj zbatohet për: a) trojet e paprivatizuara, të ndërtesave të privatizuara nga shtetasit me ligjin nr. 7512, datë 10.8.1991 “Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private, të nismës së lirë, të veprimtarive private të

¹⁵⁶ Ligjit nr. 10270, datë 22.04.2010 “Për të drejtën e privatizimit të truallit shtetëror në përdorim dhe për taksën mbi të drejtën e përdorimit të tij”, i ndryshuar, botuar në fletoren zyrtare nr.58/2010.

pavarura dhe privatizimit" (të shfuqizuar), sipas gent-planeve në momentin e privatizimit të ndërtesave; b) trojet e paprivatizuara të ndërtesave të shitura nga ndërmarrjet shtetërore, përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 7512, datë 10.8.1991 "Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private, të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarura dhe privatizimit"¹⁵⁷ (të shfuqizuar), sipas gent-planeve në momentin e shitjes së ndërtesave; c) trojet e paprivatizuara, mbi të cilat janë ndërtuar ndërtesa, në bazë të lejeve të ndërtimit të lëshuara nga organet e qeverisjes vendore, pas datës 10.08.1991 e në vazhdim, sipas gent-planeve në kohën e lëshimit të lejes së ndërtimit, si dhe trojet e objekteve apo ndërtesave, ish-pronë e ish-kooperativave bujqësore, shitja e të cilave është realizuar nga ish-kooperativat bujqësore apo organet e qeverisjes vendore; ç) trojet në përdorim të personave juridikë tregtarë, në përputhje me parashikimet e vendosura nga ligji i veçantë. 2. Ky ligj nuk e shtrin veprimin e vet mbi trojet turistike, mbi objektet dhe trojet e pranuar në proces legalizimi apo mbi trojet shtetërore, të dhëna me qëllim investimin mbi to, të cilat rregullohen nga ligje të tjera.).

Pavarësisht kësaj, për vetë karakteristikën e rasteve të vendimeve të vërtetimit të faktit juridik të pronësisë, mbi ndërtesën, duke pasur parasysh që gjykata në dhënien e këtyre vendimeve bazohet dhe në dokumente ligjore, si leje nga organet kompetente të kohës për të ndërtuar, etj, subjekti i interesuar, në rast se i disponon këto dokumente apo mund të vihet në disponim të tyre, mund t'i drejtohet Drejtorisë së Administrimit dhe Shitjes së Pronave Publike, për të mundësuar privatizimin e truallit, sipas kërkesave të ligjit të sipërcituar dhe akteve nënligjore të dala në zbatim të tij. Në rast se nga vendimi gjyqësor, rezulton se ndërtimi është kryer para datës 10.08.1991, subjekti i interesuar mund të orientohet sipas përcaktimeve të nenit 25, germa ç), e ligjit nr. 33/2012, datë 21.03.2012 "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme", dhe akteve nënligjore që kanë dalë në zbatim të tij. Pra në varësi të rasteve konkrete, ZRPP-ja, mund të orientojë dhe subjektin e interesuar për rregullimin e marrëdhënieve ligjore me truallin.

I. Për rastin kur pasuria e përfutur me vendim gjyqësor me objekt **"vërtetim fakti juridik"** të dhëna pas datës 10.08.1991 dhe para hyrjes në fuqi të Ligjit nr. 7850, datë

¹⁵⁷ Ligji nr. 7512, datë 10.8.1991 "Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private, të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarura dhe privatizimit", i shfuqizuar, botuar në fletoren zyrtare nr.6/1991.

29.7.1994 “Për Kodin Civil të Republikës së Shqipërisë”, të ndryshuar, i cili **nuk është e regjistruar** në regjistrat hipotekorë, që administron zyra e regjistrimit para datës 01.11.1994, vlerësojmë si më poshtë;

Nëse analizojmë disponimet e bëra në nenin 193 Kodi Civil ku në paragrafin e fundit të të cilit thuhet, që “***Vërtetimi gjyqësor i faktit të pronësisë nuk regjistrohet***”, konstatohet se në këtë normë përcaktohen aktet e detyrueshme për regjistrim si dhe ato akte fitimi pronësie që nuk regjistrohen, ku përfshihen sipas citimeve të bëra në këtë dispozitë vendimet gjyqësorë me objekt “vërtetim fakti juridik pronësie”.

Vlerësojmë, se bazuar në disponimet e bëra në nenin 193 të Kodit Civil dhe nenit 25.a të Ligjit nr. 33/2012, kërkesat për regjistrim të pasurive të paluajtshme të përfituara me vendim gjyqësor me objekt **“vërtetim fakti juridik”** të dhëna pas datës 10.08.1991 dhe para hyrjes në fuqi të Ligjit nr. 7850, datë 29.7.1994 “Për Kodin Civil të Republikës së Shqipërisë” të ndryshuar, **të cilat nuk janë regjistruar** më parë në regjistrat hipotekorë, që administron zyra e regjistrimit para datës 01.11.1994 duhet të refuzohen për shkak të mungesës së titullit të pronësisë të detyrueshëm për regjistrim të përcaktuar në dispozitat e mësipërme ligjore.

Në vijim të çka u analizua me lart vlerësojmë, që prej ZQRPP duhet të propozohet një ndryshim i disponimeve të bëra në piken 5.c të UKM nr.1, datë 31.01.2007 në të cilin përcaktohet që “c) Kur në pjesën urdhëruese të vendimit (diapozitivi) 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;” për sa i përket kërkesave për regjistrim të pasurive të përfituara me vendim gjyqësor me objekt **“vërtetim fakti juridik”** të dhëna pas datës 10.08.1991 dhe para hyrjes në fuqi të Ligjit nr. 7850, datë 29.7.1994 “Për Kodin Civil të Republikës së Shqipërisë” të ndryshuar **që nuk janë regjistruar** më parë në regjistrat hipotekor, në përputhje kjo me përcaktimet e nenit 193 të Kodit Civil.

Në lidhje me urdhrin nr. 606/2009 të ZQRPP¹⁵⁸ dhe pikës 15 të Kreut IV të Rregullores së punës në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme me nr. 184, datë 08.04.1999, Kryeregjistruesi me urdhër nr.1019, datë 20.12.2012, duke u mbështetur në përcaktimet e bëra në dispozitat ligjore në fuqi ka ndryshuar qëndrimin e vet në lidhje me vendimet gjyqësore “Vërtetim fakti juridik” të dhëna pas datës 10.08.1991 dhe para hyrjes në fuqi të Ligjit nr. 7850, datë 29.7.1994 “Për Kodin Civil të Republikës së Shqipërisë” të ndryshuar.

6.4 Pallatet me probleme në dokumentacionin tekniko-ligjor, të regjistruara.

Shumë pallate, të ndërtuara e të regjistruara, kryesisht deri në vitin 2003, kanë probleme nga më të ndryshmet, të tilla si: Leja e ndërtimit nuk konfirmohet nga Bashkia, janë ndërtuar plotësisht apo pjesërisht mbi truall shtetëror, kanë shkelur kondicionet urbane, janë ndërtuar kate më tepër nga sa është parashikuar në lejen e ndërtimit, njolla e ndërtimit është zmadhuar, janë me mungesë në dokumentacion, mungon planimetria e kateve, projekti, plan-vendosja, mungon leja e ndërtimit, leja e sheshit, akti i kolaudimit apo leja e shfrytëzimit etj. Këto pallate kryesisht janë të regjistruara në hipotekë, në mjaft raste edhe kur ndodhen në zona kadastrale ku ka përfunduar regjistrimi sistematik i pasurive (sipas ligjit Nr. 33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”) nuk janë regjistruar në kartelë dhe Hartë Treguese të Regjistrimit. Me Udhëzim nr.132, datë 02.06.2003 të Kryeregjistruesit, është mbajtur qëndrimi, që kur njësitë e pallatit (apartamente, dyqane etj), janë ende në pronësi të firmave ndërtuese (investitorëve), të kufizohen veprimet me pasuritë deri në plotësimin e mangësive të konstatuara, ndërsa qytetarët, të cilëve ju kanë kaluar në pronësi apartamentet apo lloje të tjera pasurish të ndodhura në këto pallate, të mos pengohen për të kryer veprime¹⁵⁹.

¹⁵⁸ Urdhë nr. 606, datë 21.08.2009 i Kryeregjistruesit të ZQRPP, me të cilin u miratuan propozimet e Këshillit Drejtues Tekniko-Ligjor, unifikimin e disa procedurave të regjistrimit fillestar.

¹⁵⁹ Pika 1.1.1 e Udhëzimit nr. 132, datë 02.06.2003 të Kryeregjistruesit “Për zbatimin e procedurave të regjistrimit të pallateve të reja”, ku parashikohet se “Të mos nderpriten veprimet ndaj qytetareve për të kryer transaksione apo veprime të tjera për pasuritë që janë bërë veprimet e kalimit të pronësive nga subjekt ndërtues tek qytetarët ose midis qytetarëve”.

Ky qëndrim, edhe pse ligjërish i diskutueshëm, ka gjetur e gjen zbatim për sa kohë pasuritë janë të regjistruara në regjistra hipotekorë pallatet me probleme. Por regjistrimi i këtyre objekteve sipas ligjit 33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, dhe Udhëzimit të Këshillit të Ministrave Nr. 1, datë 31.01.2007 “Për procedurat e regjistrimit në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme”, ndryshuar me udhëzimin Nr. 2, datë 12.9.2012 “Për përcaktimin e elementëve të akteve, që verifikohen nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe të procedurës për nxjerrjen e urdhrit të Regjistruesit”, bie ndesh me parashikimet që këto akte bëjnë. Në këto kushte, me Urdhërin e Kryeregjistruesit nr.606, datë 21.08.2009, është parashikuar që këto objekte të regjistrohen sipas ligjit, por mbi to të vendoset kufizimi i veprimeve mbi pasurinë (ndalohet kryerja e transaksioneve, vendosja në hipotekë etj), deri në plotësimin e këtyre mangësive. Duhet theksuar këtu që subjektet investitorë, në pjesën dërrmuese të rasteve, i kanë shitur tek qytetarët këto pasuri dhe nuk kanë interes të ndreqin të metat që ka dokumentacioni.

Ka mjaft raste kur këto pasuri janë të vendosura në hipotekë në favor të bankave për të garantuar huatë e dhëna nga to në favor të subjekteve pronare të pasurive.

Në lidhje me regjistrimin e pallateve të cilave u mungon leja e ndërtimit dhe marrëdhëniet me truallin, regjistrim i cili bie në kundërshtim me ligjin, si shembull mund të përmendim pallatin 12 katesh i ndodhur përball kompleksit Tajvan, ZK 8380. Pasuria nr. 7/140, pallat i ndërtuar në vitet 2000 dhe i regjistruar po në këtë vit. Në këtë pallat ishin bërë pronarë me anë të kontratave të shitblerjes, politikanë dhe drejtues të lartë të shtetit duke përfshirë këtu Kryeministrin e asaj kohe Fatos Nano, Deputetë të Kuvendit të Shqipërisë.

6.5 Pallate me probleme në dokumentacionin ligjor dhe teknik, të paregjistruara.

Në këtë kategori, bëjnë pjesë, objektet shumëkatëshe, të paregjistruara në ZRPP, për shkak të parregullsive të ndryshme që ka dokumentacioni tekniko-ligjor, që ka të bëjë me ndërtimin; për shkak të problemeve të ndryshme që mund të ekzistojnë për truallin ku është ngritur ndërtimi; apo për shkak se subjektet investitore apo ndërtuese nuk janë të regjistruara apo kanë detyrime financiare në organet tatimore.

6.5. a. Parregullsitë në dokumentacionin tekniko-ligjor që ka të bëjë me ndërtimin.

- Të dhënat e lejes së sheshit të ndërtimit, lejes së ndërtimit, planvendosjes së miratuar nga urbanistika, planimetrisë së kateve, nuk përputhen me të dhënat e aktit të kolaudimit, lejes së shfrytëzimit, planit të rilevimit, e si rrjedhojë konstatohet se ndërtimi i realizuar në fakt është i ndryshëm nga ai i miratuar (mospërputhje në sipërfaqen ndërtimore, nr. e kateve, njollën e ndërtimit etj).
- Në ndonjë rast konstatohet se është transferuar leja e ndërtimit (subjekti ndërtues).
- Sipërfaqja e sheshit të ndërtimit e shënuar në leje, ndryshon me sipërfaqen e regjistruar në zyrën e regjistrimit të pasurive që përbëjnë sheshin e ndërtimit; konfiguracioni i sheshit të ndërtimit i dhënë në planimetinë e sheshit të ndërtimit, është i ndryshëm nga konfiguracioni i pasurive i krahasuar me HTR e zyrës së regjistrimit.

6.5. b Probleme me truallin ku është ngritur ndërtimi.

- Pasuritë truall, të cilat kanë shërbyer si shesh ndërtimi, plotësisht apo pjesërisht nuk rezultojnë të regjistruara në pronësi të investitorit apo të atyre subjekteve me të cilat investitori ka marrëveshje për ndërtimin e realizuar. Vlen të përmendet këtu rasti kur në sheshin e ndërtimit përfshihet pjesërisht truall në pronësi të një subjekti privat dhe pjesërisht truall “shtet”.
- Pasuritë truall të cilat kanë shërbyer si shesh ndërtimi, rezultojnë të regjistruara në pronësi të investitorit apo atyre subjekteve me të cilat investitori ka marrëveshje për ndërtimin e realizuar, por regjistrimi i pasurive të paluajtshme truall, në pronësi të këtyre subjekteve rezulton të jetë bërë bazuar në kontrata shitjeje me palë shitëse Bashki, Komuna, Këshill Rrethi, të cilat nuk kanë qenë pronare të regjistruara në zyrën e regjistrimit të pasurive të transferuara prej tyre në pronësi të subjekteve private. Ky rast, është mjaft i përhapur në Sarandë, ku janë kryer ndërtime mbi truall të shitur nga Bashkia.

- Pas regjistrimit të objektit të ngritur me leje ndërtimi, kur trualli mbi të cilin ai është ndërtuar dhe që ka shërbyer si shesh ndërtimi, rezulton pjesërisht apo plotësisht në pronësi të të tretëve, me të cilët pronari i ndërtimit tashmë të regjistruar ka lidhur marrëveshje për ndërtim, duhet të realizohet kontrata e shkëmbimit të truallit me pjesë të ndërtimit sipas marrëveshjes së palëve. Si rezultat i këtij veprimi juridik, trualli mbi të cilin është ngritur ndërtimi dhe ndërtimi i regjistruar tashmë, do të regjistrohen si një pasuri e vetme. Vetëm pas këtij momenti, njësitë e ndryshme që përbëjnë objektin e ndërtuar (apartamente, njësi tregtare, zyra, garazh, etj) mund të transferohen në pronësi të të tretëve. Pronarët e këtyre njërive pas realizimit të kontratës së këmbimit, bëhen edhe pronarë në pjesë ideale të truallit mbi të cilin është kryer ndërtimi (bashkëpronësia e detyrueshme). Ka mjaft raste kur për shkak të konflikteve të pronësisë mes pronarëve të truallit gjendja juridike e pronësisë së truallit ndryshon, e si rrjedhim ndërtuesi për të realizuar kontratën e shkëmbimit me pronarët e truallit duhet të marrë në konsideratë edhe pronarët e rinj të truallit me të cilët nuk ka pasur marrëveshje për ndërtim. Për shkak se këta pronarë nuk japin pëlqimin për kontratën e këmbimit, bllokohen transaksionet me pasurinë.
- Trualli, ku është ngritur ndërtimi, është regjistruar në kundërshtim me ligjin, apo dokumentacionin mbi bazën e të cilit ai është regjistruar, i mungojnë elementë të formës apo përmbajtjes së një akti të regjistrueshëm në ZRPP, krijon mbivendosje me pasuri të tjera etj.(këtu mund të përmendim mjaft raste kur trualli është fituar me vendime të KKK Pronave, ku nuk identifikohet pjesa e kthyer në pronësi me pjesën e njohur; është regjistruar në pronësi truall, më shumë sesa ka kthyer KKK Pronave; njohja është regjistruar si kthim; e njëjta pronë ose pjesë të saj i janë kthyer më shumë se një subjekti etj).

6.6 Objektet pa marrëdhënie me truallin dhe troje të shitura e të regjistruara mbi të cilat nuk janë ndërtuara objekte:

6.6. a Objekte pa marrëdhënie me truallin.

Këtu hyjnë disa kategori ndërtesash, në varësi të kohës së ndërtimit, aktit që ligjëron ndërtimin e tyre dhe mënyrës së fitimit të pronësisë nga subjektet e ndryshme.

Bazuar në Udhëzuesin Metodik të ZQRPP nr.76, datë 13.09.1999 “Për plotësimin e kartelës së pasurive të paluajtshme”¹⁶⁰, pika 3 “Trajtimi i disa rasteve të veçanta” si dhe të orientimeve të dhëna nga ZQRPP (Kryeregjistruesi) në Buletin nr.2, viti 2000¹⁶¹ (përgjigjja e pyetjes 11), regjistrimi i pasurive ndërtesë kur pronari i ndërtesës ishte i ndryshëm nga pronari i truallit, bëhej duke hapur dy kartela për secilën pasuri. Në kartelën e pasurisë truall, bëhej shënimi i ekzistencës së ndërtesës mbi pasurinë truall, ndërsa në kartelën e pasurisë ndërtesë bëhej shënimi se ndërtimi është ngritur mbi pasurinë truall.

Me Urdhër të Kryeregjistruesit Nr.1031, datë 09.09.2008, është urdhëruar vendosja e kufizimit mbi pasuritë ndërtesë kur pronari i ndërtesës ishte i ndryshëm nga pronari i truallit.

Në VKM nr.98, datë 27.01.2009 “Për përcaktimin e kriterëve dhe të procedurave të shitjes së trojeve të ndërmarrjeve apo objekteve shtetërore të veçuara, të privatizuara” i ndryshuar, parashikohet se pronari i një pasurie ndërtesë të privatizuar, mund të kryejë veprime për blerjen e truallit të ndërtesës së privatizuar tashmë, duke paraqitur në DASHPP pranë Ministrisë së Financave dokumentin e pronësisë së objektit. Lëshimi i dokumentit nga ZVRPP, nënkupton fuqinë ligjore (ligjshmërinë) të regjistrimit vetëm të objektit si dhe detyrimin që ky regjistrim të bëhet nëse nuk është kryer, në mënyrë që të lëshohet një dokument pronësie për objektin, që të vijohet më pas me zbatimin e VKM në fjalë.

Edhe në VKM nr.200, datë 19.02.2009 “Për përcaktimin e kushteve dhe procedurën e tjetërsimit të oborreve në përdorim për llogari të fondit të kompensimit financiar”¹⁶² i

¹⁶⁰ Pika 3 e Udhëzuesit Metodik të ZQRPP nr.76, datë 13.09.1999 “Për plotësimin e kartelës së pasurive të paluajtshme”.

¹⁶¹ Buletin i ZQRPP nr.2 i vitit 2000.

¹⁶² VKM nr.200, datë 19.02.2009 “Për përcaktimin e kushteve dhe procedurën e tjetërsimit të oborreve në përdorim për llogari të fondit të kompensimit financiar” botuar në fletoren zyrtare nr.21/2009.

ndryshuar, është parashikuar midis të tjerave që pronarët e ndërtimeve të ligjshme të ngritura para datës 10.08.1991, të mund të bëhen pronarë edhe të truallit në funksion të ndërtimit të ligjshëm sipas procedurës së përcaktuar në këtë vendim. Kushtet që duhet të plotësojë ndërtimi për të mund të fituar më pas sipas procedurës pronësinë e truallit duhet të jenë 2 dhe konkretisht:

- I regjistruar në regjistrat e ZRPP-së, në pronësi të kërkuarit;
- I ngritur para datës 10.8.1991.

Kërkesat për blerjen e truallit trajtohen nga organet e ngarkuara me kthimin dhe kompensimin e pronës ish pronarëve.

Një nga dokumentat e kërkuara nga organi kompetent shtetëror i ngarkuar për trajtimin e oborreve në përdorim është edhe “Dokumenti për të drejtën e pronësisë së kërkuarit mbi ndërtimin, që gjendet brenda ose në lidhje funksionale me oborrin në përdorim, i lëshuar nga ZRPP-ja”.

Lëshimi i dokumentit nga ZVRPP, nënkupton fuqinë ligjore (ligjshmërinë) e regjistrimit vetëm të objektit si dhe detyrimin që ky regjistrim të bëhet nëse nuk është kryer, në mënyrë që të lëshohet një dokument pronësie për objektin, që të vijohet më pas me zbatimin e VKM-së në fjalë.

Regjistrime ekzistuese në ZVRPP-të, në të cilat pronari i ndërtesës është i ndryshëm nga pronari i truallit janë të bëra mbi bazën e akteve të ndryshme ligjore.

Konkretisht:

- Regjistrime të objekteve të privatizuara nga organet e ngarkuara me privatizimin (ish AKP, sot DASHPP);
- Regjistrime të objekteve të ngritura para datës 10.08.1991, që nënkupton se akti ligjor që lejon ngritjen e tyre apo vërteton ngritjen e tyre është dhënë para datës 10.08.1991 dhe objekti është ngritur përpara kësaj date **(a)**. Shtëpi në zona urbane, të regjistruara në hipotekë, në përshkrimin e regjistrimit hipotekor dhe të akteve me të cilat ato janë regjistruar në këto regjistra, nuk ekziston fjala truall, apo oborr; **b)**. Shtëpi në zona urbane, të regjistruara në hipotekë, në përshkrimin e regjistrimit hipotekor dhe të akteve me të cilat ato janë regjistruar në këto regjistra, gjendet shënimi “oborr në përdorim”)

- Regjistrime të objekteve të bëra mbi bazën e lejeve të ndërtimit të dhëna pas datës 10.08.1991;
- Regjistrime të objekteve të bëra mbi bazën e vendimeve gjyqësore me objekt “vërtetimin e faktit juridik të pronësisë”, të cilat në varësi të kohës së dhënies së vendimit gjyqësor dhe në raport me marrëdhënien e truallit, ndahen në 3 kategori:
- të dhëna para datës 10.08.1991;
- të dhëna pas datës 10.08.1991 dhe para hyrjes në fuqi të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë, miratuar me ligjin nr.7850, datë 29.07.1994, i ndryshuar;
- të dhëna pas hyrjes në fuqi të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë, miratuar me ligjin nr.7850, datë 29.07.1994, i ndryshuar;

Për kategoritë e pasurive të përmendura më lart, ZQRPP me urdhërin nr.606, datë 21.8.2009 të Kryeregjistruesit ka orientuar ZVRPP-të të mbajnë këtë qëndrim:

Kur pasuria ndërtesë në momentin e kryerjes së procedurës së regjistrimit fillestar sistematik apo sporadik figuron e regjistruar në regjistrat hipotekorë dhe pronari i tyre, nuk rezulton të jetë pronar edhe i truallit mbi të cilin ato janë ndërtuar të procedohet si më poshtë:

- Për regjistrime të objekteve të privatizuara nga organet e ngarkuara me privatizimin(ish AKP), të hapet kartela e pasurisë vetëm për ndërtesën, me shënimin në seksionin “E” të kartelës: “ e vlefshme vetëm për të mundësuar blerjen e truallit, bazuar në VKM nr.98, datë 27.01.2009 “Për përcaktimin e kriterëve dhe të procedurave të shitjes së trojeve të ndërmarrjeve apo objekteve shtetërore të veçuara, të privatizuara”¹⁶³; të bëhet lidhja me kartelën e truallit.
- Për regjistrime të objekteve të ngritura para datës 10.08.1991, që nënkupton se akti ligjor që lejon ngritjen e tyre apo vërteton ngritjen e tyre është dhënë

¹⁶³ VKM nr.98, datë 27.01.2009 “Për përcaktimin e kriterëve dhe të procedurave të shitjes së trojeve të ndërmarrjeve apo objekteve shtetërore të veçuara, të privatizuar”, botuar në fletoren zyrtare nr.09/2009.

para datës 10.08.1991 (leje ndërtimi apo vendim gjyqësor me objekt “vërtetimin e faktit juridik të pronësisë”) dhe objekti është ngritur përpara kësaj date, të hapet kartela e pasurisë vetëm për ndërtesën, me shënimin në seksionin “E” të kartelës: “e vlefshme vetëm për të mundësuar blerjen e truallit, bazuar në VKM nr.200, datë 19.02.2009 “Për përcaktimin e kushteve dhe procedurën e tjetërsimit të oborreve në përdorim për llogari të fondit të kompensimit financiar”; të bëhet lidhja me kartelën e truallit ku është ngritur ndërtimi.

- Për regjistrime të objekteve të bëra mbi bazën e lejeve të ndërtimit të dhëna pas datës 10.08.1991, të hapet kartela dhe në bazë të nenit 44, gërma “b” të ligjit nr.7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, i ndryshuar, të vendoset “Kufizim i veprimeve mbi pasurinë deri në krijimin e marrëdhënieve ligjore me truallin mbi të cilin është ngritur ndërtimi”; të bëhet lidhja me kartelën e truallit ku është ngritur ndërtimi.
- Për regjistrime të objekteve të bëra mbi bazën e vendimeve gjyqësore me objekt “vërtetimin e faktit juridik të pronësisë të dhëna pas datës 10.08.1991 dhe para hyrjes në fuqi të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë, miratuar me ligjin nr.7850, datë 29.07.1994, i ndryshuar, të hapet kartela dhe në bazë të nenit 44, gërma “b” të ligjit nr.7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, i ndryshuar, të vendoset “Kufizim i veprimeve mbi pasurinë deri në krijimin e marrëdhënieve ligjore me truallin mbi të cilin është ngritur ndërtimi”; të bëhet lidhja me kartelën e truallit ku është ngritur ndërtimi.
- Për regjistrime të objekteve të bëra mbi bazën e vendimeve gjyqësore me objekt “vërtetimin e faktit juridik të pronësisë të dhëna pas hyrjes në fuqi të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë, miratuar me ligjin nr.7850, datë 29.07.1994, i ndryshuar, të mos hapet kartelë, ndërsa në hartë të vendoset shenja konvencionale e ndërtimit të paligjshëm. Në rastin kur kërkesa për regjistrim është bërë para regjistruesit gjatë regjistrimit sporadik, të procedohet me refuzim regjistrimi bazuar në Udhëzimin e këshillit të

Ministrave Nr.1, datë 31.01.2007 “ Për procedurat e regjistrimit në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme”

Kur pasuria ndërtesë në momentin e kryerjes së procedurës së regjistrimit fillestar sistematik apo sporadik nuk figuron e regjistruar në regjistrat hipotekorë dhe pronari i tyre, nuk rezulton të jetë pronar edhe i truallit mbi të cilin ato janë ndërtuar të procedohet si më poshtë:

- Për objekte të privatizuara nga organet e ngarkuara me privatizimin(ish AKP), të hapet kartela e pasurisë vetëm për ndërtesën, me shënimin në seksionin “E” të kartelës: “ e vlefshme vetëm për të mundësuar blerjen e truallit, bazuar në VKM nr.98, datë 27.01.2009 “Për përcaktimin e kriterëve dhe të procedurave të shitjes së trojeve të ndërmarrjeve apo objekteve shtetërore të veçuara, të privatizuar”; të bëhet lidhja me kartelën e truallit.
- Për objekte të ngritura para datës 10.08.1991, që nënkupton se akti ligjor që lejon ngritjen e tyre apo vërteton ngritjen e tyre është dhënë para datës 10.08.1991 (leje ndërtimi apo vendim gjyqësor me objekt “vërtetimin e faktit juridik të pronësisë”) dhe objekti është ngritur përpara kësaj date, të hapet kartela e pasurisë vetëm për ndërtesën, me shënimin në seksionin “E” të kartelës: “e vlefshme vetëm për të mundësuar blerjen e truallit, bazuar në VKM nr.200, datë 19.02.2009 “ Për përcaktimin e kushteve dhe procedurën e tjetërsimit të oborreve në përdorim për llogari të fondit të kompensimit financiar”; të bëhet lidhja me kartelën e truallit ku është ngritur ndërtimi.
- Për objekte të ngritura mbi bazën e lejeve të ndërtimit të dhëna pas datës 10.08.1991, të refuzohet regjistrimi për shkak të mungesës së marrëdhënies me truallin.
- Për objekte, ngritja e të cilave vërtetohet vetëm me vendime gjyqësore me objekt “ vërtetimin e faktit juridik të pronësisë”, të dhëna pas datës 10.08.1991 dhe para hyrjes në fuqi të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë, miratuar me ligjin nr.7850, datë 29.07.1994, i ndryshuar, të refuzohet regjistrimi për shkak të mungesës së marrëdhënies me truallin.

- Për objekte, ngritja e të cilave vërtetohet vetëm me vendime gjyqësore me objekt “ vërtetimin e faktit juridik të pronësisë të dhëna pas hyrjes në fuqi të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë, miratuar me ligjin nr.7850, datë 29.07.1994, i ndryshuar, të refuzohet regjistrimi bazuar në Udhëzimin e Këshillit të Ministrave Nr.1, datë 31.01.2007 “ Për procedurat e regjistrimit në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme”.

Një parashikim tjetër i bërë në dispozitat ligjore, në lidhje me objekte që nuk kanë marrëdhënie me truallin e gjejmë edhe në ligjin nr. 9235, datë 29.7.2004 “Për Kthimin dhe Kompensimin e pronave ish pronarëve”, të ndryshuar, në nenin Neni 8, midis të tjerave parashikohet:”... 3. Në rastet e ndërtimeve mbi truall, të bëra para datës 10.8.1991, për të cilat nuk është regjistruar pronësia e truallit, ai që ka në pronësi ndërtesën detyrohet të paguajë vlerën fillestare të truallit, sipas nenit 10 të ligjit nr.7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore” të shumëzuar me indeksin e rritjes së çmimeve”¹⁶⁴.

Së fundmi, për rastet e trojeve të paprivatizuara, mbi të cilat janë ngritur ndërtesa, mbi bazën e lejeve të ndërtimit të lëshuara nga komitetet pluraliste, në periudhën e funksionimit të tyre, është përcaktuar një mënyrë privatizimi (blerja e truallit) me ligjin nr. 10 270, datë 22.04.2010 “Për të drejtën e privatizimit të truallit shtetëror në përdorim dhe për taksën mbi të drejtën e përdorimit të saj”, neni 9. Blerja realizohet me DASHPP, pranë ministrisë së Financave.

Çështjet që shtrohen për diskutim janë:

- a) Cili do të jetë qëndrimi në rastet e përmendura më lart dhe a do të jetë i njëjtë qëndrimi në të gjitha rastet, pavarësisht momentit të regjistrimit dhe pavarësisht aktit ligjor më të cilin është kryer regjistrimi ?.
- b) Me marrëdhënie juridike me truallin do të kuptohet vetëm pronësia apo edhe qiraja, përdorimi etj ?.
- c) Si do të trajtohen rastet kur për një pasuri të regjistruar që nuk ka marrëdhënie me truallin dhe veprimet me të janë të kufizuara, paraqitet një

¹⁶⁴ Ligjit nr.7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore” të shumëzuar me indeksin e rritjes së çmimeve”, i ndryshuar, botuar në fletoren zyrtare nr.10/1992.

akt i cili bën kalim pronësie të detyruar (akti i përmbaruesit gjyqësor për shitje në ankand të pasurisë, vendim gjykate me të cilin fitohet pronësia nga një i tretë në një proces kundër pronarit të regjistruar) ?.

Propozim për mënyrën e zgjidhjes:

Objekte, për të cilat ekziston një parashikim në një akt ligjor apo nënligjor për mënyrën e fitimit të pronësisë së truallit ku ato janë ngritur janë:

- Regjistrime të objekteve të privatizuar nga organet e ngarkuara me privatizimin (ish AKP , sot DASHPP);
- Regjistrime të objekteve të ngritura para datës 10.08.1991, që nënkupton se akti ligjor që lejon ngritjen e tyre apo vërteton ngritjen e tyre është dhënë para datës 10.08.1991 dhe objekti është ngritur përpara kësaj date;
- Regjistrime të objekteve të bëra mbi bazën e vendimeve gjyqësore me objekt “vërtetimin e faktit juridik të pronësisë” të dhëna para datës 10.08.1991;
- Ndërtesa, të ndërtuara mbi bazën e lejeve të ndërtimit të lëshuara nga komitetet pluraliste, në periudhën e funksionimit të tyre. Për këto objekte ZRPP, të bëjë shënimin që mungon marrëdhënia me truallin, por të mos kufizojë veprimet mbi pasurinë. Është e drejta e pronarit të tyre që të ushtrojë të drejtën për blerjen e truallit.

Objekte, për të cilat ekziston një parashikim në një akt ligjor apo nënligjor për mënyrën e fitimit të pronësisë së truallit ku ato janë ngritur janë : a).Objekte të ndërtuara mbi bazën e lejeve të ndërtimit të dhëna pas datës 10.08.1991 (kur këto leje nuk janë dhënë nga komitetet pluraliste, në periudhën e funksionimit të tyre); b) Regjistrime të objekteve të bëra mbi bazën e vendimeve gjyqësore me objekt “vërtetimin e faktit juridik të pronësisë” të dhëna pas datës 10.08.1991 dhe para hyrjes në fuqi të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë, miratuar me ligjin nr.7850, datë 29.07.1994, të ndryshuar; c) Regjistrime të objekteve të bëra mbi bazën e vendimeve gjyqësore me objekt “vërtetimin e faktit juridik të pronësisë” të dhëna pas hyrjes në fuqi të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë, miratuar me ligjin nr.7850, datë 29.07.1994, i ndryshuar;

Për këto raste propozojmë këto mënyra për zgjidhjen e marrëdhënieve me truallin:

- Për regjistrime të objekteve të bëra mbi bazën e vendimeve gjyqësore me objekt “vërtetimin e faktit juridik të pronësisë” të dhëna pas datës 10.08.1991 dhe para hyrjes në fuqi të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë, miratuar me ligjin nr.7850, datë 29.07.1994, të ndryshuar, të parashikohet mundësia e blerjes së truallit edhe për këtë kategori ndërtimesh në ligjin 10 270, datë 22.04.2010 “Për të drejtën e privatizimit të truallit shtetëror në përdorim dhe për taksën mbi të drejtën e përdorimit të saj” i ndryshuar¹⁶⁵. Pasi të bëhet ky parashikim, ZRPP të veprojë si në pikën “1” më lart.
- Për regjistrime të objekteve të bëra mbi bazën e vendimeve gjyqësore me objekt “vërtetimin e faktit juridik të pronësisë” të dhëna pas hyrjes në fuqi të Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë, miratuar me ligjin nr.7850, datë 29.07.1994, i ndryshuar, duke qenë se regjistrimi është bërë mbi bazën e një akti jo të ligjshëm, të parashikohet mundësia e dhënies fuqi ligjore të këtyre ndërtimeve dhe truallit mbi të cilin ato janë ndërtuar, nëpërmjet legalizimit.

6. 6. b Troje të shitura, mbi të cilat nuk janë ngritur ndërtime.

Këto troje janë miratuar si sheshe ndërtimi me leje të komiteteve pluraliste, me subjektet në favor të të cilave janë miratuar këto troje janë lidhur kontrata noteriale shitjeje dhe këto kontrata janë të regjistruara në ZRPP. Mbi këto sheshe nuk janë realizuar ndërtime. Në lidhje me këto sheshe, kur ato nuk janë përdorur sipas destinacionit të përcaktuar, ka pasur parashikime në këto akte:

Ligjin nr.7693, datë 06.04.1993, “Për urbanistikën”, neni 29: “Nga data e marrjes së sheshit të ndërtimit deri në paraqitjen e kërkesës për leje ndërtimi, për sheshe me sipërfaqe deri 0.1 ha nuk duhet të kalojnë më shumë se 3 muaj, dhe për sheshe me sipërfaqe mbi 0.1 ha jo më shumë se 6 muaj. Këto afate mund të shtyhen vetëm me vendim të këshillit të rregullimit të territorit të rrethit. Shkelja e këtyre afateve e bën vendimin e miratimit të

¹⁶⁵ Ligji Nr.10270, datë 22.04.2010, “Për të drejtën e privatizimit të truallit shtetëror në përdorim dhe për taksën mbi të drejtën e përdorimit të tij”, botuar në Fletoren Zyrtare Nr.58, i ndryshuar me Ligjin Nr.24 datë 15.03.2012, botuar në fletoren zyrtare Nr.34,

sheshit të pavlefshëm. Rregullat e përcaktuara në nenin 29 të zbatohen edhe për të gjitha sheshet e ndërtimit të dhëna organet e pushtetit lokal që nga data 01.01.1990. Personave fizikë e juridikë nga që kanë kryer veprimet e blerjes e të regjistrimit në hipotekë e kadastër të këtyre shesheve, kur vendimet e miratimit të tyre bëhen të pavlefshme do t'u kthehet shuma e paguar për sheshin, e indeksuar me indeksin e çmimeve të konsumit". Nuk rezulton të këtë ndonjë rast të paraqitur në ZRPP, që vendimet e miratimit të këtyre shesheve të jenë bërë të pavlefshme. Në këto kushte, ZRPP për trojet e regjistruara lëshon dokumentin e pronësisë, pasi akti me të cilin ato janë regjistruar është një akt i ligjshëm, i parashikuar në nenin 193 të Kodit Civil, si një akt i detyrueshëm për regjistrim. Në dokumentin e pronësisë së truallit, bëhet shënimi i dhënies së truallit për efekt ndërtimi.

Në ligjin nr. 9235, datë 29.7.2004 "Për kthimin dhe kompensimin e pronave", të ndryshuar, në nenin Neni 8, midis të tjerave parashikohet: "1. Në rastin kur trualli u është tjetërsuar personave të tretë dhe mbi të nuk janë ngritur ndërtesa të përhershme dhe të ligjshme, ai u kthehet subjekteve të shpronësuar, ndërsa shteti u kthen të tretëve vlerën, sipas çmimit të blerjes të shumëzuar me indeksin e rritjes së çmimeve...".

6.7 Problematika në lidhje me pasuri të fituara me vendim të AKKP-së, të regjistruara ose jo.

• Rastet e regjistrimeve të kryera bazuar në Vendime të KKK Pronave, në zbatim të ligjit 7693, datë 15.04.1993 "Për kthimin dhe kompensimin e Pronave", si dhe Ligjin nr. 9235, datë 29.7.2004 "Për kthimin dhe kompensimin e pronës", të ndryshuar, për të cilat, pas përfundimit të kontroleve të ushtruara nga organet e kontrollit (si Departamenti i Departamenti i Kontrollit të Brendshëm Administrativ dhe Antikorrupsion pranë Këshillit të Ministrave, Kontrolli i Lartë i Shtetit), janë lënë rekomandime për ZRPP që në zbatim të nenit 44 të ligjit 7843, datë 13.07.1994 "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme", ligj i cili është ndryshuar me ligjin nr.33, datë 21/02/2012, të vendosen kufizimet e veprimeve mbi këto regjistrime, deri në shqyrtimin nga AKKP të ligjshmërisë së vendimeve të KKK Pronave në bazë të të cilave janë kryer këto të fundit, në zbatim të përcaktimeve të bëra në nenin 16 të Ligjit 9235, datë 29.07.2004 "Për kthimin dhe kompensimin e pronës", të ndryshuar, ku parashikohej se "AKKP-ja mund të shqyrtojë, me

nismën e vet, vendimet e dhëna nga zyrat rajonale të AKKP-së në qarqe apo të ish-komisioneve vendore të rretheve a bashkive për kthimin ose kompensimin e pronave ish pronarëve, të cilat, për shkak të shkeljeve flagrante të ligjit të kohës, i bëjnë këto vendime absolutisht të pavlefshme”.

Në zbatim të këtyre rekomandimeve, bazuar në nenin 44 të ligjit 7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, të ndryshuar, ku parashikohet: *“Për parandalimin e ndonjë mashtrimi, veprimi të padrejtë ose të pamjaftueshëm, regjistruesi lëshon urdhër për regjistrimin e kufizimit në seksionin përkatës të kartelës, me ose pa kërkesën e personit të interesuar për pasurinë e paluajtshme, kontratën e qirasë ose hipotekën pasi të ketë udhëzuar që të dëgjohen ata persona që ai i mendon të përshtatshëm. Ky urdhër ndalon ose kufizon veprimet me këtë pasuri të paluajtshme. Një kufizim mund të zgjasë: a) për një periudhë deri në 30 dite nga data e njoftimit b) deri me realizimin e një ngjarje të caktuar; c) deri me nxjerrjen e një urdhri të dytë”, nga ana e ZRPP-së është vendosur kufizimi i veprimeve mbi pasuritë, duke e lidhur kohëzgjatjen e ekzistencës së kufizimit mbi regjistrimin e një pasurie, me realizimin e një ngjarjeje të dytë, që në rastin konkret do të ishte vendimmarrja e AKKP-së në zbatim të rekomandimeve të lëna nga raportet e Kontrollit të DKBAA apo KLSH.*

Në kushtet kur neni 16 të ligjit nr. 9235, date 29.07.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, të ndryshuar, me Vendim nr. 27, date 26.05.2010 të Gjykatës Kushtetuese të Republikës së Shqipërisë, i cili ka vendosur “*Shfuqizimin si të papajtueshëm me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë të neneve 15 pika 1, gjerat c, ç, d, dh dhe 16 të Ligjit nr. 9235, datë 29.07.2004 “Për Kthimin dhe Kompensimin e Pronës”, të ndryshuar me Ligjin nr. 10207, datë 23.12.2009, “Për disa ndryshime në Ligjin nr. 9235, datë 29.07.2004 “Për Kthimin dhe Kompensimin e Pronës” i ndryshuar*”¹⁶⁶, është shpallur si i papajtueshëm me Kushtetutën, bëhet i pamundur realizimi i ngjarjes së caktuar (shprehja e qëndrimit të AKKP-së në lidhje me ligjshmërinë e vendimeve të KKK Pronave tashmë të regjistruara në ZRPP),

¹⁶⁶ Ligjin nr. 10207, datë 23.12.2009, “Për disa ndryshime në Ligjin nr. 9235, datë 29.07.2004 “Për Kthimin dhe Kompensimin e Pronës” i ndryshuar”, botuar në fletoren zyrtare nr.194/2009.

Në këto kushte lind problemi i veprimeve të mëtejshme që duhet të kryejë ZRPP-ja në lidhje me këto regjistrime, nëse duhet të qëndrojnë të kufizuara dhe për t'i dhënë zgjidhje këtij problemi ZVRPP duhet të kenë parasysh dhe të zbatojnë disponimet e bëra në paragrafin e dytë të nenit 75 të ligjit nr.33, datë 21/02/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” dispozitë ligjore e cila ngarkon regjistruesit e zyrave të regjistrimit, që brenda një afati 45 ditor, nga hyrja në fuqi e këtij ligji, të trajtojnë dhe shqyrtojnë të gjitha kufizimet e regjistrimeve të pasurive të paluajtshme, të vëna para hyrjes në fuqi të këtij ligji. Trajtimi dhe shqyrtimi i këtyre kufizimeve të vendosura para hyrjes në fuqi të këtij ligji, do të bëhet sipas përcaktimeve të nenit 59, të këtij ligji, që do të thotë, në vija të përgjithshme, dhe që vlerësojmë se është më e rëndësishme, se një pasuri, nuk mund të qëndrojë e kufizuar më shumë se 30 ditë. Gjithashtu ZVRPP-ja duhet të kenë parasysh dhe orientimet e dhëna në vendimin nr. 17, datë 23.04.2010, të Gjykatës Kushtetuese.

- Rastet e regjistrimit të vendimeve të lëshuara nga Zyrat Rajonale të KKK Pronave, në zbatim të ligjit nr. 9235, datë 29.07.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, të ndryshuar, kur këto vendime kanë marrë formë të prerë nëpërmjet lëshimit të Urdhrave të Ekzekutimit të lëshuara nga Gjykatat e Rretheve Gjyqësore. Këto vendime të KKK Pronave, nuk kanë të plotësuar rubrikën përkatëse të titullit ekzekutiv, konform përcaktimit të bërë në VKM nr.51, datë 07.02.2007 “Për miratimin e modeleve të vendimeve, që lëshohen nga agjencia e kthimit dhe kompensimit të pronave dhe zyrat rajonale të saj, për njohjen, kthimin apo kompensimin e pronës”¹⁶⁷, dhe pikës 2.a.iii të Urdhrit nr. 5012, datë 21.08.2007 të Ministrit të Drejtësisë, ku parashikohet se “*Në rast se me kalimin e afatit 30 ditor vendimi nuk ankimohet ose nuk shqyrtohet kryesisht nga Drejtori i Përgjithshëm i AKKP-së ky i fundit njofton zyrtarisht Zyrën Rajonale për plotësimin e rubrikës së shënimi “Titull ekzekutiv të përcaktuar në modelin e Vendimit me VKM nr. 51., datë 07.02.2007”.* Rastet e këtyre vendimeve të Zyrave Rajonale të KKK Pronave, janë të tilla që me kalimin e afatit 30 ditor nga marrja e vendimit nga zyrat rajonale, ndaj tyre nuk është paraqitur ankim dhe Drejtori i Përgjithshëm i AKP, nuk i ka marrë ato në shqyrtim kryesisht.

¹⁶⁷ Vendim KM nr. 51, datë 07.02.2007 “Për miratimin e modeleve të vendimeve, që lëshohen nga agjencia e kthimit dhe kompensimit të pronave dhe zyrat rajonale të saj, për njohjen, kthimin apo kompensimin e pronës”, botuar në fletoren zyrtare nr.19/2007.

Paragrafi i parë i pikës 1 të nenit 18 të ligjit 9235, date 29.07.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, të ndryshuar, parashikon: “1. Kundër vendimit të njohjes së të drejtës së pronësisë, kthimit ose kompensimit të pronës, si dhe të të drejtave të tjera reale të zyrës rajonale të AKKP-së në qark, subjekti i shpronësuar ose Avokatura e Shtetit kanë të drejtë të bëjnë ankim, brenda 30 ditëve nga njoftimi i këtij vendimi, në zyrën e AKKP-së në qendër. Kundër vendimit të njohjes së të drejtës së pronësisë, kthimit ose kompensimit të pronës, si dhe të të drejtave të tjera reale të ish-komisioneve vendore për kthimin dhe kompensimin e pronave, si dhe ish-komisioneve të rretheve ose bashkive për kthimin ose kompensimin e pronave ish-pronarëve, subjekti i shpronësuar ose Avokatura e Shtetit kanë të drejtë të bëjnë ankim në zyrën e AKKP-së në qendër. Jo më vonë se 30 ditë nga regjistrimi i ankimit, Drejtori i Përgjithshëm i AKKP-së merr vendim për objektin e ankimit”. Neni 16, pika 3 e ligjit parashikon : “3. Vendimet e parashikuara në pikat 1 e 2 të këtij neni duhet të jenë në formë të shkruar, të arsyetuara, të nënshkruara nga titullari dhe të përmbushin kërkesat për aktin administrativ, të parashikuara në Kodin e Procedurave Administrative. Kur vendimi i parashikuar në pikat 1 e 2 të këtij neni nuk ankimohet ose nuk shqyrtohet nga Drejtori i AKKP-së brenda afateve të parashikuara nga ky ligj, ai përbën titull ekzekutiv. Ngarkohen zyrat e përmbartimit për ekzekutimin e tij, sipas rregullave të parashikuara në Kodin e Procedurës Civile.”.

Palët përfituese nga kato vendime, i janë drejtuar gjykatave të cilat i kanë shndërruar këto vendime në “tituj ekzekutivë”, dmth të detyrueshme për zbatim. Në marrjen e këtyre vendimeve nga gjykata, si bazë ligjiore ka shërbyer neni 16 i ligjit 9235, date 29.07.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, të ndryshuar.

Për këto raste, bazuar në shkresën nr. 4218, date 25.09.2009 të Agjencisë së Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, të përcjellë për trajtim dhe nga Ministria e Drejtësisë, me objekt “Mbi disa vendime të ZRKKP për të cilat është nxjerrë urdhri i ekzekutimit nga gjykatat”, me ane të së cilës është sugjeruar nga AKKP, duke argumentuar se për shkak të mungesës së elementeve formale dhe të mosplotësimit të rubrikës përkatëse, sipas përcaktimeve të bëra në VKM nr. 51, datë 07.02.2007, në rast të paraqitjes për regjistrim të këtyre vendimeve, ZRPP për të evituar mundësinë e krijimit të pasojave të pariparueshme, të mos kryejë regjistrimin e tyre pa kërkuar paraprakisht informacion nga AKKP, duke

vënë në dispozicion kopje të listës së vendimeve përkatëse. Bazuar në këtë shkresë, ZQRPP me shkresën nr. 4952/1, datë 25.09.2009, i ka kërkuar ZRPP-të rretheve që bazuar në nenin 5/d të ligjit 7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, i ndryshuar, që në rast të paraqitjes së vendimeve të listuar bashkëlidhur shkresës nr. 4218, datë 25.09.2009, për arsyet e parashtruara më lart, të pezullohet regjistrimi i tyre deri në dërgimin e informacionit (*të kërkuar nga ZRPP*) nga AKKP në lidhje me procesin e shqyrtimit administrativ.

Ndërsa, në rast të regjistrimit tashmë të kryer, bazuar në ndonjë nga vendimet e listuara bashkëlidhur kësaj shkrese, është orientuar ZRPP që bazuar në përcaktimet e bëra në nenin 44/b të ligjit 7843, datë 13.07.1994 të vendosen kufizimet deri në dërgimin e informacionit (*të kërkuar nga ZRPP*) nga AKKP në lidhje me procesin e shqyrtimit administrativ të këtyre vendimeve.

- Rastet e mospërputhjes së sipërfaqes së kthyer sipas përshkrimit në diapozitivin e vendimit të KKK Pronave me sipërfaqen e përcaktuar sipas planvendosjes shoqëruese të këtij vendimi.

- Pamundësia e verifikimit të elementeve të formës dhe përmbajtjes së vendimeve të lëshuara nga KKK Pronave, të cilat ndodhen të administruara në formë fotokopje në ZRPP, dhe për të cilat nuk lëshohet konfirmim i vendimit nga AKKP, për shkak se dosjet e këtyre vendimeve nuk administrohen (fenomen i hasur kryesisht në rrethet Malësi e Madhe, Shkodër, Fier, Vlorë, Sarandë).

- Rastet kur në dispozitat e vendimit të KKK Pronave është përcaktuar e drejta e kthimit të pronësisë mbi pasurinë “*Shtëpi banimi, ndërtesë*”, pa përcaktuar kthim të sipërfaqes së truallit përreth apo poshtë objektit.

- Rastet kur në planvendosjet shoqëruese të vendimeve të KKK Pronave nuk janë përcaktuar sipërfaqet e kthyera me vendimin e lartpërmendur, por psh është pasqyruar e gjithë prona e njohur, pa u specifikuar ajo e kthyer.

- Rastet kur vendimet e KKK Pronave nuk shoqërohen nga plan-vendosjet përkatëse të nevojshme për të identifikuar pasuritë e kthyera në Hartën Treguese të Regjistrimit, apo kur plan-vendosjet që paraqiten në ZRPP nga subjektet bashkëlidhur vendimeve të KKK Pronave nuk rezultojnë të përmbajnë vulat e KKK pronave, por të institucioneve si

“Seksioni i urbanistikës pranë Bashkisë” apo “Seksioni i urbanistikës pranë Këshillit të Qarkut” me emërtimin “*Plan-vendosje e pretenduar e pronës së subjektit*”, element i domosdoshëm i formës së aktit administrativ që verifikohet nga punonjësit e ZRPP-së, në momentin e paraqitjes për regjistrim fillestar të aktit administrativ sipas përcaktimeve të bëra në Udhëzimin nr. 1, datë 31.01.2007 të KM “Për procedurat e regjistrimit në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme” udhëzim i cili është ndryshuar me udhëzimin Nr. 2, datë 12.9.2012 “Për përcaktimin e elementëve të akteve, që verifikohen nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe të procedurës për nxjerrjen e urdhrit të Regjistruesit”.

- Rastet e regjistrimit në regjistrat hipotekorë të vendimeve të KKK Pronave të cilat rezultojnë të kenë disponuar për kthim të një sipërfaqeje të përcaktuar si “truall” në Vendim, por që sipas informacionit të marrë nga procesi i regjistrimit fillestar, kjo sipërfaqe e kthyer rezulton të jetë pasuri e llojit “Lulishte, trotuar, rrugë, terren sportiv, rezervuar, ranishte, shkëmb”, të cilat në referim të përcaktimeve të bëra në nenin 3 të ligjit 8743, datë 22.2.2001, “Për pronat e paluajtshme të shtetit”, janë përcaktuar si pasuri publike.

- Rastet kur paraqiten për regjistrim Vendime të KKK Pronave të cilat kanë disponuar për kthim të pasurive të paluajtshme, të cilat rezultojnë të jenë të regjistruara në ZRPP në momentin e lëshimit të Vendimit të AKKP në administrim të institucioneve të ndryshme publike, bazuar në VKM përkatëse të miratuar nga Këshilli i Ministrave për miratimin e listës së inventarit të këtyre institucioneve, dhe AKKP dhe pse e ka disponuar këtë informacion zyrtarisht para marrjes së vendimit, ka vendosur kthimin e këtyre pasurive në pronësi të subjekteve private, pa marrë parasysh ushtrimin e të drejtës së administrimit nga mbi këto pasuri nga institucionet përkatëse shtetërore.

6.8 Mospërputhja e pozicionit gjeografik të pasurive në hartat e ZRPP-së me pozicionin në terren të pasurive dhe procesi i përmirësimit të të dhënave.

Para se të paraqesim problematikën në lidhje me këtë çështje më poshtë po paraqesim një informacion për tipet e dokumentave hartografike të ZRPP.

Tipet e dokumentave hartografike të Sistemit të Regjistrimit të Pasurive të paluajtshme:

Informacioni gjeografik, që mbështet informacionin ligjor, në Sistemin e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, përfaqësohet nga Hartat Treguese të Regjistrimit¹⁶⁸ (Index Map). Tipet e hartave që nevojiten sot dhe në të ardhmen për Sistemin e Regjistrimit janë:

Hartat bazë: janë harta topografike të cilat nuk kanë të përshkruar kufijtë e pasurive. Ato janë përdorur për krijimin e Hartave Treguese të Regjistrimit, duke neglizhuar koordinatën e tretë (lartësinë h), dhe duke përcaktuar kufijtë e pasurive nëpërmjet azhornimit në terren me metodat klasike apo moderne. Gjithashtu disa operacione të tjera kanë përputhur dokumentacionin ligjor me atë grafik, duke caktuar që për një pasuri në hartë të kemi një dhe vetëm një pasuri në kartelë, sipas një numri unik të identifikuar dhe të mbështetur në një dokument ligjor.

Hartat bazë të prodhuara deri tani në Sistemin e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, janë mbështetur në tre metoda kryesore.

- Hartat bazë në zonat rurale, në fillimet e punës për krijimin e Sistemit të ri të Regjistrimit, janë përgatitur në shkallën 1:2500, nëpërmjet zmadhimit të hartave kadastrale ekzistuese në shkallën 1:5000. Këto janë shumica e hartave treguese që janë sot në punë. Më vonë janë përgatitur edhe nëpërmjet zmadhimit të fotografive ajrore në të njëjtën shkallë.

- Harta bazë, të përfituara nga fotografitë ajrore, të përgatitura sipas fotografimit ajror të kryer në vitet 1994, 1998, dhe 2001. Kufijtë e parcelave të dukshme janë riprodhuar nëpërmjet fotogrametrie analitike. Ekipet fushore bëjnë azhornimin e nevojshëm në terren dhe përcaktojnë kufijtë e saktë të pasurisë. Pas kësaj njësie fotogrametrike paraqet këto korrigjime në origjinalin e dixhitalizuar duke përdorur ploterin analitik për prodhimin e hartave treguese. Kjo metodë është përdorur në zonat ku nuk ka pasur harta kadastrale, apo ato kanë qenë shumë të vjetra dhe në një terren me ndryshime të mëdha të kufijve të pasurive apo me shumë ndërtime të reja.

- Harta bazë të përfituara nga zmadhimi i fotografive ajrore. Ekipet fushore bëjnë identifikimin e parcelave dhe përcaktimin e kufijve të tyre në terren, duke u konsultuar me komisionet e ndarjes së tokës për identifikimin pronarëve përkatës. Pas kësaj njësie

¹⁶⁸ “HTR” Një hartë me kufij të përgjithshëm të të gjitha pasurive të cilat kanë KPP përkatëse;

fotogrametrike, duke përdorur plloterin analitik përgatit hartat treguese sipas fotografive të azhornuara në terren.

- Hartat bazë, në zonat urbane të fshatrave me ndryshime të vogla dhe dendësi të ulët të banesave, fshatrat e vegjël, të largët, të braktisur përgjysmë apo ku zhvillimi do të shkojë për një periudhë relativisht të largët kohe, janë përgatitur në shkallën 1:2500.

Për zonat e tjera janë përdorur hartat e përgatitura nga Zyrat e Urbanistikës për qëllime zhvillimi, të cilat janë në shkallën 1:1000. Në zonat ku hartat bazë nuk ekzistojnë, ato janë përgatitur me rievime të reja me metodën klasike apo me metodat e rievimeve të reja me GPS, apo stacione totale.

- Për zonat urbane të qyteteve janë përdorur si harta bazë, hartat ekzistuese të krijuara për qëllime urbanistike në shkallën 1:500, të përgatitura me metoda klasike të sakta, nga Instituti Gjeologji-Gjeodezi ose në zonat ku këto harta mungojnë harta në shkallën 1:1000 të përgatitura nga fotografitë ajrore.

- Për pyjet dhe kullotat, meqë nuk ekzistojnë harta kadastrale janë përdorur si harta bazë hartat topografike të shkallës 1:10000 ose 1:25000, përgatitur nga Instituti i Topografisë Ushtarake.

Hartat bazë të prodhuara deri tani, janë të dixhitalizuara në një përqindje të madhe, me synimin që të dixhitalizohen të gjitha. Në fazën e parë janë prodhuar me tabela dixhitalizuese ndërsa sot prodhohen me metodën e skanimit.

Harta Treguese e Regjistrimit: tregon në formë grafike informacionin në lidhje me kufijtë e pasurive të paluajtshme, numrin unik të identifikimit, sipërfaqen e pasurisë si dhe konfiguracionin e parcelës.

Hartat Treguese janë përfutur nga hartat bazë të azhornuara në terren sipas metodave të ndryshme, gjatë regjistrimit fillestar. Ato janë dorëzuar në Zyrën e Regjistrimit në filma (kopja origjinale), së bashku me gjithë dokumentacionin mbështetës të përdorur për hartimin e tyre.

Harta Treguese të Regjistrimit që ndodhen në Zyrat e Regjistrimit (pavarësisht nga metoda e përdorur për hartimin e tyre) dhe që përdoren sot janë:

Harta Treguese të Regjistrimit të shkallës 1:2500, për të gjithë Zonën Rurale, dhe pjesërisht për zonat Urbane, brenda zonave rurale.

Harta Treguese të Regjistrimit të shkallës 1:1000, për zonat e mëdha Urbane, brenda zonave rurale, (fshatrat e mëdhenj).

Harta Treguese të Regjistrimit të shkallës 1:500 dhe 1:1000 për të gjitha Zonat Urbane, të mëdha (qytetet).

Harta Treguese të Regjistrimit të shkallës 1:10000 dhe 1:25000, për Zonat Pyjore dhe Kullosore.

Një fletë harte për shkallët e vogla është përgatitur 50x50 cm, ndërsa në shkallët e mëdha (1:500 ose 1:1000) 90x60 cm.

Këto janë shkallët e pranura në Sistemin e ri dhe që në shumicën e rasteve kënaqin kërkesat e Zyrës së Regjistrimit për saktësinë e nevojshme në praktikën e përditshme. Në të ardhmen kërkohet plotësimi i zonave të parilevuara me hartën treguese të nevojshme për përfundimin e regjistrimit fillestar të gjithë territorit të vendit.

Deri me sot numri total i hartave që janë prodhuar është më shumë se 21000 harta, nga të cilat rreth 750 janë Harta bazë, 18450 janë Harta Treguese të Regjistrimit për zonën rurale dhe rreth 1800 janë Harta Treguese të Regjistrimit për zonën urbane (qytetet).

Deri tani janë dixhitalizuar rreth 1920 Zona kadastrale që i përkasin një numri prej rreth 15000 hartash të dixhitalizuara. Hartat dixhitale ruhen në arkivën përkatëse në format dxf.

Të gjitha hartat dixhitale paraqesin vetëm gjendjen e regjistrimit fillestar, pra ato nuk janë të azhornuara (no updating).

Gjate vitit 2008 u bë një rievim i ri aerofotogrametrik dixhital i për gjithë territorin e Republikës së Shqipërisë. Qëllimi ishte identifikimi i ndërtimeve pa leje, por edhe përdorimi nga institucionet e interesuara për këtë qëllim.

Nga krahasimi i të dhënave gjeografike për pasuritë, që tregon Ortofoto me të dhënat gjeografike për të njëjtat pasuri që administron ZRPP, është konstatuar, se pozicioni gjeografik i parcelave të tokës dhe pasurive të përfshira në to, nuk pasqyrohet sipas faktit në Hartat Treguese të Regjistrimit (HTR), që administron ZRPP.

Për të përmirësuar të dhënat gjeografike të HTR-ve që administron ZRPP, në mënyrë që ato të pasqyrojnë realitetin, si dhe për të pasqyruar ndryshimet e mundshme që do të sjellë ky

proces edhe në Kartelat e pasurive të paluajtshme; për të përditësuar të dhënat e kartelave dhe të HTR-ve, ZRPP propozon që kjo të realizohet nëpërmjet procesit të mëposhtëm:

Specifikime teknike për Përditësim/Përmirësimin e të dhënave të Zonave Kadastale në sistem.

6.8. a Përditësimi i Kartelës Dixhitale:

- Përditësimi i Kartelës Dixhitale të pasqyrojë gjendjen aktuale të Kartelës manuale (në letër) dhe të kryhet një regjistrim i plotë në Kartelën Dixhitale të çdo pasurie të krijuar pas regjistrimit fillestar.
- Përditësimi të kryhet në formatin e skedarit mdb të kartelës dixhitale ekzistuese.

6.8. b Përditësimi i HTR Dixhitale:

- Skanimi i HTR të punës, me ngjyra.
- Printimi në bardh e zi i kopjes së skanuar të HTR të punës, e cila do të shërbejë si HTR e punës së ZVRPP për periudhën që do të kryhet procesi i përditësim/përmirësimit, dhe ndryshimet me të kuqe në këto kopje do të trajtohen nga kontraktori. Për këtë duhet të caktohet një koordinator, i cili do të koordinojë punën për pasqyrimin e veprimeve ditore që kryhen nga ZVRPP gjatë procesit të P/P.
- Për ZK ku HTR e regjistrimit fillestar nuk është dixhitale, të kryhet procesi i dixhitalizimit të tyre sipas standardeve të dixhitalizimit të miratuara, bazuar në kopjet origjinale të HTR të regjistrimit fillestar të administruara nga ZVRPP. Format i dixhital i skedarit të HTR dixhitale të jetë dëg.
- Përditësimi i versionit dixhital të HTR të Regjistrimit Fillestar për të pasqyruar gjendjen aktuale të pasurisë nga versioni i skanuar i kopjeve aktuale të punës së HTR. Ku është e nevojshme, dhe veçanërisht ku HTR e punës është e dëmtuar, për saktësimin e kufirit të pasurisë të shfrytëzohen planet e rilevimit të arkivuara me dokumentacionin ligjor sipas numrit të referencës përkatëse.

- Përditësimi të kryhet në formatin e skedarit të HTR dixhitale të regjistrimit fillestar, dëg ose dxf.
- Procesi i përditësimit të versionit dixhital të HTR të Regjistrimit Fillestar të bëhet në përputhje me standardet e dixhitalizimit të miratuara, dhe të kryhet si një seri punësh të bëra në zyrë duke përdorur versionet e HTR që përdoren nga ZVRPP.

6.8. c Përputhshmëria e të Dhënave të Pasurisë të Përditësuara¹⁶⁹:

- Të ballafaqohen të dhënat korresponduese të pasurive dixhitale në kartelat dixhitale të përditësuara me HTR dixhitale të përditësuar dhe të raportohen të dhënat e pasurive në kartela që nuk korrespondojnë me të dhënat e pasurive në HTR dhe anasjelltas. Të dhënat që duhet të raportohen kanë të bëjnë me identifikimin e pasurisë në Kartelën Dixhitale dhe në HTR Dixhitale, si: Kartela të pasurive të paluajtshme pa asnjë informacion të regjistruar në të; Kartela të pasurive të paluajtshme të regjistruar gjatë procesit të regjistrimit fillestar mbi të cilat janë kryer veprime të bashkimit apo të ndarjes, në të cilat nuk është shënuar vijueshmëria; kartelat e pasurive të paluajtshme të reja, të rrjedhura prej veprimeve të bashkimit apo ndarjes së pasurive të regjistruara gjatë procesit të Regjistrimit Fillestar, të cilave u mungon vijueshmëria; pasuritë me numra të përsëritur në kartelë; pasuritë e regjistruara në kartelë për të cilat mungon parcela në HTR; pasuri me numra të përsëritur në HTR; pasuri të paluajtshme me numër pasurie në HTR të cilat nuk janë të regjistruara në kartelën e pasurisë së paluajtshme; pasuri pa numër pasurie në HTR; etj. Këto raporte do të shërbejnë për procesin e përmirësimit të të dhënave të Kartelës Dixhitale dhe HTR Dixhitale.
- Raportet duhet të jepen në formatin e skedarit të programit Microsoft Excel.

¹⁶⁹ Vendim i KM Nr. 245, datë 30.4.2014, “Për Përcaktimin e kushteve dhe të procedurave për kryerjen e përmirësimit dhe përditësimit të të dhënave të regjistrave të pasurive të paluajtshme”, botuar në Fletoren Zyrtare nr.62/2014.

6.8. d Përmirësimi i HTR :

- Të saktësohet kufiri i ZK në HTR bazuar në kopjet dixhitale të HTR të ZK përkatëse, sipas kufijve të identifikuar në Ortofoto 2007, dhe atje ku është e nevojshme të kryhen dhe verifikime në terren.
- Saktësimi i kufijve të ZK dhe përputhja e tyre, kur në paketën e punës ka dhe ZK të tjera fqinje, do të konsistojë në krijimin e një HTR të vazhdueshme të pasurive për të gjithë sipërfaqen që mbulon kjo paketë pune.
- Kur procesi kryhet vetëm për një ZK të veçantë, saktësimi i kufirit të ZK do të kryhet duke trajtuar dhe kufirin e ZK fqinje.
- Në rast se pas saktësimit të kufirit të ZK konstatohen pasuri të pa regjistruara në kartelat e pasurive të paluajtshme të ZK përkatëse, do të hapet një karteletë e re për këtë pasuri, duke shënuar në seksionin 'C' pronësinë 'shtet', dhe nëse është e mundur pas verifikimeve në terren të shënohet dhe emri i poseduesit të pasurisë nëse ka. Numërimi i pasurisë të kryhet sipas metodikave të miratuara.
- Kur konstatohet se, kufiri i ZK të dhënë në HTR e Regjistrimit Fillestar është ndryshuar nga ZVRPP si rezultat i veprimeve të saj për regjistrimin e transaksioneve të ndryshme, atëherë do merren të mirëqëna regjistrimet në kartelën e pasurisë, dhe do të ndryshojë kufiri i ZK sipas kufirit të pasurive të regjistruara.
- Të integrohen në një HTR të vetme të vazhduar të ZK, HTR e regjistrimit të pasurive të ZK përkatëse (HTR të shkallës 1:2500, HTR të shkallës 1:1000 të zonës urbane, etj.)
- Të saktësohet kufiri i pasurive në HTR sipas kufirit të identifikuar në Ortofoton 2007, duke realizuar dhe matjet në terren.
- Saktësia e pikave të poligonit të kufirit të pasurive dhe kufirit të ZK nuk duhet të jetë më e ulët se ajo që siguron Ortofoto 2007.
- Nëse gjatë identifikimit të kufijve në Ortofoto 2007 apo nga matjet në terren, konstatohet se ka ndryshime të kufijve si rezultat i zgjerimit të rrugëve, apo janë hapur rrugë të reja (ose ndonjë vepër tjetër), në HTR do të pasqyrohet

kufiri i rrugës së vjetër si në HTR e punës, nëse në të nuk është kryer ndryshimi i kufirit, dhe me vijë të ndërprerë do të pasqyrohet edhe kufiri fizik i rrugës aktualisht.

- HTR Dixhitale e përmirësuar të punohet në formatin ekzistues duke i përshtatur për formatin GIS të aprovuar.
- Te përmirësohen pasaktësitë në lidhje me dublimin e numrave të pasurive në HTR, ku përparësi ka pasuria e regjistruar më parë, kur pronësia është e njëjtë, private ose shtet, dhe pasuria në pronësi private kur njëra nga pasuritë është në pronësi shtet.
- Të vendoset numri i pasurisë në HTR për pasuritë që nuk kanë numër duke përdorur metodikat përkatëse.
- Të hartohet një libër ngastrash sipas saktësisë të kufijve në HTR e re, duke dhënë sipërfaqet e matura të çdo pasurie brenda ZK.

6.8.dh Përmirësimi i kartelës dixhitale¹⁷⁰:

- Rregullimi i vijueshmërisë së kartelave të pasurive të paluajtshme të reja, të hapura pas regjistrimit fillestar, dhe kartelave të pasurive të paluajtshme të regjistrimit fillestar të mbyllura.
- Rregullimi i shënimeve në fushat e paplotësuara të kartelave të Seksioneve të identifikimit të pasurisë.
- Rregullimi i numrit të pasurisë të dubluar në kartelat e pasurive të paluajtshme, ku përparësi ka pasuria e regjistruar më parë, kur pronësia është e njëjtë, private ose shtet, dhe pasuria në pronësi private kur njëra nga pasuritë është në pronësi shtet.
- Vendorsja e vulës mbyllur për kartelat ndërmjetëse të pa plotësuara.

¹⁷⁰ Vendim i KM Nr. 245, datë 30.4.2014, “Për Përcaktimin e kushteve dhe të procedurave për kryerjen e përmirësimit dhe përditësimit të të dhënave të regjistrave të pasurive të paluajtshme”, botuar në Fletoren Zyrtare nr.62/2014.

- Në kartelat e pasurive të paluajtshme të regjistruara, të cilat nuk mund të identifikohen në HTR, të vendoset shënimi përkatës.
- Të plotësohen kartela të reja për pasuritë të cilat nuk kanë qenë të regjistruara në kartelat e pasurive të paluajtshme, dhe janë të identifikuara në HTR. Numri i pasurisë të vendoset sipas metodikave përkatëse.
- Të regjistrohet sipërfaqja e pasurisë së dalë nga matja në HTR e përmirësuar, në rreshtin e radhës të Seksionit 'B' të kartelës së pasurisë. Shënimi do të jetë "**LN. Muaji/Viti**".

6.8.e Përputhshmëria e të Dhënave të Pasurisë sipas produktit të përmirësuar:

Të ballafaqohen të dhënat korresponduese të pasurive dixhitale në kartelat dixhitale të përmirësuara me HTR dixhitale të përmirësuar dhe të raportohet përputhshmëria e këtyre të dhënave. Të dhënat që duhet të raportohen kanë të bëjnë me identifikimin e pasurisë në Kartelën Dixhitale dhe në HTR Dixhitale. Në këto raporte duhet të jepet:

- *Numri dhe vol. fq. e Kartelave të pasurive të paluajtshme që nuk kanë asnjë informacion të regjistruar në të;*
- *Numri i Kartelave të pasurive të paluajtshme të regjistruar gjatë procesit të regjistrimit fillestar mbi të cilat janë kryer veprime të bashkimit apo të ndarjes, në të cilat nuk është shënuar vijueshmëria, rezultati përfundimtar të jetë 0;*
- *Numri i kartelave të pasurive të paluajtshme të reja, të rrjedhura prej veprimeve të bashkimit apo ndarjes së pasurive të regjistruara gjatë procesit të Regjistrimit Fillestar, të cilave u mungon vijueshmëria, rezultati përfundimtar të jetë 0;*
- *Numri i pasurive me numra të përsëritur në kartelë, rezultati përfundimtar të jetë 0;*
- *Numri dhe vol. fq. e kartelave të pasurive, për të cilat mungon parcela në HTR;*
- *Numri i pasurive me numra të përsëritur në HTR i cili duhet të jetë 0;*

- *Numri i pasurive të paluajtshme me numër pasurie në HTR, të cilët nuk janë të regjistruara në kartelën e pasurisë së paluajtshme, i cili duhet të jete i barabartë me 0;*

Numri i pasurive pa numër pasurie në HTR, rezultati përfundimtar të jetë 0; etj.

- Formati dixhital i raporteve të jetë në programin Microsoft Excel.
- Në bazë të raporteve të mësipërme, të kryhet shënimi në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë, të identifikuar si pasuri që i mungon parcela në HTR dixhitale të Përmirësuar; në kartelat e identifikuar pa asnjë shënim në seksionet e saj; etj. Shënimet do të kryhen si në kartelën dixhitale ashtu dhe në kartelën manuale.

6.8.f Produkti përfundimtar:

- HTR e punës e skanuar, me ngjyra.
- Kartela Dixhitale e Pasurisë e përditësuar dhe përmirësuar, në formatin e skedarit mdb, e cila siguron që çdo ndryshim në vijim i të dhënave të Kartelave (pas dorëzimit të këtij produkti dixhital) do të regjistrohet në mënyrë që të sigurohet vazhdimësia e përditësimit të Kartelës Dixhitale.
- HTR Dixhitale e përditësuar dhe përmirësuar, e mbivendosur në Ortofoton 2007, të ndara në shtresa të veçanta, e cila siguron që çdo ndryshim në vijim i të dhënave të HTR (pas dorëzimit të këtij produkti dixhital) do të regjistrohet në mënyrë që të sigurohet vazhdimësia e përditësimit të HTR Dixhitale. HTR Dixhitale e përditësuar dhe përmirësuar duhet të dorëzohet në formatin ekzistues dhe në formatin GIS të aprovuar.
- Printimi i katërt i listave, të regjistrimit të pasurive të paluajtshme të ZK, i kryer pas procesit të përditësimit/ përmirësimit të regjistrimit fillestar. (Lista sipas numrit të pasurisë; lista sipas emrit të pronarit; lista sipas shënimeve në seksionet 'D' dhe 'E', etj.)
- Raportet e kryera pas procesit të përditësimit.
- Raportet e kryera pas procesit të përmirësimit.

6.9 Marrëdhëniet me ALUIZNI-n.

6.9.a Shtesat pa leje në ndërtime të ligjshme.

Në nenin 37 të Ligjit nr. 9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” i ndryshuar¹⁷¹ parashikohet se “Çdo subjekt, i cili ka kryer ndërtime, sipas nenit 35 të këtij ligji, është i detyruar t'i vetëdeklarojë ato në zyrën e urbanistikës pranë KRRT-së përkatëse, sipas afatit të përcaktuar në nenin 7 të këtij ligji dhe të dokumentacionit të përcaktuar për legalizim. Subjekti paraqet në zyrën e urbanistikës, përveç kopjes së lejes ekzistuese (kur objekti është ndërtim pas vitit 1993), midis të tjerave edhe:

“....c) aktmarrëveshjen me pronarin e truallit për shtesën, nëse është ndërtuar në territor privat. Kur subjekti dhe pronari i truallit nuk kanë marrëveshje të veçantë për shtesën pa leje, pjesë përbërëse e dokumentacionit të kërkuar është marrëveshja për ndërtimin e investimit kryesor. Të drejtat dhe detyrimet e palëve për investimin kryesor njihsohen me të drejtat dhe detyrimet e palëve në shtesën pa leje”.

Për objektet e përcaktuara në nenin 36 të ligjit, zyra e urbanistikës së njësisë së qeverisjes vendore përcjell pranë ALUIZNI-t argumentimin tekniko-ligjor të kualifikimit, dokumentacionin e sipërpërmendur, si dhe çdo dokumentacion tjetër që ajo disponon për objektet, në përputhje me afatin e vendosur në nenin 10, shkronja “a” të këtij ligji”

Leja e legalizimit, e cila nxirret nga ALUIZNI dhe dërgohet në ZRPP për regjistrim, lëshohet në favor të subjektit vetë deklarues, i cili është subjekti investues. Nga ALUIZNI, nuk dërgohet informacion nëse për këtë shtesë ndërtimi pa leje, ka ndonjë marrëveshje shtesë me pronarit të truallit dhe investitorit. Pas regjistrimit të kësaj lejeje legalizimi, lind nevoja e bërjes së kontratës së këmbimit me pronarëve të truallit me subjektin investitor (në këtë rast përfituesi me leje legalizimi).

¹⁷¹ Ligji Nr.9482, datë 03.04.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” i ndryshuar, botuar në Fletoren Zyrtare Nr.36/2006.

6.9.b Kontrata e kalimit të pronësisë të parcelës ndërtimore.

Në nenin 17 të Ligjit nr. 9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, parashikohet:” 1. Kalimi i pronësisë së parcelës ndërtimore ose truallit nga shteti te vetëdeklaruesi bëhet sipas dispozitave të Kodit Civil. Për efekt legalizimi parcela ndërtimore, si rregull, nuk i kalon 500 m². Sipërfaqet e truallit mbi 500 m², të cilat për shkak të përmasave ose konfiguracionit nuk mund të shfrytëzohen më vete për ndërtim, i bashkëlidhen parcelës ndërtimore dhe i shiten pronarit të truallit me çmim tregu”. Referuar dispozitave të Kodit Civil, neni 83 parashikon: “Veprimi juridik për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme dhe të drejtave reale mbi to, duhet të bëhet me akt noterial dhe të regjistrohet, përndryshe nuk është i vlefshëm”. Neni 193 i Kodit Civil parashikon: “Duhet të regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme: a) Kontratat për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme dhe aktet për pjesëtimin vullnetar të tyre...” Neni 24 i ligjit nr.7843, datë 13.7.1994 “për regjistrimin e pasurive të paluajtshme, parashikon: “..a) Pronësia dhe kufijtë e pasurive të paluajtshme përcaktohen nga aktet e fitimit të pronësisë, sipas nenit 193 të Kodit Civil...”¹⁷².

Në analizë të këtyre depozitave, arrihet në përfundimin se kontrata noteriale e kalimit të pronësisë së parcelës ndërtimore, duhet të dërgohet për regjistrim nga ALUIZNI në ZRPP, akt i cili nuk dërgohet nga kjo zyrë.

6.9.c Leja e Legalizimit dhe Çertifikata e përbërjes familjare, si pjesë e dokumentave që dorëzohen në ZRPP.

Në nenin 27 të ligjit nr. 9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, parashikohet dokumentacioni tekniko-ligjor për legalizimin e objektit. Midis dokumentave të tjera, në pikën “c”, si dokument i nevojshëm parashikohet edhe “çertifikata e përbërjes familjare”. Në nenin 29 të ligjit “Dokumentacioni për regjistrimin e objektit në ZRPP”, parashikohet: “Leja e legalizimit së bashku me dokumentacionin e përcaktuar në këtë ligj, të konfirmuar nga zyra përkatëse e ALUIZNI-t, paraqitet në ZRPP për regjistrimin e objektit në regjistrat e pasurive të

¹⁷² Neni 17 I Ligjit Nr.9482, datë 03.04.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” i ndryshuar, botuar në Fletoren Zyrtare Nr.36/2006.

paluajtshme, sipas legjislacionit në fuqi për këtë institucion". Në nenin 30-Regjistrimi i pasurisë, parashikohet: *"1. Kur ndërtimi pa leje disponohet nga një subjekt, kontrata e kalimit të pronësisë së parcelës ndërtimore dhe objektit që legalizohet regjistrohen në emër të subjektit që disponon objektin. Për regjistrimin e pronës së legalizuar, sipas këtij neni, ZRPP-ja zbaton dispozitat e ligjit nr.9062, datë 8.5.2003 "Kodi i familjes"¹⁷³, kreu II "Regjimi pasuror martesor në bashkësi..¹⁷⁴. Kodi i Familjes, në këtë kre, parashikon regjimin pasuror martesor në bashkësi dhe gjithmonë i referohet bashkisë pasurore mes bashkëshortëve. Pra nëse ka vend të diskutohet për përcaktimin e pronarëve për efekt regjistrimi nga ZRPP, në rastin e pasurive të legalizuara kjo ka të bëjë me faktin nëse ZRPP do ta regjistrojë pasurinë në emër të personit në emër të të cilit është lëshuar "leja e legalizimit" apo në emër të bashkëshortëve, referuar kjo nenit 30 të ligjit. Regjistrimi i pasurisë në pronësi të bashkëshortëve, në kushtet kur akti i fitimit të pronësisë në këtë rast, "Leja e legalizimit", lëshohet në emër të vetëdeklaruesit, i jep regjistrimit "vlerë krijuese". Gjykata e Lartë, me vendim të Kolegjeve të Bashkuara nr.1, datë 06.01.2009, thekson: **"..Si regjim imponues transkriptimi ose regjistrimi karakterizohet nga dy parime baze:(i) Parimi i deklarimit që nënkupton se regjistrimi ka vlerë deklarative, njohëse dhe nuk ka vlerë krijuese. Regjistrimi nuk ka vlerë krijuese, në kuptimin që regjistrimi nuk është një element i perfeksionimit të kontratës dhe as kusht për fitimin e të drejtës mbi pasurinë e paluajtshme. Regjistrimi nuk eliminon nulitetin apo pavlefshmërinë e kontratës, si veprim juridik i regjistruar në regjistrin publik. Regjistrimi nuk siguron vlefshmërinë dhe efikasitetin e titullit të pronësisë. Ky sistem siguron vetëm faktin që shitësi figuron si pronar në bazë të të dhënave të regjistrimit, por nuk garanton në mënyrë absolute vlefshmërinë e të drejtës së pronarit, dhe se ky i fundit është pronar i ligjshëm. Kjo pasi sistemi i regjistrimit nuk krijon të drejta, por është një sistem i publikimit deklarativ..... Sipas legjislacionit shqiptar sistemi i regjistrimit të pasurisë së paluajtshme nuk ka efekt krijues, por thjesht publikues, njohës, pasi janë aktet bazë mbi të drejtat reale të***

¹⁷³ Ligji Nr.9062, datë 08.05.2003 "Kodi I Familjes" botuar në Fletoren Zyrtare Nr.49/2003,

¹⁷⁴ Neni 29 i Ligjit Nr.9482, datë 03.04.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje" i ndryshuar, botuar në Fletoren Zyrtare Nr.36/2006.

pronësisë që krijojnë, ndryshojnë apo mbarojnë të drejtat përkatëse dhe jo regjistrimi i akteve¹⁷⁵.

Po kështu në nenin 192 të Kodit Civil është parashikuar shprehimisht se “*Sendet e paluajtshme dhe faktet që kanë lidhje me gjendjen juridike të tyre regjistrohen në regjistrat e pasurive të paluajtshme. **Regjistrimi bëhet në bazë të një akti publik, të një vendimi gjykate apo të një organi tjetër shtetëror kompetent, si dhe në rastet e tjera të parashikuara nga ligji***”. Neni 25 të ligjit nr.33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme, parashikon: “***..a) Pronësia dhe kufijtë e pasurive të paluajtshme përcaktohen nga aktet e fitimit të pronësisë, sipas nenit 193 të Kodit Civil...***”¹⁷⁶.

Si konkluzion mendojmë se ZRPP, duhet ta dokumentojë pronësinë në regjistrat që ajo krijon dhe administron, sipas akteve të fitimit të pronësisë, në rastin konkret sipas Lejes së Legalizimit. Vlerësojmë se në këtë rast, pronarët e pasurisë së legalizuar, duhet të parashikohen në Lejen e Legalizimit.

6.10 Pasuritë me probleme të vendosura garanci në hipotekë.

Kjo çështje shtrohet për:

Regjistrimet që fshihen si të paligjshme, në rastet kur pasuritë janë garanci në banka nëpërmjet kontratave të hipotekimit dhe normalisht hipoteka ndjek fatin e regjistrimit, nëse regjistrimi fshihet, fshihet edhe garancia;

Pasuritë e regjistruara janë të kufizuara, për shkaqet e përmendura në pikat më lart, pasuritë janë vendosur në hipotekë si garanci për hua të marra në banka (kjo vlen edhe për rastet që ndjek Agjencia e Trajtimit të Kredive)

Numri i këtyre pasurive është i konsiderueshëm, ndaj duhet marrë në konsideratë reagimi ligjor i bankave, të cilave ju ka dalë garant zyra e regjistrimit, me lëshimin e dokumentit të pronësisë, dokument i cili nuk lëshohet më.

¹⁷⁵ Vendim nr.1, datë 06.01.2009 i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë, botuar në fletoren zyrtare nr.171/2009.

¹⁷⁶ Neni 25 I ligjit nr.33, datë 21.03.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, botuar në fletoren zyrtare nr.34/2012.

Një pyetje e rëndësishme që kërkon përgjigje është: kur këto pasuri do të shiten në mënyrë të detyruar në ankand nga zyrat e përmbarimit, a do të realizohet kalimi i pronësisë në kushtet kur veprimet me pasurinë janë të kufizuara për shkak të titullit të pronësisë me probleme?.

6.11 Vendimet e Këshillit të Ministrave të cilat kalojnë në pronësi apo në përgjegjësi administrimi pasuri të paluajtshme.

Këto VKM, të nxjerra në zbatim të ligjit Nr. 8744, datë 22/02/2001 “Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore”¹⁷⁷, nuk shoqërohen me të dhëna gjeografike për pasuritë në fjalë (me hartë treguese apo plan-vendosje). Deri tani regjistrimi i pasurive të përfituara me VKM në zbatim të ligjit të sipërcituar, janë bërë bazuar në plan rilevimin që sjell vetë subjekti të cilit i kalon në pronësi apo në përgjegjësi administrimi pasuria.

Nga ana tjetër në disa raste është vërejtur së pasuritë për të cilat disponohet me VKM, krijojnë mbivendosje me pasuri të regjistruara më parë dhe prandaj refuzohet regjistrimi i tyre.

¹⁷⁷ Ligjit Nr. 8744, datë 22/02/2001 “Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore”, i ndryshuar, botuar në fletoren zyrtare nr.9/2001.

KAPITULLI VII: VËSHTRIM KRAHASUES I REGJISTRIMIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME NË DISA VENDE TË HUAJA

7.1. Hyrje

Një mënyrë për të vlerësuar regjistrimin e pasurive të paluajtshme në SRPP dhe hipotekë në Shqipëri, është shqyrtimi i eksperiencës ndërkombëtare. A tregojnë regjistrat e pasurive të paluajtshme, në vendet e tjera të botës, nivele të ngjashme veprimtarie të përgjithshme, apo vetëm për disa kategori ?.

Qëllimi i regjistrimit të pasurisë në regjistrat e pasurive të paluajtshme është t'i bëjë publicitet dhe t'i japë mbrojtje ligjore të drejtës së pronësisë dhe të drejtave të tjera reale mbi pasuritë e paluajtshme. Një regjistër i pasurive të paluajtshme duhet të jetë i përpiktë dhe funksional, pasi është kusht kryesor për të garantuar sigurinë juridike dhe për të lehtësuar transaksionet ekonomike me pasuritë.¹⁷⁸

Në shtetin Gjerman në përgjithësi në rastet kur flitet për shitjen e pasurive të paluajtshme i referohen tokës dhe si në legjislacionin shqiptar një kontratë e shitje për pasuri të paluajtshme përbën në vetvete, një marrëveshje ndërmjet personave fizikë apo dhe juridikë (qofshin këta shtetërorë apo privat) për shitjen e një sipërfaqe të përcaktuar toke mbi të cilën do të kryhet kalimi i së drejtës së pronësisë. Si dhe në Shqipëri, edhe në Gjermani e drejta e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme ka karakter absolut që do të thotë se pronari i pasurisë ka të gjitha të drejtat mbi kontrollin e tokës dhe të çdo gjëje tjetër e lidhur me të, pra ka të drejta të pakufizuara për të disponuar mbi pasurinë e tij. Në ndryshim nga procesi i regjistrimit në Shqipëri i cili është një veprim deklarativ, ky proces regjistrimi në shtetin Gjerman, është ndërtuar në mënyrën të atillë që kalimi i pronësisë të bëhet vetëm pas kryerjes së procedurave të regjistrimit të pasurisë apo veprimit juridik që ka sjellë transferimin e pronësisë. Ndryshe nga sa parashikon legjislacioni shqiptar për regjistrimin e pasurive, procesi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme referuar legjislacionit në shtetin Gjerman, kërkon kohë më të gjatë që mund të jetë edhe disa muaj. E nëse në Shqipëri, blerësi i një pasurie nuk është i mbrojtur nga vonesat në regjistrim, ky

¹⁷⁸ Bo Lauri- Sweden. *Ndërthurja e përdorimit dhe arritja e internetit –Komponentë të rëndësishëm në sistemin kadastral Suedez.*

blerës i pasurisë në shtetin Gjerman është i mbrojtur ligjërisht gjatë periudhes që regjistrimi i pasurisë është në proces. Në Gjermani, blerësi i një pasurie i cili ka bërë kërkesë për regjistrim dhe është në proces regjistrimi quhet “auflassung” i cili tregon që ka një shënim apo marrëveshje e cila tregon se pasuria është në proces kalimi nga shitësi tek blerësi, shënim i cili mbron në mënyrë absolute titullin e blerësit dhe e garanton blerësin deri në momentin që do të bëhen ndryshimet e duhura në regjistrin e pasurive, njëllë sikur kalimi i pronësisë nga shitësi tek blerësi të bëhej në momentin e regjistrimit. Referuar legjislacionit Gjerman, normat juridike që rregullojnë pasuritë e paluajtshme dhe regjistrimin e tyre janë më konçize duke i krahasur këto procedura me vende të tjera në Evropë dhe për faktin se ligjet mbi pasurinë e paluajtshme (Pronësinë) janë të plota dhe si e tillë zgjidhja përfundimtare e çështjeve i kënaq në mënyrë të arsyeshme interesat e palëve në një kontratë shitje si për blerësin ashtu edhe për shitësin.

Proçesi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme në Angli mendohet se ka filluar para më shumë se 50 vitesh dhe akoma sot e kësaj dite nuk ka përfunduar pasi ky proces regjistrimi është konceptuar si një proces sporadik që do të thotë se çdo transaksion apo regjistrim i pasurive, regjistrohet direkt në sistemin e ri të regjistrimit. Ndryshe nga sa ndodh në Shqipëri ku regjistrimi sistematik masiv kryhet nga shteti dhe pronari i pasurisë së paluajtshme që kryen transaksione me pasurinë paguan vetën taksën e kalimit të pronësisë, në shtetin Anglez nëse një pronar i pasurisë së paluajtshme kryen një transaksion ai paguan përveç taksës për transaksionin që kryen edhe taksën për regjistrim.

Po cilat janë sistemet kadastrale në Evropë dhe ngjashmëritë ndërmjet tyre ?.

Thuajse të gjitha sistemet aktuale kadastrale që ekzistojnë sot në Europë kanë si origjinë të vjetër sistemin kadastral të Francës të kohës së mbretit Napoleonit për shkak kjo dhe të influencës së padiskutueshme të Francës në Europë, por dhe në botë. Duke ju referuar studiuesve të shumtë në lidhje me regjistrimet kadastrale në Shqipëri në periudhën e pushtimit otoman, edhe ligji osman për regjistrimet kadastrale e ka origjinën, po nga sistemi kadastral francez i kohës së mbretit Napoleon dhe si e tillë sistemet kadastrale në

Evropë kanë shumë gjëra të përbashkëta, pra kanë ngjashmëri ndërmjet tyre, por dhe dallime dhe konkretisht :

Në radhë të parë kjo ngjashmëri ndërmjet këtyre sistemeve kadastrale konsiston në faktin se kufijtë e pasurisë së paluajtshme në mënyrën më sistematike janë të reflektuara, çfarë do të thotë se pasuritë e paluajtshme janë të lidhura ndërmjet tyre në ndyshim nga rëlevimet që tregojnë vetëm një pasuri të veçuar.

Së dyti, si dhe në sistemin e RPP në Shqipëri, sistemet kadastrale caktojnë një numër unik të pasurive për çdo pasuri, dhe kjo pasuri identifikohet, regjistrohet dhe arkivohet sipas numrit unik që merr gjatë regjistrimit.

Së treti, thuajse të gjitha sistemet kadastrale në Evropë japin një përshkrim verbal të pasurisë ku janë të pasqyruar në mënyrë të hollësishme zona që ndodhet pasuria, kufijtë e kësaj pasurie, llojin e pasurisë si cilësia e tokës, kohën dhe llojin e ndërtimeve të cilat janë ngritur mbi atë pasuri.¹⁷⁹

Në shumicën e shteteve Europiane kemi të bëjmë me një sistem kadastral ku janë të kombinuara fizikisht dy sistemet, ai i kadastrës dhe i regjistrimit të pasurisë dhe si shembull mund të marrim shtetin Hollandez, ndërsa shumica e vendeve evropiane bashkimin e të dhënave të dy sistemeve të regjistrimit atij kadastral dhe atij të regjistrimit nëpërmjet sistemeve të kompjuterizuara dhe këtu mund të përmendim shtetet si Austri, Finlandë Suedi, ndërsa vendet e Ballkanit Lindor ku bën pjesë edhe Shqipëria po punojnë me një program të përbashkët për përmirësimin e sistemit të kompjuterizuar të pasurive të paluajtshme.

Një rol shumë të rëndësishëm i cili krijon ngjashmëri ndërmjet dy zyrave, asaj kadastrale dhe asaj të regjistrimit është dhe fakti që janë pikërishtë noterët, persona me përgatitje ligjore, ata të cilët përpilojnë dokumentacionin e nevojshëm për kalimin e të drejtës së pronësisë dhe të drejtave të tjera reale që lidhen me pasuritë, verifikojë pronësinë.

¹⁷⁹ Tutulani M.(2001). *Vështrim krahasues mbi sistemet e Regjistrimit në Botë*, Tiranë, fq.12-35.

7.2 Sistemi i Regjistrimit të pasurive në Shtetin Lituanëz

Sistemi i Kadastrës dhe Sistemi i Regjistrimit të Lituanisë, një nga ish vendet e Bashkimit Sovjetik, që ka popullsi të ngjashme me Shqipërinë dhe ekonomi ku bujqësia është predominante. Lituania raporton se regjistri i saj përmban 1.248 milion parcela të regjistruara toke (pa klasifikuar ndërtesat si objekte të veçanta), dhe raporton përdorimin e regjistrimit si më poshtë:

- a) mbi 900 “përdorues” çdo muaj;
- b) midis 150,000 dhe 180,000 “kërkime” të të dhënave të regjistrimit çdo muaj;
- c) mbi 75,000 nxjerrje të printuara nga regjistri çdo muaj;
- d) mbi 25,000 shitje tokash të regjistruar në 2003¹⁸⁰.

Tre aspekte të të dhënave nga Lituania janë domethënëse, në krahasim me Shqipërinë.

Së pari, ka një diferencë shumë të madhe në volumin e përdorimit të regjistrimit Lituanëz. Me një databeiz që është as gjysma e SPRS Shqiptare, Regjistri Lituanëz kontrollon një rrjedhje informacioni që është katër ose pesë herë më i madh se sasia e gjeneruar nga sistemi Shqiptar.

Së dyti, një arsye për nivelin shumë të lartë të “kërkimeve” në Lituani është se palët e interesuara mund të futen në databeiz përmes internetit dhe programeve të kompjuterit, pa pasur nevojë për të bërë aplikime në zyrat e regjistrimit dhe pa paguar për shërbimin. Ata paguajnë vetëm kur atyre u duhet një dokument (“një nxjerrje nga regjistri”).

Së treti, edhe me rrjedhjen e madhe të të dhënave brenda dhe jashtë regjistrimit numri i përdoruesve - 900 për muaj - është relativisht i vogël. Kuptimi i kësaj është se shumica e transaksioneve “hyrëse” të reja në Lituani bëhen nga një numër i kufizuar shërbimesh profesionale (noterësh, avokatësh, përfaqësuesish bankash, dhe agentëve të pasurive të patundshme) që punojnë për klientët¹⁸¹.

¹⁸⁰ Faqja e internetit të regjistrimit Lituanëz është, www.kada.lt.

¹⁸¹ Felstehausen, H. (2006). *Statusi i Reformës së Tokës dhe i Tregut të Pronave të Paluajtshme në Shqipëri*. Tiranë. fq.22-28.

7.3 Regjistrimi i pasurive të paluajtshme në Luksemburg, Spanjë dhe Suedi

- Në Luksemburg

Edhe në Luksemburg, zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, janë të hapura për publikun dhe gjithkush që kërkon të marrë një informacion të besueshëm në këto regjistra është i lirë ta kërkojë atë, në lidhje me garancinë dhe të drejtat e tjera reale mbi pasuritë e paluajtshme. Një gjë të tillë e parashikon edhe kodi civil i Luksemburgut, neni 2196/94¹⁸².

- Në Suedi

Si Lituania dhe Suedia, ka sistemin kadastral të regjistrimit të pasurive të paluajtshme nga më të mirët dhe më të përsosur në të gjitha vendet e Evropës dhe më gjerë. Regjistruesi në Suedi nuk ka vetëm rolin e një punonjësi të administratës që kryen regjistrimin e pasurive duke pasqyruar aktin e fitimit të pronësisë, në rastin e kalimit të pronësisë me kontratë, por regjistruesi kryen e rolin e noterit publik, pra të gjitha veprimet për kalimin e pronësisë dhe të drejtave reale mbi to bëhen nëpërmjet sistemit të integruar elektronik dhe nga një person i vetëm që është regjistruesi në ndryshim me procedurat në legjislacionin Shqiptar ku transaksionet me pasuritë e paluajtshme bëhen vetëm me akt noterial dhe nga noterët publikë, ndërsa regjistruesi i ZRPP ka rolin e kryerjes së shënimeve në regjistrat e pasurive të paluajtshme. Sistemi Suedez i regjistrimit të pasurive duke qënë sistemi më i mirë për momentin, ka dhe avantazhet duke u dhënë informacion dhe në kohë reale të gjithë agjencive përgjegjëse. Siç dhe është theksuar më sipër sistemi i regjistrimit Suedez kryen njëherazi disa procese në lidhje me pasuritë e paluajtshme dhe konkretisht bëjnë kalimin e pronësisë, kryejnë regjistrime, japin kredi, mbledhin taksën mbi pasurinë e paluajtshme, japin statistika për agjencitë përgjegjëse, bëjnë regjistrimin e popullsisë si dhe planifikimin urban.

¹⁸² Global Legal Group Ltd The international Comparative Legal Guide To real Estate 2010. A potencial cross-border insight into real estate law, Londër, fq.226-227; www.iclg.co.uk.

- Në Spanjë

Ligjet kryesore të shtetit Spanjoll mbi pasurinë e patundshme janë të kodifikuara në thelb; Kushtetuta Spanjolle, Kodi Civil, që përmban parimin e pronësisë, si e drejta private, si e drejta juridike, mund të marrë të gjithë informacionin përkatës mbi tokën për të cilën është i interesuar (dmth. Titullin e pronësisë, garancinë etj)¹⁸³.

7.4 Sistemet e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në shtetin Grek

Sistemi i regjistrimit të tokës në shtetin Grek, ka filluar të aplikohet vetëm kohët e fundit me Ligjin 2308/1995 (ndryshuar me ligjin e fundit 3212/2003), ka filluar Regjistrimin Kombëtar të tokës (kadastrën) i cili zëvendëson gradualisht sistemin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme të hipotekave. Sistemi i ri i regjistrimit të pasurive në Greqi si dhe në Shqipëri kanë në qendër pronën dhe jo pronarin siç ishte në sistemin hipotekor. Sipas parimit të sistemit të regjistrimit Grek pronari ndryshon, ndërsa pasuria nuk ndryshon¹⁸⁴. Sistemi i ri i regjistrimit grek i jep rëndësi të veçantë informacionit mbi pasurinë, informacion i cili duhet të jetë i pandryshuar dhe duhet të përmbajë numrin e pasurisë, numrin e pasurive kufitare, pavarësisht pronarëve që i disponojnë. Sistemi grek i pasurisë pasqyron çdo transaksion që ndodh me pasurinë e paluajtshme dhe ky informacion zë një vend të veçantë në kadastrën Kombëtare të shtetit Grek. Numri i pasurive të paluajtshme të çdo pasurie ekzistuese apo që krijohet identifikohet me anë të një numri unik 12- shifror¹⁸⁵.

Edhe në shtetin grek si dhe në Shqipëri aktualisht operojnë së bashku dy sisteme regjistrimesh pasurish, regjistrimi Hipotekor dhe regjistrimi në sistemin e ri. Edhe regjistrimi Grek në sistemin hipotekor si dhe në Shqipëri nuk përmban informacionin e plotë mbi pasurinë, nuk pasqyronin historikun e pasurisë ku shpeshherë nuk pasqyroheshin transaksionet. Në sistemin e regjistrimit Grek të hipotekës ndryshe nga sistemi i regjistrimit

¹⁸³ Global Legal Group Ltd ‘‘ The international Comparative Legal Guide To real Estate 2010. A potencial cross-border insight into real estate law, Londer , fq.246-247; www.iclg.co.uk

¹⁸⁴ Stanfield. D. (2003). *Immovable system registration counties with special reference Albania*, fq.8-9

¹⁸⁵ Po Aty.

hipotekor në Shqipëri, është i përbërë nga disa regjistra të veçantë dhe konkretisht sistemi hipotekor në atë vend ka katër libra që janë :

Libri i regjistrimit të përgjithshëm të dokumentave, Libri i regjistrimit të përgjithshëm të personave, Libri i regjistrimit të aksioneve dhe Libri i regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Regjistrimi në regjistrat hipotekorë nuk krijon garanci dhe saktësi në lidhje me pasuritë e paluajtshme dhe si në Shqipëri ky lloj sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme nuk gëzon aspak besimin e publikut në Greqi. Në ndryshim nga legjislacioni Shqiptar, legjislacioni Grek mbi pasurinë e paluajtshme pranon, lejon dhe njeh kalimin e pronësisë me kontrate shitblerje pavarësisht se pasuria e shitësit ka qenë më parë apo jo e regjistruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme, por kjo kontratë nuk mund të regjistrohet¹⁸⁶.

7.5 Regjistrimi i pasurive të paluajtshme në vendet e sistemit Common Law

Në ndryshim nga vendet evropiane ku Kadastra si koncept është zhvilluar që në kohën e Napoleonit, në vendet e sistemit Common Loë koncepti “kadastër” ka gjetur më shumë zhvillim në dekadat e fundit¹⁸⁷. Në secilin shtet të Common Loë, koncepti për kadastrën ka qenë i ndryshëm. Është e pamundur të japësh një përcaktim për kadastrën që është njëkohësisht e përmblodhur dhe gjithëpërfshirëse.¹⁸⁸ Në vendet e Common Loë nuk ekziston termi zyrë regjistrimi apo zyrë hipoteke, por kemi vetëm sistem kadastral të cilat për nga forma e organizimit nuk janë në çdo shtet të njëjtat dhe varen nga zhvillimi historik. Po çfarë është një kadastër në vendet e Common Loë ?. Me kadastër do të kuptojmë një regjistrë zyrtar të plotë dhe të rifreskuar, regjistër i cili mban një informacionin të plotë mbi parcelat, kur bëhet fjalë për pasuritë e paluajtshme, jep informacion për vlerën e pasurisë, jep informacion të detajuar për pozicionin e pasurisë, jep informacion se sa është sipërfaqja e pasurisë, jep informacion në lidhje me ndërtesat, jep

¹⁸⁶ Global Legal Group Ltd ‘‘ The international Comparative Legal Guide To real Estate 2010. A potencial cross-border insight into real estate law, Londer 77.

¹⁸⁷ I.P.Williamson –*School of Surveying University of New South Wales*.

¹⁸⁸ Dowson & Shepard. (1956). *Land Registration*. H.M.S.O/ London, pp.20-43.

informacion në lidhje me pronësinë apo përdorimin e kësaj pasurie, jep informacion për llojin e pasurisë etj.¹⁸⁹ Si në Shqipëri edhe në vendet e Common Loë, hartat me të cilat punohet me pasuritë e palujtshme janë për zonat urbane shkalla është 1:500 ose 1:1000 ndërsa në zonat rurale shkalla është 1:2500. Në ndryshim nga sistemi i regjistrimit në vendin tonë, në vendet e Common Loë, sistemi kadastral ka si parim themelor token dhe jo ndërtesën. Në ndryshim nga sistemi ynë i regjistrimit në vendet e Common Loë për çdo parcelë ka një regjistër, për çdo pasuri ka një numër unik i cili përdoret nga të gjitha autoritetet.

7.6 Regjistrimi i pasurive në shtetin Norvegjez

Duke ju referuar legjislacionit të shtetit të Norvegjisë në lidhje me tregun e tokës, rezulton se ka ngjashmëri me tregun e tokës në Shqipëri. Si në Shqipëri edhe në Norvegji tregu i tokës mbahet në dy regjistra publik dhe konkretisht :

- Regjistri (Libri) i tokës i cili mbahet nga zyrat gjyqësore,
- Regjistri Kadastral i cili mbahet nga pushteti lokal (Bashkitë).

Ngjashmëria ndërmjet regjistrimeve të tokave ndërmjet Norvegjisë dhe Shqipërisë rezulton në faktin se si regjistrat e tokës që në Shqipëri janë quajtur regjistra hipotekorë dhe regjistra kadastralë fillimisht në të dyja shtetet kanë qenë regjistra manualë, ndërsa Norvegjia e ka përfunduar dixhitalizimin e pasurive dhe shërbimet aktualisht jepen on-line për përdoruesit, në Shqipëri akoma nuk ka përfunduar dixhitalizimi i gjithë sistemit të regjistrimit të pasurive. Edhe Shqipëria para viteve 1995, sistemin e regjistrimit hipotekor e ka pasur pranë sistemit gjyqësor (Pranë Gjykatave të Rretheve).

Dallimet ndërmjet sistemeve të regjistrimit të tregut të tokave ndërmjet dy shteteve janë se Shteti Norvegjez ka ecur shumë përpara me dixhitalizimin e sistemit të tregut të tokës. Regjistrat e tokës vazhdojnë të mbahen nga zyrat gjyqësore dhe mbikqyren nga Ministria e Drejtësisë, dhe është bërë lidhja e të dy sistemeve të regjistrimit në të njëjtin

¹⁸⁹ Dowson & Shepard. (1956). *Land Registration*. H.M.S.O/ London, pp. 48.

program kompjuterik, kjo formë lehtëson punën e përdoruesve¹⁹⁰. Ndërsa në sistemin Shqiptar të tregut të tokës sistemi kadastral dhe sistemi i regjistrimit nuk janë të lidhura me njëri/tjetrin dhe si e tillë nuk japin një informacion të integruar, sistemi i regjistrimit të pasurive përfaqësohet nga ZRPP, si person juridik me buxhet më vete dhe në varësi të Ministrisë së Drejtësisë.

7.7 Regjistrimi i pasurive në shtetin Finlandez.

Historia e Rilevimit Kombëtar të Tokës, i takon periudhës së shekullit XVII, kur mbreti i asaj kohe urdhëroi që të bëhej rilevimi fillestar, ndërsa Organizata e Rilevimit Kombëtar të Tokës u krijua në vitin 1812 kur shteti Finlandez ishte nën sundimin Rus. Rilevimi Kombëtar i Tokës në Finlandë është nën varësinë e Ministrisë së Bujqësisë dhe të Pyjeve dhe udhëhiqet nga një Bord Ekzekutiv i përbërë nga 10 anëtarë me përfaqësues të Ministrisë, të ushtrisë dhe të bashkive. Drejtori i Përgjithshëm, zgjidhet nga Presidenti.

Rilevimi Kombëtar i Tokës është përgjegjëse për rilevimet e tokës, për përgatitjen e hartave kombëtare, për mirëmbajtjen e sistemit kadastral dhe për shkëmbimin e përdorimit të informacionit gjeografik.

Libri i tokës, i cili është nën varësinë e Ministrisë së Drejtësisë, mban aktin e regjistrimit dhe vepron në të gjitha funksionet e tjera ligjore për regjistrimin e pasurisë, ndërsa regjistri i çmimit të blerjes, administrohet nga RKT dhe është një regjistrim i çmimeve të transaksioneve të pasurisë.

¹⁹⁰ Situation in EU coverage on some candidate countris of EUROLOGI;
http://ec.europa.eu/economy_finance/eu_borrower/macro-financial_assistance/index_en.htm

KAPITULLI VIII: KONKLUZIONE/REKOMANDIME

KONKLUZIONE: Bazuar në studimin e mësipërm në lidhje me regjistrimin e pasurive të paluajtshme në Republikën e Shqipërisë, në përfundim të këtij studimi arrijmë në konkluzione të rëndësishme të cilat janë;

Sistemi i Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme në Shqipëri gjatë këtyre viteve ka bërë hapa të suksesshëm duke vendosur elementët kyç të një sistemi modern Evropian, por mbeten akoma shumë për të bërë. Kështu që fokusi i reformës së mbetur duhet të zhvendoset drejt objektivit të zgjidhjes së çështjeve të mëposhtme;

1. Sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme është i papërfunduar në zona të veçanta të vendit, të cilat nuk janë të mbuluara nga regjistrimi fillestar. Regjistrimi fillestar i pasurive të paluajtshme ka përfunduar në 2667 ZK, është duke u zhvilluar ky regjistrim në 33 ZK urbane, ndërsa nuk ka filluar fare procesi i regjistrimit fillestar të pasurive në 390 ZK.
2. Koha e dorëzimit të shërbimit të kërkuar nga personat fizikë dhe juridikë, prej ZVRPP është e papërshtatshme.
3. Azhurnimi i informacionit dixhital rezulton të jetë neglizhuar gjerësisht në zonat kadastrale ku regjistrimi fillestar ka përfunduar.
4. Cilësia e kopjeve të punës të indeksit të hartave është e papërshtatshme, pasi një pjesë e konsiderueshme e hartave janë të dëmtuara gjatë punës. Nuk është bërë azhronimi në sistemin dixhital i hartave të regjistrimit fillestar dhe hartave të punës.
5. Regjistrat e pasurisë (kartelat) duhet të japin atë informacion mbi pronësinë dhe interesa të tjera që nuk kanë nevojë për verifikime të mëtejshme gjë e tillë e cila sot nuk ekziston. Integriteti i sistemit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, varet nga saktësia e të dhënave të tij, në identifikimin e pronarëve dhe zotëruesve të të drejtave. Në qoftë se ky sistem nuk mund të ofrojë këtë informacion, atëherë njerëzit dhe institucionet do të gjejnë mënyra të tjera për të mbrojtur të drejtat dhe për të kryer transaksionet e tyre. Më tej, “garancia” ligjore që Ligji Nr. 33/2012 dhe Kodi Civil pretendon të ofrojë, nuk do të bëhet kurrë realitet.

6. Garancia e parashikuar nga Ligji nr.33, datë 21/03/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, në lidhje me kompensimin nga shteti të çdo personi i cili rezulton të jetë dëmtuar nga informacioni i pasaktë i pasqyruar në kartelën e pasurisë së paluajtshme, pas përfundimit të procedurës së regjistrimit të pasurive të paluajtshme nuk gjen zbatim në praktikë.
7. Konsolidimi i së drejtës së pronësisë dhe garantimi i saj lidhet ngushtë me konsolidimin e shtetit demokratik në tërësi.
8. Është e nevojshme rritja e numrit të punonjësve të ZVRPP, në funksion të uljes së volumit të punës së punonjësve aktual dhe rritjen e rendimentit të punës e për rrjedhojë të realizmit të një shërbimi sa më të shpejtë dhe cilësor në favor të qytetarëve .
9. Në lidhje me trajnimin e stafit të ZRPP si dhe përgatitjen e udhëzuesve përkatës mbi bazën e të cilave ushtron veprimtarinë ky staf ka ende shumë për t’u bërë.

REKOMANDIME: Nga tërësia e çështjeve të analizuar në këtë kërkim shkencor, jam përpjekur jo vetëm të vë në dukje një serë konkluzionesh të rëndësishme në lidhje me sistemin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në Republikën e Shqipërisë (*të renditura më sipër*), por edhe të jap një sërë rekomandimesh apo sugjerimesh në funksion të përmirësimit të këtij sistemi, i cili mendoj se mund të arrihet nëpërmjet marrjes së disa masave të rëndësishme siç janë:

1. Përfundimi i procesit të regjistrimit fillestar në të gjithë vendin, pasi një pjesë toke dhe pasurish të tjera të paluajtshme kanë mbetur ende të paregjistruara.
2. Kuadri ligjor dhe rregullator kanë nevojë për rishikime në mënyrë që të njohin të dhënat dixhitale si të dhëna zyrtare si dhe të mundësojnë Zyrën Qendrore për të bërë kalimin në një sistem dixhital.
3. Rregullimi i legjislacionit për t’ju siguruar trajtim të njëjtë shtetasve të BE-së është parashikuar si objekt i neneve 50 dhe 61 të MSA-së.
4. Mungesa e përditësimit dhe azhurnimit të informacionit dixhital është neglizhuar gjerësisht në zonat kadastrale ku regjistrimi fillestar ka përfunduar. Kartelat dhe

hartat treguese të regjistrimit prodhohen fillimisht, në formë dixhitale, por bazat elektronike të të dhënave nuk përditësohen pas ndryshimeve që ndodhin. Baza dixhitale e të dhënave krijon themelin për kompjuterizimin e sistemit në të ardhmen dhe është e domosdoshme që të mbahet e përditësuar.

5. Ndarjen e koncepteve, gjykim dhe shërbim si një tipar dallues i institucioneve. Deri në ç'masë mund të gjykojë ekzekutivi të drejtën e pronës ?.
6. Cilësia e ulët e hartave në letër. Hartat treguese të regjistrimit që janë në letër, në mënyrë të veçantë në zonat rurale me shumë transaksione janë në gjendje të mjerueshme dhe po e humbasin saktësinë dhe sigurinë e informacionit mbi pronat nga përditësimet dhe po dëmtohen nga përdorimi.
7. Sigurimi i të dhënave dhe informacionit të pasurisë nëpërmjet internetit për çdo qytetar.
8. Nuk janë regjistruar në sistem të gjitha veprimet me tokën. Ekzistenca e një sistemi informal jashtë sistemit të regjistrimit rezulton në vjetërsimin e informacionit dhe mospërkimin e tij me realitetin në terren. Regjistrimi i transaksioneve të pasurive të paraqitura për regjistrim.
9. Koha e dorëzimit të shërbimit e papërshtatshme.
10. Shërbim i papërshtatshëm përsa i përket procedurave të pritjes dhe përgjigjes së kërkesave të klientit të cilat nuk janë në nivelet e organizimit të një shërbimi modern përfshirë këtu edhe integritetin, etikën, infrastrukturën dhe teknologjinë. Zbatimin e teknologjisë së re, proceset e shpejta efektive.
11. Regjistrat e pasurisë (kartelat) duhet të japin atë informacion mbi pronësinë dhe interesa të tjera që nuk kanë nevojë për verifikime të mëtejshme gjë e tillë, e cila sot nuk ekziston.
12. Ligji nr.33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” që parashikon garanci për informacionin në kartelë, është i saktë, dhe n.q.s dikush dëmtohet nga informacioni i pasaktë të SRPP-së, ai/ajo mund dhe duhet të kompensohen nga shteti, por që nuk zbatohet në praktikë.
13. Konsolidimi i së drejtës së pronësisë dhe garantimi i saj lidhet ngushtë me konsolidimin e shtetit demokratik në tërësi.

14. Sigurimi i raporteve organizative të ecurisë së punës për Qeverinë dhe për publikun e gjerë në interes të rritjes së transparencës në dhënien e shërbimeve.
15. Sigurimi i të dhënave dhe informacionit të pasurisë (përfshirë por jo e kufizuar në indeksin e hartës të regjistrimit) për agjencitë qeveritare, bashkitë, komunat dhe kompanitë të cilat janë të përfshira në kontratat globale të punës për regjistrimin fillestar.
16. Familjarizimin e klientëve të ZRPP me procedurat e reja për regjistrimin e pasurive.
17. Modernizimit i SRPP-së, nëpërmjet ndarjes së proceseve të punës “para sportelit” nga “mbrapa sportelit”, të cilat në vazhdim të përshpejtimin të proceseve të kërkimit të një shërbimi, të regjistrimit dhe të menaxhimit të ngarkesës së punës në mënyrë efikase, janë identifikuar gjithashtu si një përmirësim i proceseve të punës, duke siguruar kështu një nivel më konsistent të shërbimit dhe një kontroll më të mirë të këtyre proceseve.
18. Rritja dhe përmirësimi i niveleve të shërbimeve si një çështje kyçe për t’u ngritur, duke propozuar standarde të reja pune të cilat janë në përputhje me normat ndërkombëtare për agjencitë e regjistrimit të pasurive. Kompjuterizimi në vetvete nuk do të ndihmojë ZRPP në arritjen e këtyre standardeve. Kjo vlen veçanërisht në rastet kur të dhënat e bazuara në letër mbasin burimi zyrtar i informacionit për regjistrimin e pasurive. Për këtë arsye, brenda një periudhe afat-shkurtër, proceset e identifikuar më lart do të kenë nevojë që të analizohen për të parë mundësitë e përshpejtimin të tyre dhe për t’i bërë ato sa më efikase.
19. Mungesa e burimeve materiale. Shumë prej zyrave të rretheve janë të papërshtatshme për detyrën që kanë, për shkak të gjendjes jo të mirë të mjediseve dhe mungesës së pajisjeve. Ndryshime në ndërtesat e ZRPP.
20. Nevoja që ZRPP-ja të kryejë funksione për agjencitë e tjera. Funksionet shpesh që kryhen nga zyrat e rretheve për agjenci të tjera ndikojnë në kapacitetin që ato kanë për të kryer detyrat e tyre themelore.
21. Niveli i lartë i ngarkesës së punës për shkak të vëllimit gjithnjë në rritje të veprimtarisë, gjë që kërkon përmirësime të vazhdueshme në efikasitetin e proceseve të punës.

22. Rritjen e aftësive të stafit të ZRPP si dhe thithja dhe vënia në efikasitet të burimeve të nevojshme njerëzore.
23. Mungesa e trajnimit të personelit si dhe mungesa e udhëzimeve procedurale. Zhvillimet e reja në shumë raste nuk kanë arritur të përgjithësohen në ato dokumente të cilat rregullojnë aktivitetin e ZRPP-së duke i bërë të paplota dhe jo efikase procedurat e punës, dhe duke lejuar njëkohësisht hapësirë për abuzime me shërbimin dhe dokumentacionin.

BIBLOGRAFIA:

Literatura:

- Haxhi, P. (2010). “*Regjimi juridik i tokës në Shqipëri*”. Tiranë.
- Dedaj, N. (2010). *Kanuni mes kuptimit dhe keqkuptimit*. Tiranë.
- Dowson & Shepard. (1956). *Land Registration*. H.M.S.O/ London.
- E, Dritan.(2012). “*Ligji Osman ndër Shqiptarët e mesjetës së vonë*” Qendra e studimeve Albanologjike, Instituti i Historisë. Tiranë.
- Elezi, I. (2002). “*E drejta zakonore e Labërisë*”. Tiranë.
- Felstehausen, H & Stand D. (1995). “*Projekti për tregun e tokës në Shqipëri, hartimi dhe regjistrimi i interesave publike në pronat private*”.
- Felstehausen, H. (2000). “*Statusi i Reformës së Tokës dhe i Tregut të Pronave të Paluajtshme në Shqipëri*”. Tiranë.
- Grenvill, B & Santori, M & Chaplin, B. (1995). *Metodologjia e GPS për matjet dhe hartimin kadastral të pasurive në Shqipëri*”.
- Harveey J. (1995). “*Politika e mbrojtjes së tokës bujqësore në Shqipëri*”.
- Hoxha, I . (2002): “*Marrëdhëniet Juridike në Kanunin e Lek Dukagjinit*”. Tiranë.
- I.P.Williamson. (2010). “*School of Surveying*”. University of New South Wales.
- Jazo, A. & ; Lamani, S. & Lira, L. (1994).”*Strategjia e matjes dhe hartimit për të mbështetur emergjencat e tregut të tokës*”.Tiranë.
- Kasteli, XH & Vilari, S & Ahmetaj, L &Velija, Q. (2009). “*E drejta zakonore, shoqëria, ligji*”. Botimet “Kristal” Tiranë.

- Konomi, R. (2013). *“Rendi Juridik në Shqipëri nga statutet tek kanunet”*, shtypshkronja “KRISTALINA-KH”, Tiranë.
- Kripa, D. (2006). *“Huaja Hipotekore dhe Pasuritë e Paluajtshme”*. Tiranë.
- Lamani, S. (1998). *“Sistemi i Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme në Shqipëri, unifikimi i hartave kadastrale me regjistrimin e pasurisë”*. Tiranë.
- Lushaj, Sh & Papa, Dh. (1998). *“Fragmentimi dhe konsolidimi i Tokës”*. Tiranë.
- Madhi, E. (2009). *“Kufijtë, punimet e reja dhe posedimi”*. Tiranë. Tripli.
- Maho, B. (2009). *“Fitimi i pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme”*, Tiranë: UET/PRESS.
- Musta, B & Qato, M. (2002). *“Si të regjistrojmë pasurinë e paluajtshme”*, Mësonjëtorja 2003.
- Stanfield. D, (2003). *Immovable system registration counties with special reference Albania*.
- Sweden, Bo L. (2002). *“Ndërthurja e përdorimit dhe arritja e internetit – Komponentë të rëndësishëm në sistemin kadastral Suedez”*.
- Shehu, A. (2006). *“Pronësia”*. Tiranë, Albin
- Tutulani M. (2001). *Vështrim krahasues mbi sistemet e Regjistrimit në Botë*, Tiranë.
- Vata, N.(2005). *“Regjimi i Tokës”*, GEER. Tiranë.

Akte Normative:

- Kodi Civil i Zogut i vitit 1929,
- Ligji mbi zyrat e hipotekës dhe taksat e tyre, i aprovuar prej Parlamentit dhe i dekretuar prej Nalt-Madhnis së Tij Mbretit simbas shkresës nr. 296 datë 17.IV.1929, botuar në fletoren zyrtare, Shtypshkronja “Dielli” Tiranë.

- Ligj nr. 1293, datë 11.06.1951. “Ligj mbi shërbimin kadastral të tokave”.- Gazeta Zyrtare Nr. 20, 30 Korrik 1951, f. 621. 2 nene.
- Ligji 7501, datë 19.07.1991 “Për tokën”.
- Ligji 7512, datë 10.08.1991 “Për sanksionimin e pronës private, nismës së lirë e privatizimit”.
- Ligji 7623, datë 13.10.1992 “Për pyjet dhe Policinë e Shërbimit Pyjor”.
- Ligji 7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”.
- Ligji 7665, datë 21.01.1993 “Për zhvillimin e Zonave që kanë përparësi turizmin”.
- Ligji nr. 7693, datë 6.4.1993 “Për urbanistikën”, botuar në fletoren zyrtare nr.5/1993.
- Ligji 7698, datë 15.04.1993 “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve”.
- Ligji 7699, datë 21.04.1993 “Për kompensimin në vlerë të ish-pronarëve të tokës bujqësore”.
- Ligji 7829, datë 01.06.1994 “Për noterinë”, botuar në fletoren zyrtare nr.7/1994.
- Ligji nr.7850, datë 29/07/1994, “Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë”, botuar në fletoren zyrtare nr.11/1994.
- Ligji 7832, datë 16.06.1994 “Për çmimin e truallit që kompensohet”.
- Ligji 7836, datë 22.06.1994 “Për çmimin e tokës bujqësore për efekt kompensimi”.
- Ligji nr.7917, datë 13.04.1995 “Për kullotat dhe livadhet”, botuar në fletoren zyrtare nr.11/1995.
- Ligji 7926, datë 20.04.1995 “Për transformimin e ndërmarrjeve shtetërore në shoqëri tregtare”.
- Ligji 7843, datë 13.07.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, botuar në fletoren zyrtare nr.10/1994.
- Ligji 7980, datë 27.07.1995 “Për shitblerjen e trojeve”, botuar në fletoren zyrtare nr.18/1995.
- Ligji 8047, datë 14.12.1995 “Për administrimin e tokave bujqësore të refuzuara”
- Ligji 8053, datë 21.12.1995 “Për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore”

- Ligji 8084, datë 7.3.1996 “Për miratimin me disa shtesa e ndryshime te dekretit nr.1359, datë 5.2.1996 “për disa ndryshime në dekretin nr. 1254, datë 19.10.1995 “për kompensimin e ish-pronarëve të tokës bujqësore, jobujqësore dhe të trojeve të zëna, me troje në zonat turistike dhe në qendrat e banuara", ndryshuar me ligjin nr. 8024, date 2.11.1995”.
- Ligji Nr.8116, datë 29.03.1996 “Kodi i Procedurës Civile” i ndryshuar, botuar në Fletoren zyrtare nr.9/1996.
- Ligji 8312, datë 26.03.1998 “Për tokat bujqësore të pandara”.
- Ligji 8318, datë 01.04.1998 “Për dhënien me qira të tokës bujqësore e pyjore, të livadheve dhe kullotave që janë pasuri shtetërore”.
- Ligjit nr. 8417, datë 21.10.1998 “Kushtetutës të Republikës të Shqipërisë” Ndryshuar me ligjin nr. 9675, date 13.1.2007, Ndryshuar me ligjin nr. 9904, datë 21.04.2008, Ndryshuar me ligjin nr. 88, datë 18.09.2012, garanton të drejtën e informimit të subjekteve private ndaj veprimtarisë të organeve shtetërore, e drejta e informimit, është e garantuar.
- Ligji 8398, datë 03.09.1998 “Për kompensimin e ish-pronarëve të tokës bujqësore, jobujqësore dhe të trojeve të zëna, që ndodhen në zonën e Laprakës dhe të Bathores”.
- Ligji 8402, datë 10.09.1998 “Për kontrollin dhe disiplinimin e punëve ndërtimore”.
- Ligji 8405, datë 17.09.1998 “Për urbanistikën”.
- Ligji nr.8485, datë 12.05.1999 “Kodi i Procedurës Administrative” botuar në fletoren zyrtare nr.19/1999, i ndryshuar me vendim të Gjykatës Kushtetuese nr.32, datë 24.11.2003, botuar në fletoren zyrtare nr.95/2003
- Ligji nr. 8503, datë 30.6.1999 “Për të drejtën e informimit për dokumentet zyrtare”, të ndryshuar me ligjin nr.119, datë 18.09.2014, botuar në fletoren zyrtare nr.160/2014.
- Ligji nr. 8551, datë 18.11.1999, “Për Avokaturën e Shtetit” i ndryshuar, botuar në fletoren zyrtare nr.33/1999.

- Ligji 8561, datë 22.12.1999 “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik”.
- Ligjit Nr. 8744, datë 22/02/2001 “Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore”, i ndryshuar, botuar në fletoren zyrtare nr.9/2001.
- Ligji 8743, datë 22.02.2001 “Për pronat e paluajtshme të shtetit”, botuar ne fletoren zyrtare nr.9/2001, i ndryshuar me ligjin nr. 9558, date 08.06.2006, botuar ne fletoren zyrtare nr. 69/2006.
- Ligji 8744, datë 22.02.2001 “Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të Shtetit”, botuar në fletoren zyrtare nr.9/2001, i ndryshuar me ligjin Ligj, nr.9561, date 12.06.2006, botuar në Fletoren Zyrtare nr. 69/2006, dhe Ligjin nr.9797, datë 23.07.2007, botuar në Fletoren Zyrtare Nr.104/2007.
- Ligji 8752, datë 26.03.2001 “Për krijimin dhe funksionimin e strukturave për administrimin dhe mbrojtjen e tokës” i ndryshuar, botuar në fletoren zyrtare nr.14/2001 .
- Ligji 8907, datë 06.06.2002 “Për funksionimin e Institutit Gjeografik Ushtarak të Shqipërisë”, i ndryshuar, botuar në fletoren zyrtare nr.32/2002.
- Konventa e Hagës **për Apostilën**, e datës 05 Tetor 1961 “Mbi heqjen e kërkesës për legalizimin e dokumenteve zyrtare të huaja, konventë të cilën RSH e ka ratifikuar me ligjin nr. 9060, datë 08.05.2003 Për aderimin e Republikës së Shqipërisë në “Konventën për heqjen e kërkesës për legalizimin e dokumenteve zyrtare të huaja.
- Ligji Nr.9062, datë 08.05.2003 “Kodi i Familjes” botuar në Fletoren Zyrtare Nr.49/2003,
- Ligji nr. 9209, datë 23/03/2004 “Për legalizimin e shtesave në ndërtime” i ndryshuar, botuar në fletoren zyrtare Nr. 26/2004.
- Ligji 9244, datë 17.6.2004 “Për mbrojtjen e tokës bujqësore”, i ndryshuar, botuar në fletoren zyrtare nr.49/2004.
- Ligji 9235, datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, i ndryshuar, botuar në fletoren zyrtare nr.61/2004.

- Ligjin 9304, datë 28.10.2004 “Për legalizimin dhe urbanizimin e zonave informale” i ndryshuar, botuar në fletoren zyrtare nr.90/2004.
- Ligji 9407 date 19.05.2005 “Për disa ndryshime ne ligjin nr. 7843 date 13.07.1994”, botuar në fletoren zyrtare nr.45/2005.
- Ligjit nr. 9920, datë 19.5.2008 “Për procedurat tatimore në Republikën e Shqipërisë.” i ndryshuar, botuar në fletoren zyrtare nr.85/2008.
- Ligjit nr. 10112, datë 9.4.2009 “Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit”, botuar në fletoren zyrtare nr.53/2009.
- Ligji nr.10119, datë 23.4.2009 “Për planifikimin e territorit”, të ndryshuar, botuar në Fletoren Zyrtare nr.56/2009,
- Ligji Nr.10270, datë 22.04.2010, “Për të drejtën e privatizimit të truallit shtetëror në përdorim dhe për taksën mbi të drejtën e përdorimit të tij”, botuar në Fletoren Zyrtare Nr.58, i ndryshuar me Ligjin Nr.24 datë 15.03.2012, botuar në fletoren zyrtare Nr.34,
- Ligji nr.33, datë 21.03.2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, botuar në fletoren zyrtare nr.34/2012.
- Vendim Kuvendi 330, dt 16.5.2005 “Për sigurimin e të dhënave për pronat publike dhe private”.
- Vendim i KM Nr. 245, datë 30.4.2014, “Për Përcaktimin e kushteve dhe të procedurave për kryerjen e përmirësimit dhe përditësimit të të dhënave të regjistrave të pasurive të paluajtshme”, botuar në Fletoren Zyrtare nr.62/2014.
- VKM nr.98, datë 27.01.2009 “Për përcaktimin e kriterëve dhe të procedurave të shitjes së trojeve të ndërmarrjeve apo objekteve shtetërore të veçuara, të privatizuara”, botuar në fletoren zyrtare nr.09/2009
- VKM nr.200, datë 19.02.2009 “Për përcaktimin e kushteve dhe procedurën e tjetërsimit të oborreve në përdorim për llogari të fondit të kompensimit financiar” botuar në fletoren zyrtare nr.21/2009.
- Vendim KM nr. 51, datë 07.02.2007 “Për miratimin e modeleve të vendimeve, që lëshohen nga agjencia e kthimit dhe kompensimit të pronave dhe zyrat rajonale të

saj, për njohjen, kthimin apo kompensimin e pronës”, botuar në fletoren zyrtare nr.19/2007.

- VKM 230, datë 22.07.1991 “Për krijimin e Komisioneve të Tokave”
- VKM nr. 596, date 21/09/1998 “Për mbylljen e zyrave të hipotekës dhe kalimin e veprimtarisë së tyre në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme”, botuar në fletoren zyrtare nr.EKSTRA XII faqe 14, viti 2003.
- Vendim i KM, Nr.174, datë 18.04.1995, Për një ndryshim në vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 81 datë 26.02.1993 "Për krijimin e grupit bashkërendues të punës për sistemin regjistrimit të pronësisë së tokës" botuar në Fletoren Zyrtare Nr.14, Faqe:587.
- VKM nr. 352, date 3.05.1995, “Për miratimin e çertifikatave të pronësisë së pasurive të paluajtshme”, ndryshuar me VKM nr.492, date 05.08.1996 botuar në fletoren zyrtare nr.21, faqe 773, viti 1996, ndryshuar me VKM nr.314, datë 21/05/2004, botuar në fletoren zyrtare nr.32, faqe 2606, viti 2004.
- VKM nr.519, datë 31/10/1994 “Miratimi i kartelave të pasurive të paluajtshme”.
- VKM nr. 81 datë 26.02.1993, “Për krijimin e grupit bashkërendues të punës për sistemin e regjistrimit të pronës së tokës, botuar në fletoren zyrtare nr.4, faqe 275, viti 1993, ndryshuar me VKM nr.174, date 18/04/1995, botuar në fletoren zyrtare nr.14, faqe 587, viti 1995.
- VKM nr. 505 datë 26 tetor 1993, “Për miratimin e planit të veprimit të Sistemit të regjistrimit të pronave të patundshme në lidhje me tregun e ardhshëm të pronave të patundshme”.
- Vendim i KM Nr. 245, datë 30.4.2014, “Për Përcaktimin e kushteve dhe të procedurave për kryerjen e përmirësimit dhe përditësimit të të dhënave të regjistrave të pasurive të paluajtshme”, botuar në Fletoren Zyrtare nr.62/2014.
- VKM 255, datë 02.08.1991 “Për kriteret e ndarjes së tokës bujqësore”.
- VKM 432, datë 18.04.1995 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme në zonën urbane të fshatit”.
- VKM 492, date 05.08.1996 “Për një ndryshim në vendimin e KM nr. 352 , datë 3.05.1995, “Për miratimin e certifikatave të pronësisë së pasurive të paluajtshme”.

- VKM 143, dt 26.2.1998 “Për disa ndryshime në vendimin e këshillit të ministrave nr. 549, datë 26.8.1996 “Për caktimin e tarifave të shërbimit të zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme” .
- VKM 556, date 23.10.2000 “Për dorëzimin e dokumentacionit të pronësisë në ZRPP”.
- VKM 292, date 24.04.2003 “Për disa ndryshime në VKM 549, date 26.08.1996 “Për caktimin e tarifave të shërbimit të ZRPP”, i ndryshuar.
- VKM nr.3, date 21.03.2006 “Për mbylljen e Njësisë së Menaxhimit të Projektit për Sistemin e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe transferimin e funksioneve të saj ZQRPP”.
- VKM nr.519, date 31/10/1994 “Miratimi i kartelave të pasurive të paluajtshme”.
- Vendim i KM Nr 576, datë 29.8.2012 “Për përcaktimin e listës së shërbimeve që ofron Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme”, botuar në fletoren zyrtare nr./2012.
- Vendim i KM nr. 1011, datë 10.12.2010 “Për miratimin e formatit tip të aktit të bashkëpronësisë”, botuar në Fletoren Zyrtare nr.176/2010.
- VKM 289, date 17.05.2006 “Për organizmin dhe funksionimin e ALUIZNI”.
- Rregullore për “Punën e Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme” nr. 184, date 8/04/1999.
- Rregullore për “Regjistrimin Fillestar të Pasurive të Paluajtshme në Raste të Veçanta” nr. 61, date 2/08/1999.
- “Mbi disa ndryshime në Rregulloren për Punën e Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme” nr. 7, date 7/01/2000.
- Rregullore për “Arkivimin e Dokumenteve Teknike Ligjore në Zyrat e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme” nr. 2079, date 11/06/2007.
- Udhëzim metodik i ZQRPP për “Plotësimin e Kartelës së Pasurisë së Paluajtshme” nr. 76, datë 13/09/1999 ,
- Udhëzues i ZQRPP “Për Regjistrimin Fillestar në Zonat Urbane” nr.77, date 8/05/2003,

- Udhëzues i ZQRPP “Për Regjistrimin Fillestar Sporadik të Pasurive të Paluajtshme në Zonat Urbane” nr. 79, date 9/05/2003,
- Rregullore e ZQRPP për “Regjistrimin Fillestar të Pasurive të Paluajtshme në Raste të Veçanta” nr. 61, date 2/08/1999
- Udhëzimi Nr.2, datë 12.09.2012 “Për përcaktimin e elementëve të akteve, që verifikohen nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe të procedurës për nxjerrjen e urdhrit të Regjistruesit, botuar në fletoren zyrtare nr.134/2012.
- Urdhër nr. 606, datë 21.08.2009 i Kryeregjistruesit të ZQRPP, me të cilin u miratuan propozimet e Këshillit Drejtues Tekniko-Ligjor, unifikimin e disa procedurave të regjistrimit fillestar.
- Udhëzim nr.1 , datë 15.03.2005 “Mbi dokumentacionin e nevojshëm” mbi bazën e të cilit kryhet njohja e pronësisë”.
- Udhëzimi i Ministrisë së Bujqësisë 106, date 23.02.1996.
- Udhëzues “Për regjistrimin e vendimeve të shpronësimit dhe plotësimin e kartelave” nr. Extra, 11/9/2002.
- Udhëzuesit nr. 132, datë 02.06.2003 e Kreyeregjistruesit “Për zbatimin e procedurave të regjistrimit të pallateve të reja”.
- Udhëzimi Nr.2, datë 12.09.2012 “Për përcaktimin e elementëve të akteve, që verifikohen nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe të procedurës për nxjerrjen e urdhrit të Regjistruesit, botuar në fletoren zyrtare nr.134/2012.
- Mbi disa ndryshime në udhëzuesin Nr. 77 datë 8.05.2003 “Për regjistrimin fillestar në zonat urbane”, nr.1253, date 15/06/2006.”
- Udhëzim i KM për “Procedurat e Regjistrimit në Zyrat e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme” nr.1, date 31/01/2007.
- “Standardet e dokumentave dixhitale” nr.2116, date 12/06/2007.
- Udhëzues për “Standardin e Përkohshëm të Shkëmbimit të të Dhënave të Regjistrimit Fillestar” nr.2117, date 12/06/2007.
- Udhëzimi nr.2, date 08/04/2009, i KM “Për mënyrën e procedimit të organeve të administratës publike, për pasuritë e paluajtshme, të fituara me aktin e marrjes së tokës në pronësi (AMTP).

- Urdhëresë nr. 46, datë 04.09.1947 “Mbi kadastrën provizore”.-Gazeta Zyrtare Nr. 95, E Enjte 30 Tetor 1947 f. 2.
- Udhëzuesi nr.646 prot, date 15/12/1998 i Kryeregjistruesit të ZQRPP “Për Funksionimin e Sektorit të Hipotekës”.
- Udhëzimin Nr. 2, datë 12.9.2012 “Për përcaktimin e elementëve të akteve, që verifikohen nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe të procedurës për nxjerrjen e urdhrit të Regjistruesit”, botuar në fletoren zyrtare nr. 134/2012
- Udhëzimin nr.3, datë 03/10/2012 i Këshillit të Ministrave, Për përcaktimin e 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”, botuar në Fletoren Zyrtare nr.134/2012,
- VKM nr.496, datë 01.08.2012 “Për përcaktimin e rregullave dhe të procedurave të ushtrimit të së drejtës së aksesit për personat juridik, vendas apo të huaj në sistemin elektronik të pasurive të paluajtshme”, botuar në fletoren zyrtare nr . 117 /2012.
- Vendim i Këshillit të Ministrave 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, botura në fletoren zyrtare nr.148, viti 2012.
- Vendim i Këshillit të Ministrave nr.578, datë e Aktit:29.08.2012, data e Miratimit:, Flet.Zyrtare Nr.125, Faqe:7092 Për përcaktimin e procedurës së kalimit në pronësi të oborreve në përdorim, akt i cili ka ndryshuar me vendim të KM, Nr.790, data e Aktit: 14.11.2012, data e Miratimit: 14.11.2012, Fletore Zyrtare Nr.156.
- Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr. 608, datë 05/09/2012 “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë të pasurive të paluajtshme, të ndërtuar deri më 10.08.1991, e të truallit funksional të tyre, kur nuk posedohen akte fitimi pronësie, si dhe regjistrimin e tyre
- Vendim nr. 225, datë 10.04.1950. “Mbi stabilizimin e Kadastrave të tokës”.- Gazeta Zyrtare Nr.27, 25 Prill 1950, f.7 .

- Dekret nr. 2151, datë 08.11.1955. “Mbi sistemimin agrar të tokave dhe regjistrimin e tyre”- Gazeta Zyrtare Nr. 16, 30 Nëntor 1955, f. 488-494. 27 nene.
- Buletin i ZQRPP nr.2 i vitit 2000.

Burime dytësore:

a. Praktikë Gjyqësore

- Vendimin nr.17, datë 23.04.2010, i Gjykatës Kushtetuese, botuar në fletoren zyrtare nr.56/2010.
- Vendimin unifikues i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë nr. 980, datë 29.09.2000.
- Vendim nr.1, datë 06.01.2009 i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë, botuar në fletoren zyrtare nr.171/2009.

b. Burime nga website zyrtare dhe burime të tjera dytësore

- Informacione të marra nga interneti, faqja zyrtare e SRPP, www.zrpp.gov.al.
- Faqja e internetit të regjistrat Lituanëz është, www.kada.lt.
- Global Legal Group Ltd The international Comparative Legal Guide To real Estate 2010. A potencial cross-border insight into real estate law, Londër. www.iclg.co.uk
- Global Legal Group Ltd “ The international Comparative Legal Guide To real Estate 2010. A potencial cross-border insight into real estate law, Londër, www.iclg.co.uk
- Maho, B, “*Regjistrimi i pasurive të paluajtshme një kusht i domosdoshëm për formalizmin e titujve të pronësisë si dhe për të rritur transparencën në këtë fushë*”, Revista Jus &Justicia, Botimi 3 Tiranë UET/PRESS, Vjeshtë 2009.
- ZQRPP, Strategjia e Modernizimit, Tirane 08 dhjetor 2006.
- Informacione të marra nga regjistrat hipotekorë të ZVRPP Shkodër.
- Informacione të marra nga regjistrat hipotekorë të ZVRPP Kavajë.
- Informacione të marra nga regjistrat hipotekorë të ZVRPP Tiranë.
- Informacione të marra nga regjistrat hipotekorë të ZVRPP Vlorë.
- Informacione të marra nga regjistrat hipotekorë të ZVRPP Durrës.

SHTOJCA 1

1. Çertifikatë për Vërtetim Pronësie;
2. Çertifikatë për Vërtetim Regjistrimi Servitude;
3. Çertifikatë për Dhënie me Qira;
4. Çertifikatë për Vërtetim Hipotekimi Ligjor te Pasurive te Paluajtshme;
5. Çertifikatë për Vërtetim Regjistrim Kufizimi;
6. Çertifikatë për Vërtetim Regjistrimi te Marrëveshjes Kufizuese;
7. Çertifikatë për Nënqiranë e Pasurisë se Paluajtshme;
8. Çertifikatë për Vërtetim e Titullit (ne përdorim);
9. Kartelet e Pasurisë se Paluajtshme;
10. Album (Gjendja e Regjistrimit te Pasurive te Paluajtshme ne Shqipëri);
11. Kërkesë për Aplikim pranë ZVRPP.
12. Evidenca për regjistrimin e pasurive te paluajtshme.
13. HTR.
14. Plan Rilevimi