

## V E N D I M

### P Ë R

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

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

### V E N D O S I:

1. Individët, familjet, personat juridikë, privatë ose shtetërorë, që zotërojnë dokumente, me të cilat provojnë pronësinë mbi një pasuri të paluajtshme dhe kufijtë e saj, por nuk kanë të përcaktuar sipërfaqen e pasurisë, për regjistrimin e saj, ku për zonën kadastrale, në të cilën ndodhet pasuria, nuk ka përfunduar regjistrimi fillestar i pasurive, duhet t’i paraqesin regjistruesis, një kërkesë për regjistrim fillestar pronësie.
2. Pauritë e paluajtshme, që nuk kanë të përcaktuar sipërfaqen, të cilat ndodhen në zona kadastrale, për të cilat, në çastin e hyrjes në fuqi të këtij vendimi, është duke u zhvilluar regjistrimi sistematik i pasurive, nuk mund të regjistrohen në një kartelë dhe hartë treguese regjistrimi, në emër të pronarit, pa u zhvilluar më parë procedura e regjistrimit të tyre, e përcaktuar në këtë vendim.
3. Për pasuritë e paluajtshme, që nuk e kanë të përcaktuar sipërfaqen në dokumentet ligjore të pronësisë dhe as sipas procedurës së përcaktuar në këtë vendim, të cilat ndodhen në zona kadastrale, për të cilat regjistrimi sistematik i pasurive do të përfundojë pas hyrjes në fuqi të këtij vendimi, regjistrimi në një kartelë dhe hartë treguese regjistrimi, në emër të pronarit, do të bëhet vetëm pasi të zhvillohet procedura e regjistrimit, e përcaktuar në këtë vendim.
4. Pasuritë e paluajtshme, për të cilat, në çastin e hyrjes në fuqi të këtij vendimi, nuk rezulton të jetë marrë vendim nga regjistruesi për përcaktimin e sipërfaqes, sipas shkronjës “b”, të nenit 24, të ligjit nr.7843, datë 13.7.1994, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, të ndryshuar, edhe pse janë paraqitur deklaratat noteriale të kufitarëve, kur këto pasuri ndodhen të pozicionuara, gjeografikisht, në zona kadastrale, për të cilat ka përfunduar regjistrimi fillestar i pasurive, sipas neneve 23-27, të ligjit nr.7843, datë 13.7.1994, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, të ndryshuar, gjatë të cilit, sipërfaqja dhe pozicioni gjeografik i tyre është përcaktuar nga matjet në terren dhe pasuritë janë regjistruar në një kartelë dhe hartë treguese regjistrimi në emër të pronarit, do të vlerësohen se e kanë të përcaktuar sipërfaqen, pa qenë e nevojshme të zhvillohet procedurë regjistrimi fillestar, sipas shkronjës “b”, të nenit 24, të ligjit të sipërpërmendur, me kusht, që gjatë periudhës së afishimit publik, të mos ketë asnjë pretendim të pazgjidhur për pozicionimin e pasurisë, kufijtë dhe sipërfaqen.

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

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

- a. aktin e fitimit të pronësisë;
- b. një planvendosje apo genplan të pasurisë;
- c. deklaratat noteriale të pronarëve të pasurive kufitare.

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

- a. Dokumentin (aktin e fitimit të pronësisë), sipas nenit 193, të Kodit Civil, të regjistruar ose të paregjistruar në regjistrin hipotekor;
- b. Deklaratat noteriale të pronarëve të pasurive kufitare, që vërtetojnë përmbajtjen e kërkesës për pronësinë dhe kufijtë e pasurisë, që pretendohet nga kërkuesi;
- c. Planvendosjen/genplanin e pasurisë (i njëjtë me atë, që i bashkëlidhet deklaratave noteriale apo konfirmimeve të entit shtetëror);
- ç) Dokumentacion nga arkivi teknik i ndërtimit, që pasqyron hartografisht gjendjen e pasurisë, që pretendohet;
- d) Mandatpagesën e shpenzimeve të regjistrimit (tarifa, taksa, shpenzime të tjera, nëse ka të tilla).

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

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

9. Kur në kufi të pronës janë prona të individëve, persona, fizikë apo juridikë, privatë a shtetërore, të cilët nuk e kanë të regjistruar pasurinë në zyrën e regjistrimit të pasurive të

paluajtshme, deklarata noteriale e pronarit kufitar do të zëvendësohet nga një deklaratë noteriale, e bërë nga këta persona, në cilësinë e poseduesit të pasurive kufitare. Në këtë rast, përveç deklaratës noteriale të poseduesit të pasurisë kufitare, zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme më poshtë (ZRPP) procedon edhe me shpalljen e genplanit apo të planvendosjes së pasurisë, sipas procedurës së parashikuar në pikën 10, të këtij vendimi.

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

- a. të njësisë bashkiake, në territorin e së cilës ndodhet pasuria;
- b. në territorin ku ndodhet pasuria, për të cilën është bërë kërkesa për regjistrim.

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

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

Në rast se nga pronari kufitar nuk paraqitet në ZRPP, brenda afatit prej 45 ditësh, ankesë apo pretendim për kufijtë e pasurisë, për të cilën kërkohet të bëhet regjistrimi, regjistruesi, brenda 5 ditëve pune nga data e përfundimit të afatit të mësipërm, harton, në dy kopje, një procesverbal, i cili përmban një përshkrim të procedurave të kryera. Një kopje e procesverbalit depozitohet në arkivin e ZRPP-së, ndërsa kopja tjetër administrohet në dosjen e kërkuesit të regjistrimit të pronës.

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

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

- a. planvendosjen/genplanin e truallit, mbi të cilin ndodhet objekti, sipas kufizimeve, që tregon dokumenti i pronësisë së objektit;
- b. planvendosjen/genplanin, i cili tregon pozicionin gjeografik të pasurisë, (objektin), për të cilën është paraqitur kërkesa;
- c. deklaratat noteriale të kufitarëve.

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

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

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

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

- a. dokumentacionin e paraqitur nga kërkuesi;
- b. verifikimet e kryera prej tij, në zbatim të nenit 5, të ligjit nr.7843, datë 13.7.1994, dhe të pikës 7, të këtij vendimi.

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

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

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

**Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në “Fletoren zyrtare”.**