

LIGJ
Nr. 33/2012

(I ndryshuar me ligjin nr. 9/2016)

PËR REGJISTRIMIN E PASURIVE TË PALUAJTSHME

Në mbështetje të neneve 78 dhe 83 pika 1 të Kushtetutës, me propozimin e Këshillit të Ministrave,

KUVENDI
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

VENDOSI:

KREU I
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 1
Qëllimi

Ky ligj ka për qëllim të përcaktojë rregullat për organizimin dhe funksionimin e Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, kushtet dhe procedurat për regjistrimin e pasurive të paluajtshme, si dhe për administrimin e regjistrit publik të këtyre pasurive.

Neni 2
Përkufizime

Në këtë ligj termat e mëposhtëm kanë këtë kuptim:

1. “Autoritet rregullues”, 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.
2. “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.
3. “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.
4. “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.
5. “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.
6. “Kartelë” është fleta e volumit të regjistrit që mbahet për çdo pasuri të paluajtshme.
7. “Kode hyrëse” janë kode me të cilat pajisen personat e autorizuar, sipas aktit nënligjor të parashikuar në nenet 7 dhe 69 të këtij ligji, 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.
8. “Kufizim” është një urdhër i regjistruesit për të kufizuar transaksionet dhe/ose veprimet mbi një pasuri të paluajtshme të caktuar.
9. “Marrëveshje kufizuese” është akti, i cili përmban kufizime të tagrave dhe të të drejtave të pronarit të pasurisë së paluajtshme.

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

11. “Plan rievimi” 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.

12. “Person i autorizuar” është punonjësi i Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, i autorizuar për të dhënë komanda për përpunimin e të dhënave, nga subjektet e parashikuara në nenin 7 të këtij ligji.

13. “Përpunim automatik i të dhënave” është çdo veprim që kryhet automatikisht pas hedhjes së të dhënave në regjistrin elektronik nga personat e caktuar nga ky ligj, sipas parimeve, standardeve dhe rregullave të përcaktuara në legjislacionin shqiptar për mbrojtjen e të dhënave personale.

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

15. “Rievim” është veprimi që passjell përcaktimin e kufijve të një pasurie të paluajtshme.

16. “Të dhëna parësore”, 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.

17. “Të dhëna dytësore”, 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.

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

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

20. “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.

Neni 3

Fusha e zbatimit

Dispozitat e këtij ligji zbatohen për regjistrimin e të gjitha pasurive të paluajtshme që shtrihen brenda territorit të Republikës së Shqipërisë, bazuar në akte të fitimit të pronësisë apo krijimit të të drejtave reale mbi to, sipas kërkesave të paraqitura nga persona juridikë/fizikë, vendas apo të huaj.

Neni 4

Parimet

Veprimtaria e Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme mbështetet në parimet e sigurisë juridike, transparencës, ligjshmërisë, përparësisë në regjistrim dhe të standardizimit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, nëpërmjet lidhjes së titullit të pronësisë së pasurisë së paluajtshme me pozicionin gjeografik të saj.

KREU II

KRIJIMI I SISTEMIT TË REGJISTRIMIT DHE ADMINISTRIMI

Neni 5

Sistemi i regjistrimit të pasurive

1. 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 administrimin e 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, krijohet sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

2. Sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme administrohet nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.

Neni 6

Ndarja e zonave

1. Për qëllime të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, sipas këtij ligji ose legjislacionit në fuqi, territori i Republikës së Shqipërisë ndahet në zona të regjistrimit, të cilat përcaktohen me vendim të Bordit Drejtues, me propozim të Kryeregjistruesit.

2. Çdo zonë regjistrimi mund të ndahet në disa zona kadastrale, pa shpërbërje territoriale, me kufij të mirëpërcaktuar, në të cilën përfshihet një numër i përcaktuar pasurish të paluajtshme. Ndarja në zona kadastrale bëhet me vendim të Kryeregjistruesit.

3. Bordi Drejtues miraton kriteret e ndarjes së zonave kadastrale.

Neni 7

Regjistri i pasurive të paluajtshme

1. Pranë zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme krijohet regjistri i pasurive të paluajtshme, në letër dhe/ose në formë elektronike, i cili përbën bazën e të dhënave shtetërore dhe administrohet nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.

2. Këshilli i Ministrave, me vendim, përcakton:

- a) të dhënat parësore dhe dytësore;
- b) dhënësin/dhënësit e informacionit;
- c) ndërveprimin me bazat e tjera të të dhënave; ç) nivelin e aksesimit për subjektet e interesuara.

3. Hedhja e të dhënave, ruajtja e tyre, kryerja e veprimeve logjike mbi këto të dhëna, mbrojtja nga ndryshimet, marrja dhe shpërndarja e tyre bëhen nëpërmjet kodeve hyrëse.

4. Kodet hyrëse administrohen vetëm nga Kryeregjistruesi, personat e autorizuar prej tij dhe personat e përcaktuar me vendim të Këshillit të Ministrave.

Të gjitha veprimet e përcaktuara në pikën 3 të këtij neni bëhen nëpërmjet niveleve të sigurisë, të përcaktuara nga një subjekt i licencuar në këtë fushë.

5. Organizimi dhe funksionimi i brendshëm i bazës së të dhënave shtetërore për pasuritë e paluajtshme bëhet në përputhje me standardet, rregullat dhe procedurat e përcaktuara në legjislacionin në fuqi dhe rregulloren e miratuar nga Bordi Drejtues.

Rregullorja duhet të përmbajë rregullat për mënyrën e përpunimit të të dhënave në bazën e të dhënave dhe nivelin e aksesit për personat e përcaktuar në këtë ligj.

6. Autoriteti rregullues koordinues harton procedurat dhe rregullat e detyrueshme për nivelet e sigurisë në bazën e të dhënave shtetërore të pasurive të paluajtshme.

Neni 8

Ndërhyrjet e paligjshme

Kur punonjësit e autorizuar apo përdoruesit e bazës së të dhënave, të përcaktuar në nenin 7 të këtij ligji, konstatojnë ndërhyrje të paligjshme në regjistrin e pasurive të paluajtshme, njoftojnë menjëherë Kryeregjistruesin dhe/apo organet kompetente shtetërore.

KREU III
ORGANIZIMI DHE FUNKSIONIMI I ZYRËS SË REGJISTRIMIT TË PASURIVE TË
PALUAJTSHME

Neni 9

Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme

Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme është person juridik, publik, jobuxhetor, në varësi të Ministrit të Drejtësisë.

Neni 10

Organizimi i Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme

1. Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme përbëhet nga zyra qendrore dhe zyrat vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme.
2. Struktura organizative dhe organika e punonjësve të kësaj zyre miratohen nga Kryeministri, me propozimin e Ministrit të Drejtësisë.
3. Niveli i pagave të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave.
4. Marrëdhëniet e punës për punonjësit e Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme rregullohen në përputhje me përcaktimet e dispozitave të Kodit të Punës dhe të akteve të tjera nënligjore, në zbatim të tij.

Neni 11

Organet drejtuese të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme

Organet drejtuese të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme janë:

- a) Bordi Drejtues;
- b) Kryeregjistruesi.

Neni 12

Përbërja e Bordit Drejtues

1. Bordi Drejtues përbëhet nga 5 anëtarë:
 - a) dy anëtarë, të caktuar nga Kryeministri.
 - b) dy anëtarë, të caktuar nga Ministri i Drejtësisë.
 - c) një anëtar, i caktuar nga Ministri i Financave.
2. Kryetar i Bordit Drejtues caktohet, me vendim të Këshillit të Ministrave, njëri nga anëtarët e caktuar nga Kryeministri, me propozimin e Ministrit të Drejtësisë.
3. Procedurat dhe kriteret për caktimin e tyre, si dhe masa e shpërblimit të anëtarëve të Bordit Drejtues përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 13

Kompetencat e Ministrit të Drejtësisë

Ministri i Drejtësisë, në zbatim të këtij ligji, ushtron këto kompetenca:

- a) propozon politikat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme;
- b) propozon pranë Këshillit të Ministrave projektbuxhetin vjetor të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme;

- c) miraton, me udhëzim të përbashkët me Ministrin e Financave, tarifat e shërbimit dhe të veprimeve të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme;
- ç) i propozon Këshillit të Ministrave emërimin e Kryetarit të Bordit Drejtues të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme;
- d) emëron dy anëtarë të Bordit Drejtues, përfaqësues të Ministrisë së Drejtësisë.
- dh) i propozon Kryeministrit emërimin dhe shkarkimin e Kryeregjistruesit;
- e) emëron regjistruesit e zyrave vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

Neni 14

Kompetencat e Bordit Drejtues

Bordi Drejtues ka këto kompetenca:

- a) miraton programin buxhetor afatmesëm dhe programin vjetor të veprimtarisë së vitit të ardhshëm financiar të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, të cilët ia propozon Ministrit të Drejtësisë;
- b) i propozon Ministrit të Drejtësisë dhe atij të Financave miratimin e tarifave të shërbimit të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme;
- c) kontrollon drejtimit e përgjithshme të veprimtarisë financiare të Zyrës të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme;
- ç) miraton raportin vjetor dhe raportin e auditit të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme;
- d) diskuton, si rregull, çdo 3 muaj, raportet për veprimtarinë financiare të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme;
- dh) i paraqet Ministrit të Drejtësisë raporte për veprimtarinë e Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme;
- e) miraton rregulloren për organizimin dhe funksionimin e brendshëm të bazës së të dhënave shtetërore për pasuritë e paluajtshme;
- ë) miraton ndarjen e zonave të regjistrimit në territorin e Republikës së Shqipërisë;
- f) miraton nënshkrimin e marrëveshjeve me persona fizikë, juridikë, publikë apo privatë, organizata jofitimprurëse, me qëllim rritjen apo përmirësimin e shërbimit të ofruar nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme;
- g) i propozon Ministrit të Drejtësisë strukturën, organikën, nivelin e pagave dhe të shpërblimeve të punonjësve të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme;
- gj) miraton kriteret e marrjes në punë të personelit të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe përshkrimin e vendeve të punës;
- h) miraton kriteret për testimin e aftësisë profesionale të regjistruesve dhe personelit të zyrave, si dhe procedurat e certifikimit të tyre;
- i) miraton masën e fondit rezervë vjetor, që shërben si garanci për mbulimin e dëmshpërblimeve, që rrjedhin sipas përcaktimeve të këtij ligji;
- j) miraton rregulloren e brendshme të funksionimit të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme;
- k) miraton rregullat për administrimin, ruajtjen, përditësimin dhe përtëritjen e kartelave dhe hartave kadastrale;
- l) miraton drejtimit politike afatshkurtra, afatmesme dhe afatgjata, që lidhen me çështje të përditësimit të informacionit në sistemin elektronik dhe bazën e të dhënave.

Neni 15

Kryeregjistruesi

1. Kryeregjistruesi emërohet dhe shkarkohet nga Kryeministri, me propozimin e Ministrit të Drejtësisë.

2. Kryeregjistrues mund të emërohet personi që plotëson kushtet e mëposhtme:

- a) është shtetas shqiptar;
- b) ka mbaruar arsimin e lartë juridik, ekonomik, inxhinierik ose menaxhim publik;
- c) ka një përvojë pune jo më pak se 7 vjet në administratën publike;
- ç) nuk është dënuar penalisht.

3. Kryeregjistruesi ushtron detyrat, në përputhje me kompetencat e përcaktuara në këtë ligj ose që i caktohen nga Bordi Drejtues në përmbushje të detyrave të tij.

4. Veprimtaria e Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme drejtohet nga Kryeregjistruesi dhe, në mungesë të tij, nga njëri prej dy zëvendëskryeregjistruesve. Zëvendëskryeregjistruesit emërohen dhe shkarkohen nga Ministri i Drejtësisë, me propozimin e Kryeregjistruesit.

Neni 16

Shkarkimi nga detyra i Kryeregjistruesit

Kryeregjistruesi shkarkohet nga detyra në rastet kur:

- a) kryen veprime në kundërshtim me dispozitat e këtij ligji dhe legjisllacionit në fuqi;
- b) nuk realizon objektivat e përcaktuar në programet e miratuara nga Bordi Drejtues;
- c) Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, në bazë të buxhetit të miratuar vjetor, nuk përballon nivelin e shpenzimeve të veprimtarisë së përditshme për 3 vite me radhë;
- ç) dënohet me vendim të formës së prerë të gjykatës për kryerjen e një vepre penale;
- d) bëhet i paaftë fizikisht ose mendërisht për të kryer detyrat e tij;
- dh) kryen veprimtari që krijonjë konflikt interesash;
- e) mungon pa arsye në detyrë.

Neni 17

Detyrat e Kryeregjistruesit

Kryeregjistruesi ushtron këto detyra kryesore:

- a) drejton dhe organizon veprimtarinë e Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme për realizimin e funksioneve dhe përmbushjen e detyrave të saj, në përputhje me përcaktimet e legjisllacionit në fuqi;
- b) përgatit programin buxhetor afatmesëm dhe programin vjetor të veprimtarisë së vitit të ardhshëm financiar të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme;
- c) harton programe për regjistrimin fillestar, zhvillimin, përmirësimin dhe rritjen e cilësisë së shërbimeve në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, për të nxitur investimet në sektorin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme;
- ç) miraton ndarjen në zona kadastrale;
- d) i propozon Bordit Drejtues ndryshimin e tarifave të shërbimeve të ofruara nga zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, me qëllim mbulimin e kostove të shërbimit dhe menaxhimin me efikasitet të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme;
- dh) ushtron kontroll mbi veprimtarinë në zyrat vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme për zbatimin e legjisllacionit në fuqi;
- e) miraton planet e trajnimit të burimeve njerëzore në sektorin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme;
- ë) bashkërendon punën me institucionet shtetërore për të shkëmbyer informacionin e nevojshëm për të drejtat e regjistruara në regjistrat e pasurive të paluajtshme, si dhe për përmbushjen e detyrave të tij, sipas përcaktimeve të legjisllacionit në fuqi;
- f) përgatit dhe paraqet në Bordin Drejtues raportin vjetor financiar, si dhe raportin vjetor për veprimtarinë e institucionit;
- g) përgatit dhe paraqet periodikisht raporte, me kërkesën e Bordit Drejtues, për veprimtarinë financiare të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme;

gj) i propozon Bordit Drejtues strukturën, organikën dhe nivelin e pagave të punonjësve të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme;

h) emëron personelin e Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme;

i) propozon kriteret dhe procedurat për certifikimin e aftësive profesionale të regjistruarit të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe të testimit të aftësive profesionale të personelit të zyrave;

j) përfaqëson Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme në marrëdhënie me të tretët;

k) ushtron të gjitha detyrat e nevojshme për sigurimin e mirëfunksionimit të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme;

l) harton dhe i propozon për miratim Bordit Drejtues politika afatshkurtra, afatmesme dhe afatgjata që lidhen me çështje të përditësimit të informacionit në sistemin elektronik dhe bazën e të dhënave.

Neni 18

Zyra Qendrore e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme

1. Kryeregjistruari mbështetet në punën e tij nga një ose më shumë zëvendëskryeregjistruar dhe nga administrata e zyrës qendrore.

2. Zëvendëskryeregjistruar mund të emërohet personi që plotëson kushtet e mëposhtme:

a) është shtetas shqiptar;

b) ka mbaruar arsimin e lartë juridik, ekonomik, inxhinierik ose menaxhim publik;

c) ka një përvojë pune jo më pak se 5 vjet në administratën publike;

ç) nuk është dënuar penalisht.

Neni 19

Zyra vendore e regjistrimit të pasurive të paluajtshme

1. Zyra vendore e regjistrimit të pasurive të paluajtshme e ushtron veprimtarinë në territorin e zonës së regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

2. Zyra vendore e regjistrimit të pasurive të paluajtshme organizohet dhe drejtohet nga regjistruari, i cili emërohet dhe shkarkohet nga Ministri i Drejtësisë, me propozimin e Kryeregjistruarit.

3. Regjistruar mund të emërohet personi që plotëson kriteret e mëposhtme:

a) është shtetas shqiptar;

b) ka mbaruar arsimin e lartë juridik, ekonomik, inxhinierik ose menaxhim publik;

c) ka një përvojë pune jo më pak se 5 vjet në administratën publike;

ç) nuk është dënuar penalisht.

4. Regjistruar duhet të kenë kryer specializime në fushën e vlerësimit të pasurive të paluajtshme, sipas legjisllacionit në fuqi.

5. Zyra vendore e regjistrimit të pasurive të paluajtshme administron:

a) regjistrat e pasurive të paluajtshme;

b) hartat kadastrale për zonën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme;

c) vendimet gjyqësore, aktet administrative, kontratat, aktet dhe dokumentet e tjera, të hartuara sipas ligjit, që kanë ndikim mbi regjimin juridik të pasurisë së paluajtshme apo të të drejtave reale mbi to, të cilat, sipas ligjit, duhet të regjistrohen në regjistrat e pasurive të paluajtshme;

ç) plane rievimi, indekse të regjistrimeve në regjistrat e pasurive të paluajtshme, si dhe regjistra të tjerë, të krijuar apo administruar gjatë veprimtarisë së zyrave vendore të pasurive të paluajtshme;

d) informacionin filmik dhe elektronik.

Neni 20
Kompetencat e regjistruetit

Regjistrueti ka këto kompetenca:

- a) drejton dhe organizon veprimtarinë e Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme për realizimin e funksioneve dhe përmbushjen e detyrave të saj, në përputhje me përcaktimet e legjislacionit në fuqi;
- b) përgjigjet dhe raporton para Kryeregjistruetit dhe Bordit Drejtues për veprimtarinë e zyrës vendore;
- c) t'i lëshojë personit të interesuar, që ka të drejtën të kërkojë, certifikatë pronësie, qiraje apo të interesave të tjerë të regjistruara në kartelë mbi pasurinë e paluajtshme;
- ç) të kërkojë me shkrim ose me shkresë zyrtare nga personi i interesuar që, brenda një afati jo më të gjatë se 30 ditë, 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. Në rast të mosparaqitjes së dokumentacionit të kërkuar brenda afatit të sipërcituar kërkesa për regjistrim refuzohet;
- d) të thërrasë çdo person të interesuar që të paraqitet tek ai ose te ndonjë person tjetër i autorizuar prej tij, për të dhënë informacion ose shpjegim për pasurinë e paluajtshme, kontratën e qirasë ose hipotekën;
- dh) t'i propozojë Kryeregjistruetit refuzimin e regjistrimit kur nuk plotësohen kushtet e përcaktuara në këtë ligj;
- e) të administrojë dhe të verifikojë të dhënat e përcaktuara në shkronjat "c", "ç", "d" dhe "dh" të këtij neni;
- ë) t'i kërkojë personit, që paraqet një informacion jo të rregullt, që t'ia paguajë zyrës së regjistrimit shpenzimet që ajo ka kryer në procesin e verifikimit të këtij informacioni jo të rregullt.

Neni 21
Financimi i Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme

Veprimtaria e Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme financohet nga:

- a) të ardhurat nga tarifat e shërbimit;
- b) të ardhurat e realizuara sipas nenit 39 të këtij ligji, apo nga pagesa të realizuara, sipas përcaktimeve të bëra në legjislacionin në fuqi;
- c) donacione të ndryshme;
- ç) Buxheti i Shtetit, në mbështetje të politikave të Këshillit të Ministrave;
- d) huatë e marra në bazë të marrëveshjeve financiare, të lidhura me institucionet bankare dhe/ose financiare, sipas përcaktimeve të legjislacionit në fuqi.

Neni 22
Buxheti dhe llogaritë financiare të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme

1. Veprimtaria buxhetore dhe financiare e Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme i nënshtrohet legjislacionit përkatës në fuqi në Republikën e Shqipërisë.
2. Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme krijon fondin rezervë vjetor, në masën e përcaktuar nga bordi drejtues, që shërben si garanci për mbulimin e dëmshpërblimeve që rrjedhin, sipas përcaktimeve të nenit 67 të këtij ligji.
3. Një pjesë e të ardhurave, që do të rezultojnë të pashpenzuara në fund të vitit financiar, trashëgohen në buxhetin e vitit ushtrimor pasardhës dhe kalojnë në fondin rezervë vjetor, masa e krijimit dhe kriteret e përdorimit të të cilit caktohen me vendim të Këshillit të Ministrave. Të ardhurat e tjera të papërdorura të vitit korrent mbarten në vitin buxhetor pasardhës dhe përdoren për investime në drejtim të regjistrimit fillestar, përmirësimit/përditësimit të të dhënave që administrojnë Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, si dhe dixhitalizimit të sistemit dhe të të dhënave të pasurive të paluajtshme.

Neni 23

Përgjegjësia ligjore e punonjësve të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme

Kryeregjistruesi, regjistruesit dhe çdo punonjës tjetër i Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme mbajnë përgjegjësi ligjore për veprimet dhe aktet e lëshuara prej tyre. Ata nuk përgjigjen ligjërisht për dokumente apo akte të subjekteve të treta, kur veprimet apo mosveprimet e tyre janë në ushtrim të funksioneve të veta.

KREU IV REGJISTRIMI FILLESTAR

Neni 24

Regjistrimi fillestar

Regjistrimi fillestar i çdo pasurie të paluajtshme përfshin pasqyrimin e saj në hartën kadastrale dhe përgatitjen e një karteje, në përputhje me dispozitat e këtij ligji dhe me dispozitat e çdo akti, që përcakton pronësinë ose të drejta të tjera reale që ekzistojnë për pasuritë e paluajtshme.

Neni 25

Mënyra e regjistrimit fillestar

Regjistruesi, një person ose çdo grup i ngarkuar nga Kryeregjistruesi kërkojnë që pronësia, si dhe kufijtë e çdo pasurie që duhet regjistruar, të dokumentohen në bazë të kritereve të mëposhtme:

a) pronësia dhe kufijtë e pasurive të paluajtshme përcaktohen nga aktet e fitimit të pronësisë, sipas nenit 193 të Kodit Civil;

b) individët, familjet dhe personat juridikë, privatë apo shtetërorë, që zotërojnë dokumente pronësie, sipas shkronjës “a” të këtij neni, por nuk kanë të përcaktuar në to sipërfaqen, duhet t’i paraqesin regjistruesit një kërkesë për regjistrim pronësie, e cila duhet të shoqërohet me:

i) dokumentin e pronësisë;

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

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

Regjistruesi, brenda 30 ditëve nga data e paraqitjes së kërkesës, duhet t’i kthejë përgjigje kërkuarit, pas pagesës së shpenzimeve, të cilat parapagohen nga kërkuari. Kundër vendimit të regjistruesit ose në mungesë të përgjigjes, me kalimin e këtij afati, kërkuari mund të ankohet në gjykatë. Në procesin gjyqësor gjykata thërret të gjithë pronarët, pronat e të cilëve janë kufitare me njëra-tjetrën, e të cilët kanë interes të ligjshëm për gjykim.

Këshilli i Ministrave nxjerr vendim për rregullimin e procedurave në zbatim të kësaj pike;

c) për kalimin në pronësi të sipërfaqeve, kur në dokumentin e pronësisë është bërë shënimi “oborr në përdorim”, kërkuarit duhet t’u drejtohen organeve të kthimit dhe kompensimit të pronave. Procedurat e kalimit të kësaj sipërfaqeje në pronësi përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave;

ç) për pasuritë e paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.8.1991, dhe truallin funksional të tyre, kur nuk posedohen akte fitimi pronësie, sipas shkronjës “a” të këtij neni, kërkuari i drejtohet institucionit të autorizuar nga Këshilli i Ministrave. Procedurat e kalimit të kësaj sipërfaqeje në pronësi përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 26
Njoftimi publik

Informacioni për regjistrimin e kryer, sipas nenit 25 të këtij ligji, duhet të afishohet për 45 ditë në një vend të përshtatshëm për konsultim publik, brenda zonës kadastrale ku këto pasuri janë të lokalizuara. Ky afishim duhet të shoqërohet edhe me kryerjen e një njoftimi publik, për të lajmëruar individët që mund të kenë ndonjë pretendim për pasuritë e paluajtshme të regjistruara. Të gjitha gabimet e konstatuara apo pretendimet e paraqitura gjatë kohës së afishimit duhet t'i bëhen të ditura regjistruesit. Çdo pretendim i paraqitur pas kësaj periudhe 45-ditore të afishimit nuk do të pranohet për shqyrtim nga regjistruesi.

Neni 27
Ligjërimi i regjistrimit fillestar

Pas periudhës së afishimit publik, sipas nenit 26 të këtij ligji, të gjitha pasuritë e paluajtshme, për të cilat nuk ka asnjë pretendim të pazgjidhur, regjistrohen siç janë në kartelat dhe hartat kadastrale të përkohshme dhe që nga ky çast regjistruesi mund të lëshojë certifikatat e pronësisë, si dhe certifikata të tjera që mund të kërkohen për përmbajtjen e kartelave dhe të hartave kadastrale.

Neni 28
Zgjidhja e pretendimeve për regjistrimin fillestar

1. Regjistruesi konsulton me palët pretenduese informacionet që ndodhen në kartela apo në hartat kadastrale, me qëllim që të qartësohen dhe të korrigjohen gabimet materiale.

Në rastet kur palët paraqesin pretendime për informacionin gjatë regjistrimit fillestar, regjistruesi bën korrigjimet e nevojshme, bazuar në aktin e fitimit të pronësisë ose në aktin noterial që provon pëlqimin e palëve.

2. Mosmarrëveshjet, që nuk mund të zgjidhen në mënyrë të tillë që palët të bien dakord, zgjidhen nga organet gjyqësore dhe fakti i ekzistencës së kësaj mosmarrëveshjeje pasqyrohet në kartelën e pasurisë së paluajtshme.

Neni 29
Harta kadastrale

1. Gjatë procesit të regjistrimit fillestar krijohen hartat kadastrale për zonën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme që mbulon një zyrë vendore e regjistrimit fillestar. Harta kadastrale duhet të tregojë kufijtë dhe pozicionin gjeografik të pasurive të paluajtshme, si dhe tregues të tjerë orientues.

2. Pasuritë e paluajtshme kanë një numër të vetëm identifikimi brenda një zone kadastrale, i cili përdoret për të identifikuar pasurinë e paluajtshme në kartelat e regjistrimit dhe hartat kadastrale.

3. Për të zgjeruar informacionin e dhënë nga harta kadastrale, mund të dokumentohet një plan rilevimi i një pasurie të paluajtshme të caktuar. Në këtë rast, dokumentimi i planit të rilevimit duhet të shënohet në kartelë.

4. Regjistruesi i zyrës vendore të regjistrimit fillestar është përgjegjës për përgatitjen dhe mirëmbajtjen e hartave kadastrale që i përkasin zonës së regjistrimit, ku ushtron veprimtarinë kjo zyrë regjistrimi.

Neni 30
Korrigjimi i hartës kadastrale dhe shtesat e reja

Regjistruesi, në çdo kohë me ose pa kërkesën e personave të interesuar, mund:

a) të kërkojë që të bëhet një studim/rilevim për çdo pasuri të paluajtshme, për qëllime të këtij ligji, dhe, pasi të ketë njoftuar personat e interesuar, mund të korrigjojë hartën kadastrale si rezultat i studimit/rilevimit të lartpërmendur;

- b) të korrigojë çdo gabim teknik apo material në hartën kadastrale, nëse nuk cenohen interesat e ndonjë personi, duke vënë në dijeni personat e interesuar apo personat që kanë të drejta reale mbi sendin;
- c) të udhëzojë përgatitjen e një harte të re kadastrale ose të një pjese të saj, në rast dëmtimi apo humbjeje.
- ç) të korrigojë me qëllim përmirësimin e hartës kadastrale.

Neni 31

Kufijtë

Nëse palët pjesëmarrëse në një konflikt për ndonjë paqartësi apo për pozicionin e një apo disa kufijve të pasurisë së paluajtshme arrijnë të zgjidhin mosmarrëveshjen, regjistruesi bën korrigjimet në hartën kadastrale dhe në kartela, në përputhje me marrëveshjen e arritur, si dhe arkivon aktin noterial që provon marrëveshjen e palëve.

Neni 32

Certifikatat e pronësisë dhe certifikatat e përdorimit, uzufukti, emfiteozës e servitutit dhe të drejtave të tjera reale

1. Me kërkesë të pronarit të një pasurie të paluajtshme ose të përfituesit të një të drejte reale, të cilëve nuk u është lëshuar asnjë certifikatë pronësie a qiraje, përdorimi, uzufukti, emfiteozë, hipotekimi e servituti për pasurinë e paluajtshme, regjistruesi i lëshon pronarit një certifikatë pronësie dhe personit përfitues të një të drejte reale i lëshon një certifikatë të përdorimit, uzufukti, hipotekimi, emfiteozë e servituti, sipas rastit, në formë të shkruar ose elektronike, duke pasqyruar të gjitha informacionet që ndodhen në kartelën e kësaj pasurie dhe që kanë efekt mbi pasurinë e paluajtshme apo mbi të drejtat reale të saj.

2. Për çdo pasuri të paluajtshme, të regjistruar në kartelën përkatëse, për të vërtetuar të drejtat e pronësisë apo të drejtat e tjera reale, të krijuara në bazë të akteve të ndryshme ligjore, lëshohet vetëm një certifikatë. Kjo certifikatë i lëshohet pronarit të vetëm të pasurisë ose njërit prej pronarëve në rastet e bashkëpronësisë të autorizuar rregullisht sipas legjislacionit në fuqi.

3. Data e lëshimit të certifikatës së pronësisë, të përdorimit, uzufukti, emfiteozë, hipotekimi e servituti shënohet në kartelë.

Neni 33

Certifikatat e humbura

1. Nëse një certifikatë e marrë nga çdo person i interesuar, sipas nenit 32 të këtij ligji, ka humbur ose është dëmtuar, ai mund t'i kërkojë regjistruesit, ku ndodhet pasuria e paluajtshme, lëshimin e një certifikate të re.

2. Regjistruesi afishon/publikon një njoftim për deklarimin e humbjes apo dëmtimit të certifikatës për një periudhë kohore prej 15 ditësh.

3. Regjistruesi lëshon një certifikatë të re, duke bërë shënimin përkatës në kartelë për humbjen apo dëmtimin e certifikatës së mëparshme.

Neni 34

Bashkimet dhe ndarjet

1. Nëse pasuritë e paluajtshme në kufij të ngjitur me njëra-tjetrën janë pronë e të njëjtit pronar, si dhe i nënshtrohen në çdo rast të drejtave dhe detyrimeve të njëjta, me kërkesë të pronarit, regjistruesi regjistron bashkimin e tyre, duke mbyllur kartelat që u takojnë këtyre pasurive të paluajtshme dhe duke hapur një kartelë apo disa kartela të reja për pasurinë apo pasuritë e paluajtshme që dalin nga bashkime të tilla, si dhe duke përditësuar hartën kadastrale.

2. Me kërkesën me shkrim të pronarit të vetëm apo të të gjithë bashkëpronarëve për ndarjen e një pasurie të paluajtshme në dy a më shumë pjesë të kësaj pasurie, regjistruesi bën regjistrimin e ndarjes, duke mbyllur kartelën për pasurinë e paluajtshme që ndahet, hap kartela të reja dhe përditëson hartat kadastrale për pasuritë e paluajtshme të reja, që dalin nga ndarja dhe regjistron në kartelat e reja të gjithë informacionin që kishte kartela e mbyllur.

3. Në asnjë rast regjistruesi nuk lejon ndryshimin e pronësisë së pasurisë së paluajtshme, që fshin të drejtat reale mbi të. Kur një pronar dëshiron ta ndajë në pjesë pasurinë e paluajtshme të tij, regjistruesi i kërkon atij të dorëzojë një plan rilevimi të nënndarjeve të propozuara, të përgatitura prej një topografi të licencuar.

4. Në të gjitha rastet e përcaktuara në pikat e mësipërme të këtij neni, pronarët dorëzojnë në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme certifikatën origjinale të pasurisë që do të bashkohet ose do të ndahet, si dhe pajisen me certifikata të reja pronësie për pasuritë e krijuara.

Neni 35

Regjistrimi i kalimit të pronësisë së një pjese të pasurisë së paluajtshme

Regjistruesi nuk regjistron kalimin e pronësisë së një pjese në natyrë të pasurisë së paluajtshme, të përfshirë në një kartelë, në qoftë se pronari nuk e ka ndarë dhe regjistruar pasurinë e paluajtshme më parë.

KREU V

PROCESI I REGJISTRIMIT

Neni 36

Pasojat e regjistrimit

1. Menjëherë pasi pasuria e paluajtshme të jetë regjistruar, çdo veprim juridik i mëtejshëm, që ka të bëjë me të drejtat mbi të, duhet regjistruar në përputhje me dispozitat e këtij ligji.

2. Regjistrimi i një pasurie të paluajtshme i jep personit, si individ, si bashkëpronar, të drejtën për ta disponuar këtë pasuri të paluajtshme në përputhje me ligjin. Çdo pronar, që fiton një pasuri të paluajtshme apo një të drejtë reale mbi të, prezumohet se është njoftuar për çdo shënim të mëparshëm, lidhur me pasurinë e paluajtshme apo të drejtën reale të fituar mbi pasurinë e paluajtshme.

Neni 37

Përparësia në regjistrim

1. Përparësia e regjistrimit përcaktohet në varësi nga radha e paraqitjes në mënyrë të përshtatshme të dokumenteve të tyre të regjistruesi, pavarësisht nga data e përpilimit të tyre dhe pavarësisht se shënimi në kartelë mund të vonohet.

2. Regjistruesi nuk mund të pranojë asnjë regjistrim të ri të një pasurie të paluajtshme, nëse për këtë pasuri ka një regjistrim të mëparshëm të një titulli, sipas neneve 44 dhe 45 të këtij ligji.

3. Në rastet kur dokumentet e paraqitura për regjistrim krijojnë mbivendosje, me një pasuri të regjistruar më parë, regjistruesi, me urdhër të arsyetuar, refuzon regjistrimin e pasurisë për atë pjesë që krijon mbivendosje, deri në zgjidhjen gjyqësore dhe orienton kërkuesin për zgjidhjen e çështjes në rrugë administrative a gjyqësore.

Neni 38

Regjistrimi i detyruar

1. Çdo akt, që sjell ndryshime dhe ose përfitim të të drejtave të pronësisë, duhet të regjistrohet.

2. Çdo person, mbajtës i titullit të pronësisë apo i një të drejte reale nëpërmjet një akti ku këto të drejta përmbahen, duhet të paraqesë një kërkesë për regjistrimin e aktit brenda 30 ditëve nga koha e realizimit të tij.

3. Gjykatat, noterët, përmbaruesit gjyqësorë dhe organet e tjera shtetërore i dërgojnë zyrës, që administron regjistrin ku ndodhen pasuritë e paluajtshme, kopje të vendimit ose të aktit që përmban fitimin, njohjen, ndryshimin, pushimin e një të drejte pronësie të paluajtshme ose të një të drejte reale mbi atë, ose që deklarojnë të pavlefshme veprime juridike për kalimin e pronësisë të regjistruar më parë, brenda 30 ditëve nga data e lëshimit të tyre.

Neni 39

Vonesa e paraqitjes së dokumentacionit për regjistrim

Nëse një kërkesë për regjistrim, sipas nenit 38 të këtij ligji, paraqitet më vonë se 30 ditë nga data e realizimit të tij, përveç tarifës së regjistrimit, për çdo ditë vonesë, që ka kaluar nga kjo datë, paguhet kamatëvonesë, e barabartë me 10 për qind të tarifës së regjistrimit, por jo më shumë se 300 000 lekë.

Neni 40

Pezullimi i veprimeve të regjistrimit

1. Mbajtësi i një të drejte pronësie apo i një të drejte tjetër reale të një pasurie të paluajtshme ka të drejtë të kërkojë pezullimin e kryerjes së veprimeve të regjistrimit nga regjistruesi, në bazë të një akti noterial, që kushtëzon këto veprime për aq kohë sa përcaktohet në këtë akt.

2. Regjistruesi shprehet me urdhër për kërkesën e paraqitur në pikën 1 të këtij neni. Urdhri i regjistruesit për pezullim dhe afati i pezullimit shënohen në kartelë.

3. 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 passjell të drejta apo detyrime mbi të njëjtën pasuri të paluajtshme, objekt kërkesë.

Neni 41

Regjistrimi i pasurive të paluajtshme në bashkëpronësi

1. Aktet, që përmbajnë fitimin e pronësisë dhe të të drejtave të tjera reale mbi pasurinë e paluajtshme, të cilat u përkasin bashkërisht dy apo më shumë personave, regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme, duke treguar identitetin dhe pjesët e secilit bashkëpronar, kur kjo është e mundshme.

2. Nëse pasuria, objekt i kontratës së kalimit të pronësisë, realizuar në favor të personave fizikë, të cilët në regjistrin e gjendjes civile kanë statusin e të martuarit, është pasuri e fituar gjatë martesës, në përputhje me nenin 76 të Kodit të Familjes, regjistrimi në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë bëhet në bashkëpronësi të të dy bashkëshortëve.

Neni 42

Regjistrimi i kontratave të shitjes

Kontrata e shitjes për një pasuri të paluajtshme regjistrohet në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë së paluajtshme, pas verifikimit të elementeve të formës e të përmbajtjes së aktit noterial, të përcaktuara në udhëzimin e miratuar nga Këshilli i Ministrave.

Neni 43

Regjistrimi i pjesëtimit të një pasurie të paluajtshme që është në bashkëpronësi

1. Në rast se bashkëpronarët, me akt noterial, bien dakord për pjesëtimin e pasurisë së paluajtshme, mund të bëhen regjistrimi i pjesëtimit të kësaj pasurie, sipas aktit noterial, si dhe plani i rievimit.

2. Kërkesa për regjistrim bëhet nga:
 - a) njëri ose disa prej bashkëpronarëve;
 - b) çdo person, në favor të të cilit është dhënë një vendim gjyqësor për shitjen e një pjese të pandashme të pasurisë së paluajtshme, vetëm në rast se ky vendim ka përcaktuar qartë pozicionin e pjesës së tij.
3. Ndarja kryhet duke ndjekur procedurën e përcaktuar në nenin 34 të këtij ligji.

Neni 44

Regjistrimi i pasurisë së paluajtshme të fituar me parashkrim fitues

1. Regjistrimi i fitimit të pronësisë mbi një pasuri të paluajtshme, me parashkrim fitues, bëhet pas paraqitjes në zyrën e regjistrimit të një vendimi gjyqësor të formës së prerë për fitim pronësie.
2. Në përputhje me këtë vendim, regjistruesi regjistron si pronar të pasurisë së paluajtshme personin, që e ka fituar atë me parashkrim fitues.
3. Regjistrimi i fitimit të pronësisë, sipas këtij neni, bëhet nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme pas plotësimit të kushteve të regjistrimit, të përcaktuara në shkronjën “h” dhe në paragrafin e fundit të nenit 193 të Kodit Civil. Në rast se nuk plotësohen kushtet e sipërpërmendura, regjistruesi propozon refuzimin e kërkesës për regjistrim dhe dosja e plotë e praktikës, së bashku me projekturdrin e refuzimit, i kalojnë për kompetencë Kryeregjistruesit.
4. Kryeregjistruesi, brenda 30 ditëve, me urdhër të arsyetuar, duhet të vendosë miratimin ose jo të propozimit. Kundër urdhrit të Kryeregjistruesit për refuzimin e regjistrimit mund të bëhet ankim në rrugë gjyqësore.
5. Elementet e vendimit, që verifikohen nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, dhe procedura e nxjerrjes së urdhrit përcaktohen nga Këshilli i Ministrave.

Neni 45

Regjistrimi i kalimit të pronësisë me anë të ligjit, me vendim të gjykatës apo të një akti administrativ

1. Në rastet kur shteti, personi juridik/fizik ka fituar të drejtën e pronësisë mbi një pasuri të paluajtshme, me anë të ligjit, vendimit gjyqësor të formës së prerë për fitimin apo kalimin e së drejtës së pronësisë apo të aktit të një organi administrativ, regjistruesi, mbështetur në këto akte të paraqitura nga personi i interesuar, bën regjistrimin, duke shënuar pronar shtetin, personin juridik/fizik, të cilit i ka kaluar e drejta e pronësisë.
2. Regjistrimi i fitimit të pronësisë mbi një pasuri të paluajtshme, sipas këtij neni, bëhet nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, pas plotësimit të kushteve të regjistrimit, të përcaktuara në shkronjën “h” dhe në paragrafin fundit të nenit 193 të Kodit Civil.
3. Nëse nuk plotësohen kushtet e sipërpërmendura, regjistruesi propozon refuzimin e kërkesës për regjistrim dhe dosja e plotë e praktikës, së bashku me projekturdrin e refuzimit, i kalojnë për kompetencë Kryeregjistruesit.
4. Kryeregjistruesi, brenda 30 ditëve, me urdhër të arsyetuar, duhet të vendosë miratimin ose jo të propozimit. Kundër urdhrit të Kryeregjistruesit për refuzimin e regjistrimit, ose kur ai nuk është marrë brenda afatit të përcaktuar, mund të bëhet ankim në gjykatë.
5. Elementet e vendimit, që verifikohen nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, dhe procedura e nxjerrjes së urdhrit përcaktohen me udhëzim të Këshillit të Ministrave.

Neni 46

Regjistrimi i lejes së ndërtimit

1. Leja e ndërtimit dhe/ose leja e zhvillimit, e lëshuar nga autoriteti përgjegjës, përcillet për regjistrim nga organet e pushtetit vendor në zyrën përkatëse vendore të regjistrimit të pasurive të

paluajtshme. Regjistruesi bën regjistrimin e lejes së ndërtimit në një regjistër të veçantë, të ndryshëm nga ai ku është kryer regjistrimi i truallit, por duke kryer lidhjen me truallin, i cili përbën sheshin e ndërtimit, për të cilin është lëshuar leja e ndërtimit.

2. Leja e ndërtimit regjistrohet nga regjistruesi brenda 15 ditëve nga data e depozitimit të saj. Pas regjistrimit të lejes së ndërtimit, regjistruesi, sipas kërkesave të paraqitura nga personat e interesuar, regjistron në regjistrin e veçantë, në të cilin është regjistruar leja e ndërtimit, aktet noteriale, si dhe kontratat e sipërmarrjes/porosisë të lidhura ndërmjet zhvilluesit të pronës, në cilësinë e investitorit dhe pronarëve të truallit apo blerësve/porositësve të njësive individuale, që përbëjnë strukturën që do të ndërtohet, bazuar në lejen e ndërtimit. Zhvilluesit e pronës apo pronarët e truallit nuk mund të lidhin kontrata sipërmarrjeje apo porosie pa regjistruar lejen e ndërtimit.

3. Për regjistrimin e akteve noteriale, të përmendura në pikën 2 të këtij neni, kur nga akti noterial mund të identifikohet njësia e individualizuar, pjesë përbërëse e strukturës, zbatohet parimi i përparësisë së regjistrimit, sipas nenit 37 të këtij ligji.

4. Regjistruesi informon brenda 10 ditëve organet e administratës tatimore për regjistrimin e lejes së ndërtimit.

5. Kriteret dhe procedurat 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 miratohen me udhëzim të Këshillit të Ministrave.

Neni 47

Regjistrimi i punimeve të reja në fazën e karabinasë

1. Pas përfundimit të objektit në fazën e karabinasë, regjistruesi bën regjistrimin e përkohshëm të karabinasë në një regjistër të veçantë, të ndryshëm nga regjistri ku është regjistruar leja e ndërtimit, duke kryer lidhjen me truallin, në të cilin po kryhet ndërtimi, regjistrim i cili është i vlefshëm deri në përfundimin e strukturës, për efekt të kreditimit të zhvillimit në cilësinë e investitorit dhe/ose subjekteve, me të cilat investitori ka lidhur aktet noteriale, të përmendura në pikën 2 të nenit 45 të këtij ligji dhe të pikës 2 të këtij neni.

2. Në regjistrin e veçantë të karabinasë regjistrohen aktet noteriale, të përmendura në pikën 2 të nenit 46 të këtij ligji, dhe ato të cilat nuk janë regjistruar në regjistrin e lejes së ndërtimit, por paraqiten për regjistrim nga subjektet e interesuara pas regjistrimit të karabinasë.

3. Pas regjistrimit të karabinasë, regjistruesi lëshon dokumente të përkohshme në favor të zhvillimit në cilësinë e investitorit dhe të subjekteve, me të cilat ky i fundit ka nënshkruar aktet noteriale, të përmendura në pikën 2 të nenit 46 të këtij ligji. Regjistrimi i karabinasë dhe certifikatat e përkohshme janë të vlefshme deri në regjistrimin përfundimtar të ndërtimit të ri, sipas nenit 48 të këtij ligji.

3/1. Kur në përfundim të procedurave përmbarimore, karabinaja kalon në pronësi të një banke kreditore, dhe në regjistrin e veçantë nuk është regjistruar asnjë akt tjetër noterial, ose kontratë sipërmarrjeje/porosie, sipas këtij neni dhe nenit 46, të ligjit, regjistruesi lëshon dokumente të përkohshme në favor të kryerjes së transaksioneve nga ana e bankës, e cila ka të drejtë të disponojë dhe të tjetërsojë me të tretët këtë pasuri, vetëm për ato njësi ndërtimore që janë të lira dhe nuk kanë akte noteriale të regjistruara më parë. Regjistrimi i karabinasë dhe certifikatat/vërtetimet e përkohshme janë të vlefshme deri në regjistrimin përfundimtar të ndërtimit të ri, sipas nenit 48 të këtij ligji.

4. Parimi i përparësisë së regjistrimit, sipas nenit 37 të këtij ligji, zbatohet edhe për regjistrimet e kryera në fazën e karabinasë.

5. Kriteret dhe procedurat për regjistrimin e karabinasë miratohen me udhëzim të Këshillit të Ministrave.

Neni 48

Regjistrimi përfundimtar i ndërtimeve të reja

1. Pas përfundimit të strukturës së objektit, regjistruesi bën regjistrimin përfundimtar të tij, menjëherë pas përcjelljes për regjistrim, nga zyrat/njësitë/drejtoritë e urbanistikës të njësive të organeve të

qeverisjes vendore, të dokumentacionit të përcaktuar në nenin 13 të ligjit nr. 8402, datë 10.9.1998 “Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit”, të ndryshuar, dhe në nenin 79 të ligjit nr. 10 119, datë 23.4.2009 “Për planifikimin e territorit”, të ndryshuar.

2. Për efekt të regjistrimit, do të konsiderohen në pronësi të pronarëve të njësisve individuale pasuritë, të cilat janë përcaktuar si të tilla në aktet noteriale për fitimin e pronësisë, të lidhura ndërmjet investitorit dhe subjekteve, me të cilat ai ka lidhur akt noterial. Njësitë e individualizuara të objektit, për të cilat investitori nuk ka lidhur akt noterial me të tretë, do të regjistrohen në pronësi të investitorit, me përjashtim të pasurive të përcaktuara në aktin e bashkëpronësisë së detyrueshme.

Në kartelën e pasurisë së njësisë individuale, regjistruesi bën shënimet përkatëse për kuotën e pjesëmarrjes së njësisë individuale në bashkëpronësinë e detyrueshme.

3. Kriteret dhe procedurat për regjistrimin e njësisve individualisht të përcaktuara të një strukture të re miratohen me udhëzim të Këshillit të Ministrave.

Neni 49

Regjistrimi i objekteve të legalizuara

1. Regjistruesi bën regjistrimin e objektit të legalizuar menjëherë pas përcjelljes për regjistrim nga Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit, Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale, të lejes së legalizimit dhe dokumentacionit, të përcaktuar në nenin 29 të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar.

2. Regjistrimi kryhet në favor të subjektit, të cilit i është lëshuar leja e legalizimit.

Neni 50

Regjistrimi i mjediseve të përbashkëta në ndërtesa

1. Regjistruesi bën regjistrimin e aktit të bashkëpronësisë së detyrueshme për objektet e përbashkëta të ndërtesave, në një regjistër të veçantë, në favor të asamblesë së bashkëpronarëve, në përpjesëtim me pjesën e ndërtesës së banimit, e destinuar ose që është në pronësi individuale.

2. Për efekt të regjistrimit, do të konsiderohen në pronësi të përbashkët të pronarëve të njësisve 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. Prona e përbashkët, si rregull, përfshin të gjitha pjesët e ndërtesës, territorin, pajisjet, mjedisin dhe objektet në shërbim të saj, që nuk janë destinuar për përdorim individual, nuk janë pronë publike apo nuk janë përcaktuar në pronësi të pronarëve të njësisve individuale, si trualli, mbi të cilin është ngritur ndërtesa, oborret e rrethuara, parkimet, pishinat, gjelbërimi, themelet, muret mbajtëse, çatia, tarraca, shkallët, sheshpushimet, ashensorët, kalimet, bodrumet, pusët, pusetat, depozitat e ujit dhe kaldajat e përbashkëta.

Neni 51

Regjistrimi i kontratës së qirasë

1. Çdo kontratë qiraje e bërë me akt noterial, për një pasuri të paluajtshme, me zgjatje kohore më shumë se 9 vjet, duhet të regjistrohet në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë së paluajtshme të qiradhënësit. Kontrata e qirasë, e bërë me akt noterial, për një pasuri të paluajtshme, me një zgjatje kohore mbi një vit, mund të regjistrohet në regjistrin e pasurisë së paluajtshme.

2. Kur një kontratë qiraje është për një pjesë të një pasurie të paluajtshme, atëherë kartela ekzistuese e pasurisë së paluajtshme mbyllet dhe hapen kartela të reja për pjesën/pjesët që është/janë dhënë me qira dhe për pjesën/pjesët e pasurisë së paluajtshme që mbetet/mbeten, si dhe bëhen shënimet përkatëse në hartën kadastrale, sipas përcaktimeve të bëra në nenin 33 të këtij ligji.

Neni 52

Regjistrimi i së drejtës së parablerjes

Zyra e regjistrimit regjistron të drejtën e parablerjes, në zbatim të nenit 204 të Kodit Civil dhe legjislacionit në fuqi.

Neni 53

Regjistrimi i hipotekave

Hipotekimi kërkon regjistrimin e hipotekës në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë të paluajtshme ose të një pjese të saj, e cila 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.

Neni 54
Regjistrimi i hipotekës ligjore

Me regjistrimin e pasurisë së paluajtshme, regjistruesi duhet të bëjë regjistrimin e hipotekës ligjore, në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë, kur kjo rrjedh nga:

- a) aktet juridike, sipas përcaktimeve të nenit 563 të Kodit Civil;
- b) aktet administrative të organeve kompetente për sigurimin e detyrimeve tatimore dhe doganore;
- c) akteve të tjera, sipas rasteve të parashikuara me ligj.

Neni 55
Fshirja e hipotekës

Regjistruesi, në bazë të kërkesës me shkrim të paraqitur në formën e përcaktuar nga ligji, vendos fshirjen e regjistrimit të hipotekës kur janë plotësuar kushtet, sipas dispozitave përkatëse të Kodit Civil. Kërkesës duhet t'i bashkëlidhet akti që justifikon fshirjen e hipotekës. Veprimet përkatëse nënshkruhen nga regjistruesi.

Neni 56
Regjistrimi i titujve “në përdorim”

Titujt “në përdorim”, të lëshuar nga institucionet shtetërore, për pasuri të paluajtshme, pronë e shtetit, do të regjistrohen në kartelën e pasurisë dhe do të pasqyrohen në hartën kadastrale. Zotëruesi i titullit “në përdorim” shënohet në seksionin përkatës, ndërsa në seksionin e pronarëve, si pronar i kësaj pasurie të paluajtshme, shënohet shteti.

Neni 57
Regjistrimi i servituteve

1. Pronari i një pasurie të paluajtshme regjistron një servitut, duke i paraqitur regjistruesit aktin e krijimit të servitutit, në formën e kërkuar nga ligji, i cili duhet të përmbajë:

a) natyrën e servitutit, periudhën për të cilën ka efekt ky servitut, si dhe ndonjë kusht apo kufizim që ka efekt mbi të;

b) pasurinë e paluajtshme ose pjesën e saj, që preket nga ky servitut.

2. Dokumenti, me anë të të cilit zbatohet një servitut, vendoset në dosje. Ai përmban një plan rievimi, që nevojitet për të përcaktuar vendndodhjen dhe shtrirjen e servitutit. Servituti regjistrohet në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë së paluajtshme.

Neni 58
Shuarja dhe ndryshimi i servituteve

Me paraqitjen e kërkesës dhe dokumenteve të nevojshme nga personi, në dobi të të cilit është vënë servituti, bëhet regjistrimi përkatës në seksionin e kartelës së pasurisë së paluajtshme.

Neni 59
Regjistrimi i kufizimeve

1. Regjistruesi lëshon urdhër për regjistrimin e kufizimit në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë së paluajtshme, me ose pa kërkesën e personit të interesuar. Ky shënim kryhet nga regjistruesi për parandalimin e mashtrimit apo veprimeve të padrejta mbi të drejtat e pronësisë të regjistruara, 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.

2. Ky urdhër ndalon veprimet me këtë pasuri të paluajtshme. Një kufizim mund të zgjasë:

a) për një periudhë deri në 30 ditë nga data e njoftimit;

b) deri në realizimin e një ngjarjeje të caktuar, por jo më shumë se 30 ditë.

3. Akti i kufizimit lëshohet në formën e urdhrin, i cili duhet të jetë i arsyetuar dhe duhet të përmbajë mjetet mbrojtëse të palëve që u drejtohet.

4. Pas kalimit të afatit 30-ditor, në rast të mosparaqitjes së një vendimi gjyqësor për marrjen e masave për sigurimin e padisë nga subjekti i interesuar, sipas përcaktimeve të bëra në nenin 202 e vijues të Kodit të Procedurës Civile, regjistruesi është i detyruar të heqë kufizimin e regjistruar, sipas pikës 1 të këtij neni.

Neni 60

Njoftimi dhe efekti i kufizimit

1. Regjistruesi njofton personin, në emrin e të cilit pasuria e paluajtshme kërkohet të regjistrohet apo është regjistruar, menjëherë me nxjerrjen e urdhrin të kufizimit.

2. Kundër urdhrin të kufizimit palët kanë të drejtë të bëjnë ankim në gjykatë brenda 5 ditëve nga marrja e tij.

Neni 61

Regjistrimi i prokurës

Me kërkesë të të përfaqësuarit ose përfaqësuesit prokura regjistrohet në seksionin e pronësisë së kartelës së kësaj pasurie të paluajtshme dhe origjinali depozitohet në arkiv.

Neni 62

Regjistrimet e akteve të kryera në shtetet e tjera

Të gjitha aktet e kryera në shtetet e tjera, kur paraqiten për regjistrim, duhet të jenë të përkthyer dhe të legalizuara rregullisht.

KREU VI

KORRIGJIMI PËR GABIMET NË REGJISTËR DHE GARANTIMI I INFORMACIONIT

Neni 63

Korrigjimi nga regjistruesi

1. Regjistruesi korrigjon gabimet materiale në certifikatë dhe/ose kartelën e pasurisë së paluajtshme, me kërkesë të pronarit, në rastet e mëposhtme:

a) në rastin e gabimeve ose mungesave që nuk prekin interesat e një pronari tjetër;

b) kur, pas një rievrimi, del se një sipërfaqe e treguar në kartelë nuk është në përputhje me aktin e fitimit të pronësisë. Në këtë rast, regjistruesi njofton më parë të gjithë personat e shënuar në regjistër, të cilët janë të interesuar ose që preken nga ky korrigjim i propozuar;

c) me vërtetimin e ndryshimit të emrit ose adresës së një pronari dhe me kërkesën me shkrim të pronarit, regjistruesi regjistron ndryshimin në kartelë.

2. Kur regjistruesi vëren se në certifikatë ka gabime materiale, lëshon certifikatë të re, pasi janë depozituar certifikatat e mëparshme të pronësisë.

3. Urdhri i regjistruetit për korrigjimin e kartelës, në rastet e parashikuara në pikën 1 të këtij neni, mund të rishikohet nga Kryeregjistruesi.

KREU VII

Neni 64

Përmirësimi i kartelave dhe hartave kadastrale

1. Kartelat dhe hartat kadastrale përmirësohen dhe/ose përditësohen pas përfundimit të regjistrimit fillestar të pasurive, kur:

- a) të dhënat e pasqyruara në to nuk përputhen me ato të aktit të fitimit të pronësisë apo të së drejtës reale, të përdorur për kryerjen e regjistrimit; dhe/ose
- b) nuk ekziston lidhja mes një karteje dhe një harte kadastrale; dhe/ose
- c) pozicioni gjeografik i pasurive, i pasqyruar në hartën kadastrale, nuk përkon me pozicionin gjeografik faktik të këtyre pasurive, sipas aktit të fitimit të pronësisë.

2. Procesi i përmirësimit/përditësimit të kartelave dhe hartave kadastrale bëhet me urdhër të Kryeregjistruesit, pas propozimit të regjistruesit. Urdhri i Kryeregjistruesit publikohet/njoftohet sipas rregullave të përcaktuara në legjislacionin në fuqi.

3. Të dhënat e përfituara pas procesit të përmirësimit duhet të afishohen për një periudhë 45- ditore në mjediset e zyrës vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe organin e qeverisjes vendore, ku ndodhet e pozicionuar zona, e cila i nënshtrohet përmirësimit të të dhënave.

4. Brenda afatit të afishimit publik, personat e interesuar kanë të drejtë të paraqesin pretendimet për përmirësimin/përditësimin e të dhënave. Pas periudhës së afishimit publik, sipas pikës 3 të këtij neni, të gjitha pasuritë e paluajtshme, për të cilat nuk ka asnjë pretendim, do të regjistrohen siç janë në kartelat dhe hartat kadastrale të përmirësuara/përditësuara.

5. Kushtet dhe procedurat për kryerjen e përmirësimit dhe përditësimit të të dhënave miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 65

Garantimi i informacionit

1. Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme garanton informacionin, pas përfundimit të regjistrimit fillestar, lidhur me:

- a) të drejtën e pronësisë dhe të drejtat reale të regjistruara;
- b) pasurinë e identifikuar si objekt i këtyre të drejtave;
- c) mbajtësin e kësaj të drejte.

2. Zyra e regjistrimit përjashtohet nga përgjegjësia për garantimin e informacionit në rastet e humbjes, kalimit apo transferimit të të drejtave të pronësisë, në përputhje me zbatimin e legjislacionit shqiptar në fuqi për shpronësimet, interesin publik, si dhe me çdo vendim të detyrueshëm që sjell efekte mbi pasurinë e paluajtshme.

Neni 66

Procedura për kërkimin e dëmshpërblimit

Me kërkesë të çdo pale të interesuar, regjistruesi merr vendim të veçantë nëse një e drejtë për dëmshpërblim për dëme të shkaktuara, që vijnë si rezultat i një regjistrimi të një informacioni të garantuar, sipas pikës 1 të nenit 65 të këtij ligji, duhet të ngrihet në pajtim me dispozitat e këtij ligji. Me miratimin e vendimit të regjistruesit nga Kryeregjistruesi, ky i fundit cakton masën e dëmshpërblimit për dëmin e shkaktuar në lidhje me çështjen.

Neni 67

Masa e dëmshpërblimit

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.

AKSESI I INFORMACIONIT

Neni 68

Rregullat e së 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.

Neni 69

Garantimi i hyrjes dhe shpërndarjes së informacionit

1. Shpërndarja e ekstrakteve të regjistrat kryhet duke garantuar sigurinë e sistemit të të dhënave dhe standardet e parimet për mbrojtjen e të dhënave personale, sipas legjislacionit në fuqi, nëpërmjet disa niveleve të sigurisë, sipas nenit 7 të këtij ligji.

2. Personave juridikë/fizikë, vendas apo të huaj, u jepet kodi i hyrjes dhe e drejta e marrjes së ekstrakteve të të dhënave, në mënyrë të drejtpërdrejtë, vetëm nga regjistri elektronik, duke garantuar teknikisht pamundësinë e manipulimit të regjistrat elektronik nëpërmjet sistemit elektronik.

3. Personat juridikë/fizikë, vendas apo të huaj, që kanë të drejtën për të pasur akses në sistemin elektronik, mund të marrin ekstrakte/dokumente elektronike pronësie në mënyrë të drejtpërdrejtë, pasi kanë marrë pëlqimin e subjekteve, që figurojnë të regjistruar si pronarë të pasurisë së paluajtshme.

4. Subjektet e tjera, që nuk kanë të drejtë akses, sipas pikave 2 dhe 3 të këtij neni, kanë të drejtë të kërkojnë nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme informacionin përkatës, me postë elektronike ose të zakonshme, kundrejt plotësimit të kërkesave të këtij ligji.

5. Kryeregjistruesi verifikon çdo 24 orë nëse marrja e këtyre të dhënave nga subjektet është bërë në përputhje me përcaktimet e këtij ligji.

6. Rregullat dhe procedurat për ushtrimin e së drejtës nga personat juridikë/fizikë, vendas apo të huaj, për të pasur akses në sistemin elektronik, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 70

Informim për kërkesën e paraqitur në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme

1. Personi, që paraqet kërkesë për kryerjen e një shërbimi nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, pajiset me një numër identifikimi të kërkesës dhe kodin e sigurisë, me anë të të cilave mund të verifikojë gjendjen e trajtimit të kërkesës së tij.

Çdo kërkesë e paraqitur për kryerjen e një shërbimi nga zyra e regjistrimit trajtohet brenda 15 ditëve. Përgjithësisht, Kryeregjistruesi mund të vendosë afate të ndryshme nga ai i përcaktuar më sipër, por në çdo rast jo më tepër se 15 ditë.

2. Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme garanton dhënien e informacionit të përcaktuar në pikën 1 të këtij neni, nëpërmjet bazës së të dhënave, të krijuar pranë saj.

3. Kjo bazë të dhënash është e aksesueshme edhe nga Ministri i Drejtësisë, Kryetari dhe anëtarët e Bordit Drejtues, si dhe Kryeregjistruesi.

KREU VIII
TARIFAT DHE KUNDËRVAJTJET

Neni 71

Tarifat

1. Për lëshimin e certifikatave të pasurive të paluajtshme, qirave, kopjeve të vërtetuara, kontrolleve, planeve të rievimit, formularëve të shtypur, informacioneve për 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, paguhen tarifa dhe, nëse është rasti, edhe kamatëvonesa. Regjistruesi refuzon veprimin derisa të paguhet tarifa dhe kamatëvonesa, sipas përcaktimeve të bëra në nenin 39 të këtij ligji.

2. Lista e shërbimeve përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave.

3. Ministri i Drejtësisë dhe Ministri i Financave, me udhëzim të përbashkët, miratojnë tarifat e shërbimit të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, sipas propozimeve të paraqitura nga Bordi Drejtues.

Neni 72

Kundërvajtjet

1. Çdo deklaram ose veprim, në kundërshtim me nenin 7 të këtij ligji, kur nuk përbën vepr penale, dënohet me gjobë nga regjistruesi nga 5 000 deri në 50 000 lekë. Kundër vendimit të regjistruesit mund të bëhet ankim te Kryeregjistruesi brenda 30 ditëve. 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.

2. Shqyrtimi i kundërvajtjeve administrative dhe ekzekutimi i vendimeve bëhen sipas ligjit nr. 10 279, datë 20.5.2010 “Për kundërvajtjet administrative”.

3. Transferimi i paaautorizuar i të dhënave tek të tretët, përjashtuar ndërveprimin, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 10 325, datë 23.9.2010 “Për bazat e të dhënave shtetërore”, kur nuk përbën vepr penale, përbën kundërvajtje administrative dhe dënohet sipas këtij neni.

4. Ndërhyrja e paligjshme në regjistrin elektronik të pasurive të paluajtshme ose në transmetimet kompjuterike dhe përhapja e të dhënave për pasuritë e paluajtshme nga punonjësit e autorizuar për përpunimin automatik të të dhënave përbëjnë vepr penale dhe dënohen sipas parashikimeve të nenit 192/b të Kodit Penal.

Neni 73

Ankimet

1. Pala ankuese, brenda 30 ditëve nga data e marrjes së njoftimit të këtij vendimi/urdhri nga Kryeregjistruesi, mund të njoftojë regjistruesin, me anë të një formulari të caktuar, për qëllimin e tij për t'i paraqitur ankim kundër vendimit/urdhrit në gjykatë.

2. Kur pala ankuese i kërkon regjistruesit t'ia kalojë çështjen gjykatës, kjo palë depoziton te regjistruesi shumën e nevojshme për të mbuluar shpenzimet e përgatitjes së dokumenteve.

Neni 74

Efkti i ankimit

Në rast të paraqitjes së një ankimi për regjistrimin e një pasurie të paluajtshme pranë Kryeregjistruesit apo organeve gjyqësore, regjistruesi bën shënimin në seksionin përkatës të kartelës, duke pasqyruar faktin se një ankim drejtuar Kryeregjistruesit ose gjykatës është në pritje për zgjidhje.

KREU IX

DISPOZITA TË FUNDIT

Neni 75

Dispozita kalimtare

1. Brenda vitit të parë nga hyrja në fuqi e këtij ligji, regjistruerit duhet të pajisen me certifikatën e njohurive, sipas pikës 4 të nenit 19 të këtij ligji.

2. Ngarkohen regjistruerit 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.

3. Hartat treguese të regjistrimit, të krijuara dhe të administruara në çastin e hyrjes në fuqi të këtij ligji, në zyrat e regjistrimit, pas përfundimit ose gjatë procesit të regjistrimit fillestar, sipas përcaktimeve të bëra në ligjin nr. 7843, datë 13.7.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, të ndryshuar, do të vijojnë të përdoren nga zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme deri në zëvendësimin e tyre me hartat kadastrale, të krijuara në zbatim të këtij ligji. Aplikimi i hartave kadastrale fillon pas datës 1 janar 2014.

Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme do të financohet për vitin në vijim sipas ligjit për buxhetin vjetor.

Neni 76

1. Ngarkohet Këshilli i Ministrave që, brenda 3 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, të nxjerrë aktet nënligjore në zbatim të nenit 7 pikat 2, 3 e 5, të nenit 10 pika 3, të nenit 25 shkronjat “b”, “c” dhe “ç”, të nenit 44 pika 5, të nenit 45 pika 5, të nenit 46 pika 6, të nenit 47 pika 5, të nenit 48 pika 3, të nenit 64 pika 5, të nenit 69 pika 6 dhe të nenit 71 pika 2 të këtij ligji.

2. Ngarkohen Ministri i Drejtësisë dhe Ministri i Financave që, brenda 3 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, të nxjerrin aktin nënligjor në zbatim të nenit 71 pika 3 të këtij ligji.

3. Ngarkohet Bordi Drejtues për nxjerrjen e akteve, sipas neneve 6 e 67 të këtij ligji.

Neni 77

Shfuqizime

1. Pika 23 e nenit 6 të ligjit nr. 8678, datë 14.5.2001 “Për organizimin dhe funksionimin e Ministrisë së Drejtësisë”, të ndryshuar, shfuqizohet.

2. Ligji nr. 7843, datë 13.7.1994 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, i ndryshuar, shfuqizohet.

3. Aktet nënligjore, që bien në kundërshtim me këtë ligj, shfuqizohen.

Neni 78

Hyrja në fuqi

Ky ligj hyn në fuqi 15 ditë pas botimit në

Fletoren Zyrtare. Miratuar në datën

21.3.2012

Shpallur me dekretin nr. 7378, datë 9.4.2012 të Presidentit të Republikës së Shqipërisë, Bamir Topi