

NE VEND TE PARATHENIES

Cikli i leksioneve “Korniza ligjore e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në Shqipëri dhe e drejta e pronësisë“, synon të trajtojë dhe të japë për lexuesin në një këndvështrim historik dhe aktual bazën ligjore të gjithë procesit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe të veprimeve juridike që kanë për qëllim kalimin e së drejtës së pronësisë mbi to, si dhe veprimet juridike që kanë si objekt kalimin e pjeshëm të të drejtave me karakter real ose personal, që lidhen me sende të paluajtshme dhe që shoqërohen me procesin formal të regjistrimit në regjistrat e Zyrës së Regjistrimeve të Pasurive të Paluajtshme.

Trajtimi i problemeve dhe zgjidhjeve juridike të ofruara në vite nga ligjvënësit dhe nga praktika gjyqësore shqiptare do të fillojë që nga periudhat më të hershme e në vijim për të dhënë nga pikëpamja historike rrugën nëpër të cilën ka ecur legjislati shqiptar dhe specifikat që kanë shoqëruar çdo etapë nëpër të cilën ka kaluar zhvillimi i tij.

E drejta e pronësisë është një nga të drejtat më të rëndësishme që lidhen me gjendjen ekonomike dhe sociale, me jetën, me statusin arsimor dhe kulturor, me fatin apo të ardhmen e çdo individi në një shoqëri të caktuar. Për këtë arsye e drejta e pronësisë radhitet ndër të drejtat personale kushtetuese më të ndjeshme dhe më të prekshme për çdo person.

E drejta e pronësisë i takon çdo shtetasi pa asnjë dallim dhe sipas nenit 41/1 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, e drejta e pronës private është e garantuar.

Për të qenë i garantuar në ushtrimin e kësaj të drejte nuk mjafton thjesht të jesh pronar mbi një send apo mbi një pronë, por duhet edhe ta gëzosh këtë të drejtë deri në kufijtë e përcaktimit të fatit të saj, ta transferosh atë, ta shesësh, ta dhurosh apo ta trashëgosh në breza.

Prandaj po aq të rëndësishme sa garancia për të qenë pronar janë edhe garancitë për të dispozuar të drejtat që lidhen me sendin dhe për transferimin e tyre sipas vullnetit të lirë të pronarit.

Duke u nisur nga fakti i mësipërm, Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë në nenin 41/2, sanksionon se prona fitohet me dhurim, me trashëgimi, me blerje dhe me cdo mënyrë tjetër klasike të parashikuar nga Kodi Civil.

Pronat e paluajtshme janë një pasuri statike që mund të qëndrojë pa ndryshuar formë apo pronar, por janë edhe një pasuri dinamike gjithmonë në lëvizje, që duke ndërruar pronar dhe duke ndryshuar formë mund të shtohen e të krijojnë pasuri të reja për brezat pronarë që vijnë në të ardhmen.

Pasuritë e paluajtshme për shkak të rëndësisë jetike që kanë jo vetëm për pronarët e tyre, por edhe për shoqërinë në përgjithësi, janë cmuar nga ligjvënësi që të tjetërsohen nga një pronar tek një tjetër vetëm me kryerjen e veprimeve juridike formale dhe solemne.

Solemniteti dhe formaliteti i kryerjes së veprimeve juridike janë të lidhura ngushtë jo thjesht me efektivitetin e tyre, por janë të lidhura me vlefshmërinë e veprimeve juridike. Të qenit formal për një veprim juridik përfshin në vetvete kryerjen e veprimit me akt noterial nga njëra anë, dhe regjistrimin e tij në Zyrën e Regjistrimeve të Pasurive të Paluajtshme, nga ana tjetër.

Pikërisht, nga fakti që kalimi i së drejtës së pronësisë mbi një send të paluajtshëm apo kalimi i të drejtave reale që lidhen ngushtësisht me të kërkon një regjistrim në regjistrin e pasurive të paluajtshme, trajtimi i procesit të regjistrimit do të bëhet i lidhur ngushtë me trajtimin e atyre instituteve të pronësisë, trashëgimisë, detyrimeve dhe kontratave që parashikohen nga Kodi Civil shqiptar.

Për të krijuar njohuri bazë sa më të plota në këtë cikël leksionesh do të jepen edhe të gjitha ligjet e posacme të nxjerra në fushën e regjistrimit të

pasurive të paluajtshme dhe aktet nënligjore në zbatim të tyre, apo ligjet që lidhen ngushtë me procesin e regjistrimit.

Me interes për lexuesin do të jetë edhe njohja me dokumentacionin përkatës, me certifikatat e pronësisë, me kartelat dhe me regjistrat e pasurive, trajtimi i seksioneve A, B, C, D dhe E të kartelës së pasurive të paluajtshme, njohja me procesin e afishimit dhe me procesin e dixhitalizimit, si dhe me praktikën e përditshme të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, së bashku me problematikën përkatëse që është ndeshur prej saj.

Më konkretisht, do të jepet paketa ligjore e legjislacionit të posacëm që rregullon procesin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, Paketë mbi bazën e së cilës punon sistemi aktual i regjistrimit të pasurive të paluajtshme, parimet bazë nga të cilat udhëhiqet procesi i regjistrimit dhe ndryshimet nga sistemi i vjetër i hipotekës dhe i kadastrës.

Një vend të vecantë do të zenë në trajtim regjistrimi i pasurive të paluajtshme dhe regjistrimi fillestar i tyre, fazat në të cilat kalon pasuria gjatë regjistrimit fillestar si dhe trajtimi i pasurisë së paluajtshme pas regjistrimit fillestar të saj.

Cikli i leksioneve do ta njohë lexuesin nën një vështrim krahasues edhe me eksperiencën e vendeve perëndimore në fushën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

Ky material që i drejtohet juristëve, magistratëve, gjyqtarëve, avokatëve dhe studentëve, paraqet një punim modest në fushën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, fushë në të cilën botimet ose janë të pakta ose mungojnë fare. Ai del krahas botimeve të tjera në fushën e së drejtës së pronësisë, jo thjesht për të plotësuar një boshllëk, por edhe për të nxitur, juristët e tjerë të kësaj fushe që ta pasurojnë bibliografinë juridike edhe me punime në fushën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme për të vazhduar më tej rrugën e nisur prej nesh.

Prof. Asoc Dr. Mariana TUTULANI-SEMINI

Tema 1

Një vështrim historik mbi procesin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në Shqipëri

1.1 E drejta e pronësisë mbi sendet e paluajtshme në periudhën e pushtimit romak dhe bizantin.

Trajtimi i pasurive të paluajtshme dhe i procesit të regjistrimit të tyre nën një këndvështrim historik na con në konkluzionin se të flasësh për pasuri të paluajtshme në periudha të ndryshme të historiesë 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 të.

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. Kujtojmë se toka që në këtë kohë ka qenë mjeti kryesor i prodhimit për shoqërinë shqiptare mbetet në të gjitha kohërat si lloji kryesor i sendeve të paluajtshme aq sa ligjvënësit në cdo periudhë të zhvillit të shoqërisë njerëzore e kanë dhënë përkufizimin e sendit të paluajsthëm duke iu referuar lidhjes së tij me tokën.

Sundimi romak që u vendos në Shqipëri në shekullin e III nuk u shtri në të gjithë trojet shqiptare. Kjo periudhë u karakterizua nga tendenca për krijimin e pronave të tokës në kurriz të pronarëve 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

*) Paskal Haxhi "Regjimi juridik i tokës në Shqipëri".

në periudhat e mëvonshme ndryshime të shumta. Prona e përbashkët mbi tokën që ishte baza e regjimit nga shekulli VIII kishte filluar të shturrej. Për të përkrahur pronën e vogël private, ligji agrar parashikonte mundësinë e copëzimit të pronës private.

Ky ligj njihte të drejtën e familjeve që tokat që tragonin t'i shkëmbejnë apo t'ua u jepnin të tjerëve me qira për t'i punuar. Po ashtu, ligji njihte detyrimin për tatim jo vetëm të cdo 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 papunuar prej pronarit.

Në shekujt VII-VIII vendin e pronësisë së përbashkët e zuri prona individuale që përbëhej nga arat, vreshtat, pyjet, 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.

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 ehde barët dhe rreziqet që shoqëronin pronën, ndërsa pronari gëzonte vetëm prëfitimet.

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 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 vet por edhe nga pronat e fshatarëve që ishin brenda kufijve të pronies, të paktën 1/10 deri 1/4 e prodhimit të tyre vjetor dhe, të bashtinave që ishte toka e bujqve.

1.2 E drejta e pronësisë mbi sendet e paluajtshme në periudhën e pushtimit turk.

Forma kryesore juridike që u përdor për rregullimin e marrëdhënieve të pronësisë kryesisht mbi tokën ishin kanunametë Kanunametë sanksionon gjendjen e pronësisë mbi tokën pozitën e pronarëve me to*).

Turqit bënë për herë të parë një regjistrim të tokave, arave, livadheve, pyjeve dhe korijeve dhe pavarësisht se në duart e kujt ndodheshin, ata l 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' l përdorur dhe t'ua hiqnin kur atat 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, nëdorësinë.

Kur shteti nxirrte tokën në ankand për ta shitur ai, që fitonte ankandin nuk quhej blerës, por quhej qiramarrës. Këtu përfshiheshin dy lloje qirash: shuma që l paguhej shteti nga fituesi l ankandit quhej qira e parapaguar dhe e dhjeta e pordhimeve që l paguante shtetit cdo vit quhej qira me afat.

E drejta e pronësisë mbi bashtinën mund të kalohej nga fshatari tërësisht me ose pa shpërblim,por me lejen e spahiut, i cili lëshonte tapi të re në favor të nëdorësit të dytë. Kalimi i bashtinës nga i ati tek i biri bëhej me anë të tapisë.

*) V. Meksi, "Privilegjet, imunitetet dhe detyrimet gjatë pushtimit turk", Drejtësia, Nr. 6/1953.

Për pronat më të vogla se një dynym në formën e kopshteve, vreshtave, e të tjera, fshatari kishte të drejtën e shitjes, të dhurimit apo të trashëgimit pa lejen e kadiut.

Në shekullin e XVI në kanunametë filluan të futeshin disa dispozita të reja. Kështu, toka, vreshtat, shtëpitë dhe kopshtet mund të trashëgoheshin jo vetëm nga djemtë, por edhe nënë linjë femërore.

Në shekujt XVIII-XIX filluan të krijoheshin cifligjet që ishin zotërimi të mëdhaja private të tokave, me anë të shitblerjes dhe vënies dorë mbi pengun. Sistemi i dhënies së tapive nga spahiu vazhdoi edhe në këtë periudhë kur realizohej tjetërsimi I pronës.

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

E drejta zakonore dhe Kanuni i Lek Dukagjinit njihje pronën private mbi tokë me titullar të zotin e shtëpisë. Një rregullim gjente nga e drejta zakonore edhe instituti i bashkëpronësisë që ishte karakteristikë e ekonomisë së mbyllur gjysmë natyrore.

Më 21 prill 1858, doli ligji i tokës që parashikoi të drejtën e pronësisë së plotë mbi tokën, trojet, oborret e shtëpive, kopshtet, e të tjera. Në vitin 1857 u thellua procesi i shitjes së tokës dhe kjo u shoqërua edhe me futjen e elementëve kapitalistë të pronësisë.

1.3 Pronësia mbi sendet e paluajtshme dhe regjistrimi i saj në Shqipëri në vitet 1912-1928

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

E drejta e pronësisë në këtë periudhë*) karakterizohej nga ekzistenca e

*) V. Meksi, "Ngjarje të drejtësisë para clirimit", Drejtësia, Nr. 1/1979.

cifligjeve që zinin sipërfaqje të mëdha tokash bujqësore dhe që ishin në pronësi të shtetit, të cifligarëve privatë 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, mullinj të dhe vadat e ujit në përgjithësi ishin pronë e përbashkët e banorëve të fshatit shqiptar.

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 nxorri ligjin për kontrollimin e të gjitha dokumentave të pronarëve të tokës për të parë rregullsinë e tyre dhe mundësinë e plotësimit të një dokumentacionit të rregullt për të evidentuar të drejtën e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme. Ajo njohu si pronën shtetërore mbi pëasuritë 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”.

Gjatë 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.

Duke u bazuar në të drejtën franceze, Zogu në vitin 1928 filloi disa reforma në drejtësi dhe në 1 prill 1929 hyri në fuqi Kodi Civil i Mbretërisë shqiptare që e shpalli pronën private të shenjtë dhe të paprekshme.

1.4 Kodi Civil i vitit 1929, rregjistrimi i pasurive të paluajtshme dhe i veprimeve juridike që lidhen me to nën rregullimin e këtij Kodi. Periudha 1929-1939

Kodi Civil i vitit 1929 krahas të drejtës së pronësisë të sanksionuar në nenin 794 të tij, sanksiononte edhe të drejtat reale mbi sendet e paluajtshme që

ndodheshin në pronësi të personave të tjerë duke filluar me servitutet, uzufuktin, pengun, hipotekën, të drejtën e parablerjes midis bashkëpronarëve. Ai njihte gjithashtu të drejtën e nëdorësisë dhe të posedimit mbi një pronë.

Kodi Civil i vitit 1929 nga neni 1864 deri në nenin 1879 trajtonte institutin e transkriptimit.

Transkriptim do të quhet regjistrimi në regjistrin pranë Zyrës së hipotekave i vendimeve, akteve publike apo shkresave private të legalizuara nga noteri, kur objekt i tyre është transferimi apo tjetërsimi, i së drejtës së pronësisë mbi një pronë të paluajtshme apo mbi një të drejtë reale që lidhet me të. Mungesa e transkriptimit të parashikuar nga ligji i bën aktet apo veprimet që janë kryer pa efekte juridike për palët apo për personat e tretë.

Kërkuesi i transkriptimit duhet të paraqesë në zyrën e hipotekave: kopjen autentike të vendimit, të aktit publik, të shkresës private, kopjen e titullit të cilit i kërkohet transkriptimi, si dhe dy nota ku të shënohen gjeneralitetet dhe adresat e palëve, natyra e veprimtimit juridik që do të transkriptohet, emri i nëpunësit publik, gjyqtarit apo noterit që e ka legalizuar aktin, natyrën dhe gjendjen e sendeve të cilave u referohet titulli që do të transkriptohet.

Shpenzimet e transkriptimit rëndojnë mbi vetësuesin, përvec ratseve kur ka marrëveshje të kundërt

Transkriptimi duhet të bëhet në zyrën e hipotekave të vendit ku ndodhet sendi. Neni 1864 parashikonte, se brenda 90 ditëve nga kryerja e veprimit juridik, noteri ose nëpunësi përkatës publik duhet të bënte transkriptimin, (regjistrimin), në zyrën kompetente të hipotekave për:

- a- kontratat e dhurimit me ose pa barrë, deklaratimet që lidheshin me pronat apo sendet e paluajtshme, si dhe të drejtat reale që lidheshin me to, aktet e pjesëtimit të sendeve të paluajtshme,
- b- veprimet juridike që parashikonin kalimin e së drejtës së uzufuktit, të antikrezës, të enfiteozës, të përdorimit, të banimit, apo të servituteve prediale,
- c- veprimet juridike që lidheshin me deklaratimet për heqjen dorë nga të drejtat e mësipërme,

- d- kontratat e qirasë me afat mbi nëntë vjet,
- e- kontratat e shoqërisë që kishin si objekt gëzimin e pronësisë mbi sende të paluajtshme kur ishin bërë me afat mbi nëntë vjet,
- f- veprimet juridike që lidheshin me cedimin apo shkarkimin e qirave të paarritura për një afat mbi tre vjet,
- g- testamentet dhe procesverbalet e depozitimit të testamenteve olografë, si dhe akte të tjera që lidheshin me to.

Brenda 30 ditëve nga deklarimi i vendimit gjyqësor që lidhet me kërkesëpaditë e mëposhtme, kryesekretarët e gjyqit duhet të kalojnë një kopje autentike pranë ruajtësve të hipotekave në mënyrë që këta të fundit të bëjnë transkriptimet e akteve të mëposhtme:

- a- vendimet e shitjes në ankand të pronave,
- b- vendimet gjyqësore që lidhe me një nga të drejtat e krijuara apo të shuara me veprimet juridike të parashikuara nga neni 1864,
- c- vendimet që kanë të bëjnë me njohjen trashëgimtar, me pavlefshmërinë e testamentit, apo me dorëzimin e sendit të leguar,
- d- kërkesat për revokim apo zgjidhje kontrate. Transkriptimi i tyre shënohet me thembër të të transkriptimit të aktit të tjetërsimit të pronës në fjalë,
- e- kërkesat që lidhen me rivendikimin e zotërimit të sendeve ose të të drejtave reale,
- f- kërkesat që lidhen me sekuestrot, parashkrimin, e të tjera.

Kur një vendim gjyqësor shpallte pavlefshmërinë apo revokimin e një akti transkriptimi, atëherë ai duhet të shënohet në thembër të aktit të cilit i referohet. Shënimin e bën pala në favor të të cilës është shprehur vendimi gjyqësor.

Kodi Civil i vitit 1929 nga neni 1914 deri në nenin 1933, parashikonte **Inskriptimin**. Inskriptimi 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 kushtetuimit të dotës, i

mituri për vendimet e këshillit familjar, e të tjera. Po ashtu, inskriptoheshin edhe ipotekat ligjore mbi pronat.

Nga neni 1999 deri në nenin 2008, Kodi i vitit 1929 sanksiononte **publicitetin e regjistrave dhe përgjegjësinë e ruajtësve të tyre.**

Nëpunësit e zyrës së ipotekave që në gjuhën e Kodit quheshin ruajtësa, ishin të detyruar që t'i jepnin kopje apo certifikatë të transkriptimeve, të inskriptimeve dhe të notimeve cdo personi të interesuar. Po ashtu, në orët e caktuara prej tyre dhe nën kujdesin e tyre mund të bëhej kqyrja edhe e regjistrat.

Nëpunësit mbanin përgjegjësi për lajthimet e bëra me regjistrat, fshirjet e bëra jashtë ligjit, dhënia e informacionit të pamjaftueshëm, apo nga emetimi i regjistrave dhe certifikatave që lidhen me transkriptimet, inskriptimet apo notimet.

Kur konstatoheshin ndryshime midis regjistrat dhe certifikatës së lëshuar nga nëpunësi, parësor do të merret regjistri.

Regjistri duhet të mbahet në bazë të një radhe të përgjithshme dhe ishte i ndarë në kolona ku vihej numri rendor dhe dita e transkriptimit, personi, titujt, personi kundër të cilit bëhej, pa lënë radhë apo vende të bardha dhe pa shtesa.

Regjistrat duhet të shiheshin, (vistoheshin) për cdo faqe edhe nga gjyqtari i paqit i vendit ku ndodhej zyra, duke u treguar në një procesverbal numri i fletëve dhe dita e vistimit.

Në fund të cdo dite regjistrat mbylleshin dhe nënshkruheshin nga ruajtësi i tyre.

Regjistrat mund të dilnin nga zyra vetëm me urdhër të gjykatës së shkallës së parë dhe pasi të merrshin masa të rrepta të parashikuara prej saj.

Shkelja e regullave nga ruajtësi i regjistrat mund të ndëshkohej me një gjobë deri në 2000 franga ari.

Përvec regjistrat të përgjithshëm kishte edhe regjistra të vacantë për transkriptime, për inskriptime dhe për notime.

Krahas Kodit Civil u miratua edhe **ligji “Mbi zyrat e hipotekave dhe taksat e tyre”**, i cili në përmbajtjen e tij i referohej ekzistencës dhe përmbajtjes së tapive që ishin dokumenti kryesor që evidentonte të drejtën e pronësisë mbi një send të paluajtshëm sipas legjisllacionit të perandorisë otomane.

Mbështetur në këtë ligj hipotekat merreshin vetëm me transkriptimet e akteve të shitblerjes, të dhurimit, e të tjera, si dhe me inskriptimin e hipotekave dhe të drejtave reale mbi pronat e paluajtshme me karakter urban ose bujqësor.

Karakteristikë ishte se ky ligj nuk i parashikonte Zyrrat e ipotekave si zyra të mirëfillta për regjistrimin e pasurive të paluajtshme për shkak se kërkoheshin matje të sakta topogjeodezike, dhe faktike lidhur me shtrirjen e pronave, kufijtë midis tyre, e të tjera.

Pra, në regjistrin e hipotekave bëheshin vetëm regjistrimet e ndërtesave apo tokave të paregjistruara që pronari kërkonte t'i shiste, t'i dhuronte apo t'i hipotekonte.

Në vitin 1932 në parlament projektligji për marrjen e masave të përkohshme mbi paditë e nëdorësisë. Sipas këtij ligji, edhe sikur nëdorësi të kishte fituar pronësisë me parashkrim fitues nga përdorimi i gjatë i pronave të ndryshme, nëse pronari paraqiste tapinë e pronësisë mbi pronën, atëherë proan e paluajtshme do të regjistrohej në emër të pronarit me tapi.

Më 13 prill 1930 parlamenti shqiptar miratoi **ligjin “Mbi aplikimin e reformës agrare”**, që i referohej masave të reja për shpronësim të detyrueshme të tokave me sipërfaqje mbi 40 hektarë, duke i shtuar 5 hektarë për cdo fëmijë të ligjshëm, kur numri i familjes nuk e kalonte pesë anëtarë, e të tjera.

Ky ligj futi edhe konceptin e pronës së kushtëzuar, kur kalohej kufiri i mësipërm dhe në të pronari detyrohej të bënte përmisrësime dhe bonifikime dhe nëse brenda 15 vjetësh nuk i bënte toka i shpronësohej.

Cmimi i tokës ishte 20 franga ari për cdo hektarë.

Meqënëse zbatimi i kësaj reforme u bë i vështirë u dekretua një moratorium dhe një “kontratë-tip” sipas të cilës pronari i jepte me qira bujku një sasi toke të punueshme sipas zakoneve të vendit dhe udhëzimeve teknike agrare. Pa lejen e pronarit nuk lejohej nënqiraja.

Në qershor të vitit 1932 u miratuan një sërë ndryshimesh në ligjin e vitit 1930, sepse pronat me karakter bujqësor që nuk i nënshktroheshin shpronësimit mund të tjetërsoheshin dhe të viheshin në hipotekë tërësisht ose pjesërisht mbi një person tjetër.

1.5 Legjislacioni shqiptar i periudhës 1944-1990 dhe rregullimi juridik i tij i parë ngushtë në raportin e drejtë pronësie-rregjistrim pasurie.

Pas Luftës së Dytë botërore shteti shqiptar më 29 gusht 1945 shpalli **ligjin për reformën agrare**, ku fshatarët u pajosën me tapi dhe u bënë pronar të tokave të shpronësuara. Me këto tapi u shpall e drejta e pronësisë mbi tokën, por ajo nuk mund të tjetërsohej.

Kullotat nuk ishin fillimisht object i ligjit, por me një shtojcë ë tij 10 mijë hektarë kullota dimërore u shpronësuan dhe iu ndanë fshatrëve si toka buke, ndërsa 450 mijë hektarë u kthyen në toka shtetërore dhe me Statutin e miratuar nga Asambleja Kushtetuese më 14.03.1946, pyjet dhe kullotat, së bashku me minierat, ujrata, e të tjera u shpallën pronë ekskluzive e shtetit.

Me ligjin Nr. 175, datë 26.11.1946 shpronësimi I pronave u shtri deri në kufijtë e qyteteve. Ndalimi i tjetrësimit fillimisht të tokave bujqësore më vonë u shtri edhe mbi trojet.

Në 04.09.1947 me urdhëresën Nr. 49 u vendos **krijimi i kadastrës provizore** dhe u përcaktua se në librat e kadastrës do të regjistroheshin tokat pronë shtetërore, pronë private, dhe të personave juridikë me përjashtim të zonave qytetare.

Regjistrimi do të bëhej duke i kategorizuar tokat në ara, livadhe, pyje, mocalishte, dhe toka të përmbytshme.

Sipas **Dekretit mbi shërbimin kadastral** të nxjerrë nga Kuvendi Popullor në vitin 1949, me regjistrimin e tokave në të gjithë territorin e vendit do të merrej kadastra që do të hartonte evidencat mbi tokat.

Procesi i regjistrimit ndahej në: regjistrim themeltar dhe në regjistrim të vazhdueshëm. **Regjistrimi themeltar** bazohej në matjen e parë të parcelave të tokës, ndërsa **regjistrimi i vazhdueshëm** përfshinte ndryshimet e mëvonshme që mund të pësonte pronësia mbi tokën, si dhe ndryshimet në sipërfaqet dhe zyrat kadastrale.

Tokat e ekonomive individuale regjistroheshin në emër të kryetarit të trungut familjar duke pasur cdo anëtar i familjes të drejtën e përdorimit të tokës.

Tokat e ndërmarrjeve bujqësore dhe të kooperativave regjistroheshin në emër të tyre.

Dekreti krahas tjetërsimit të tokave ndaloi edhe shkëmbimin e tyre. Shkelja e këtyre rregullave mund të conte deri në përgjegjësi penale.

Në vitin 1950-1951 u krye **matja e përgjithshme e tokave** për të saktësuar sipërfaqjet, kufijtë, zyrat kadastrale dhe të drejtën e pronësisë mbi tokën.

Një element i rëndësishëm i parashikuar nga dekreti ishte lejimi i pjesëtimit të tokës së familjes bujqësore, me kusht që ky pjesëtim të miratohej nga komiteti ekzekutiv i asaj kohe.

Krahas kësaj u vunë edhe rregulla për trashëgiminë e tokës duke u njohur vetëm trashëgimia ligjore dhe jo ajo testamentare. Trashëgimia ligjore vepronte atëherë kur trashëgimtari ligjor fillonte nga punimi i tokës brenda një viti ose deri në dy vjet nga celja e trashëgimisë, në të kundërt ajo kalonte në pronësi të shtetit.

Nga ligjet e para që regullonin veprime që lidheshin me kalimin e së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, si dhe disa të tjerë që përcaktonin edhe regjistrimin e veprimeve për kalimin e së drejtës së pronësisë ishin:

- A) ligji Nr. 1292, datë 11.6.1951*), i cili parashikonte mundësinë e **pjesëtimit të tokave bujqësore midis anëtarëve të familjes bujqësore** me një akt publik ose shkresë private, por që duhet të shoqërohej me regjistrimin në kadastër;
- B) ligji Nr. 1431, datë 05.03.1952, **“Për shitjen e shtëpive të banimit pronë shtetërore që ndodheshin në fshatra”** që së bashku me Udhëzimin Nr. 6, datë 10.03.1958**), që doli në zbatim të tij, parashikonte kalimin e së drejtës së pronësisë mbi këto ndërtesa në favor të anëtarëve të kooperativave bujqësore **) dhe fshatarëve të

*)Gazeta Zyrtare Nr. 24/1951

**) Gazetat Zyrtare Nr. 5/1952 dhe 3/1958

tjerë të varfër e të mesëm që nuk kishin shtëpi banimi ose në favor vetë kooperativave bujqësore apo organeve lokale për zyra;

C) ligji Nr. 1541, datë 18.09.1952 “**Mbi shitjen e shtëpive të vogla pronë shtetërore**”^{*)}), që parashikonte shitjen e shtëpive të mësipërme me tri ndarje në qytete, kundrejt nëpunësve dhe punëtorëve që ishin pa banesa, pasi të merrej leja paraprake nga koniteti ekzekutiv përkatës. Ky ligj në ndryshim nga ai i sipërpërmenduri, parashikonte edhe shoqërimin e regjistrimit të transferimit të së drejtës së pronësisë në zyrën e ipotekave apo të kadastrës, së bashku me kufizimin që të ndalohet rishitja nga blerësi brenda dhjetë vjetëve nga data e shitjes, nëse nuk ishte marrë leje me shkresë nga komiteti ekzekutiv i vendit ku ndodhet prona.

D) ligji Nr. 1903, datë 20.07.1954, “**Mbi administrimin e fondit të banesave**”^{**)}), që përcaktonte se ndërtesat, pavarësisht nëse ishin banesa apo ndërtesa që përdorehin si mjete kryesore për ndërmarrjet e institucionet, si një nga llojet kryesore të pasurive të paluajtshme mbeteshin pronë shtetërore dhe mund të jepeshin vetëm me qira. E drejta e administrimit të tyre i takonte ndërmarrjeve të komunaleve që vareshin nga komitetet ekzekutive dhe nga Drejtoria e ekonomisë komunale.

Ky ligj përcaktonte edhe mënyrën e lidhjes e të zgjidhjes së kontratës së qirasë dhe kushtet e saj.

Ligji i mësipërm trajtonte edhe rastin e ndreqjeve të ndërtesave private që bëheshin të papërdorshme. Kur një ndërtesë private bëhej e papërdorshme, komiteti ekzekutiv njoftonte pronarin për këtë fakt dhe ai brenda një muaji duhet të nënshkruante një akt-detyrimi për të realizuar ndreqjen. Kur ai nuk e nënshkruante, atëherë ndërtimi bëhej nga shteti për llogari të pronarit, i cili

*) Gazeta Zyrtare Nr. 8/1953

**) Gazeta Zyrtare Nr. 12/1954

detyrohej të bënte likujdimet brenda pesë vjetëve. Nëse ai nuk i repektonte këto afate, ndërtesa kalonte në pronësi të shtetit.

Ky proces do të shoqërohet edhe me transkriptimin në zyrën e ipotekës ku figuron prona.

Në këtë periudhë dolën edhe disa akte nënligjore që lidheshin në mënyrë direkte me procesin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

Urdhëresa e Këshillit të Ministrave Nr. 14, datë 25.10.1954, **“Mbi mënyrën e regjistrimit dhe të realizimit të pasurisë së konfiskuar, trashëgimore dhe asaj pa zot”** *), që parashikonte në nenin 1 të saj se një proces i posacëm regjistrimi shoqëronte:

- pasurinë që konfliktkohej me vendim të gjykatës ose të organeve të tjera shtetërore,
- pasurinë që trashëgohej nga shteti I trashëgimtar I radhës së fundit, dhe
- pasurinë pa zot dhe sendet e humbura që nuk ishin tërhequr nga pronarët brenda afatit të caktuar.

Ky proces ishte i vecantë sepse realizohej nga një komision i përbërë nga përfaqësuesi i organit financiar, ai i përmbarimit gjyqësor, nga përfaqësuesi apo personi që ka marrë pjesë në zbulimin e pasurisë dhe nga përfaqësuesi i institucionit të cilit do t’i dorëzohet për tu përdorur. Një kopje e procesverbalit të përgatitur nga ky komision i dërgohet për transkriptim zyrës së ipotekave apo kadastrës kur pasuria përbëhet nga sende të paluajtshme.

Në vitin 1955 u miratuan Dekreti “Mbi pronësisë“, Kodi Civil “Pjesa e përgjithshme”, ligji “Mbi sistemin agrar të tokave dhe regjistrimin e tyre”, e të tjera.

Me **Dekretin “Mbi pronësinë“, Nr. 2083, date 6.7.1955** aprovuar me ligjin Nr. 2251, datë 4.4.1956**), u sanksionuan parimet kryesore të së drejtës së pronësisë, ku kryesor ishte parimi se forma kryesore e pronësisë ishte prona

*) Gazeta Zyrtare Nr. 16/1954

**) Gazeta Zyrtare Nr. 5/1956.

shtetërore dhe në të përfshiheshin minierat, ujrat, pyjet dhe kullotat, fondi shtetëror i tokave, fondi shtetëror o ndërtesave, e të tjera. Këto pasuri nuk mund të tjetërsoheshin, por vetëm u jepeshin në administrim institucioneve, ndërmarrjeve shtetërore dhe këshillave popullore.

Neni 71, i Dekretit “Mbi pronësinë“, parashikonte se në të gjitha rastet kur fitohet ose njihet pronësia në bazë të ligjit, të një vendimi të gjykatës apo të një organi tjetër shtetëror, duhet të bëhet regjistrimi, përndryshe personi që ka fituar pronësinë ose të cilit i është njohur e drejta e pronësisë nuk mund t’l tjetërsojë këto pasuri ose t’l ngarkojë ato me ndonjë barrë.

Po ashtu, Vendimi i Këshillit të Ministrave Nr, 185, datë 04.05.1956 “***Mbi mënyrën e tjetërsimit të tokave shtetërore për ndërtim***”), parashikonte transkriptimin në zyrën e ipotekave apo në atë të kadastrave të tokave me sipërfaqje deri në 500 metra katrorë që shiteshin me kusht që brenda dy vjetëve të ndërtohej mbi to shtëpi banimi. Edhe në këtë rast për këtë lloj prone të paluajtshme parashikohej ndalimi i rishitjes pa lejen paraprake të komitetit ekzekutiv, dhe ky kusht duhet të shënohej në regjistrin e ipotekës apo të kadastrës.

Ndërsa, Udhëzimi i KM-së Nr. 11, datë 26.06.1957 “***Mbi tokat shtetërore që u janë dhënë për ndërtim banesash ose ekonomi ndihmëse***”) parashikonte se nëse shitja ishte bërë para datës 04.05.1956 dhe ndërtesa ishte ngritur, punonjësve tu lihej vetëm 500 metra katrorë. Nëse ata kishin marrë më shumë sipërfaqje, ajo pjesë të zbritej nga regjistrimi në ipotekë apo kadastër dhe të rikthehej në pronësi të shtetit.

Kur ndërtimi nuk ishte realizuar ende regjistrimi i tyre anullohej dhe ato riktheheshin si prona në favor të shtetit që nuk kishin dalë ndonjëherpë nga pronësia e tij.

Për pronat e dhëna si ekonomi ndihmëse për individët, shteti në cdo

*) Kodifikimi i përgjith. i legjislac. në fuqi të RPSH-së, Vol. I, faqe 87-88.

**) Gazeta Zyrtare Nr. 10/1957.

moment ruante të drejtën që t'i merrte dhe ndërkohë në zyrën e kadastrës duhet të shënohej që toka është dhënë si ekonomi ndihmëse, pavarësisht se shteti nuk ishte zhveshur nga e drejta e pronësisë mbi to.

Me Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr. 411. datë 20.09.1960*) u përcaktua edhe mënyra e kalimit të së drejtës së administrimit dhe të së drejtës së pronësisë mbi ndërmarrjet, tokat, ndërtesat, ngrehinat, si dhe pajisjet e luajtshme në pronësi të organizatave kooperativiste apo shoqërore.

Ky VKM-ve kishte për qëllim të rregullonte një lloj rishpërndarje dhe përcaktonte procedurën dhe organet kompetente që kishin të drejtë të vendosnin për kalimin e së drejtës së administrimit dhe të pronësisë nga një kategori subjektësh në një tjetër, por gjithmonë jo në favor të subjekteve private.

E drejta e pronësisë që transferohej në këtë rast nuk ishte kalimi tradicional i saj, sepse në fund të fundit ato objekte të paluajtshme ose të luajtshme kishin një pronar të vetëm që ishte shteti, dhe faktikisht fuqi të ndryshonte vetëm emri i subjektit që kishte të drejtën e përdorimit dhe gëzimit të tyre brenda një destinacioni të paracaktuar. Këtë e përforcon edhe fakti që kalimi i pronësisë bëhej kyesisht pa shpërblim.

Vlen të theksohet se VKM-ja e mësipërme së bashku me Udhëzimin Nr. 1, datë 07.02.1961**), që doli në zbatim të tij nuk përcaktonin asnjë rregullim lidhur me mundësinë e evidentimit të këtyre transferimeve të së drejtës së pronësisë në ndonjë regjistër të caktuar.

Gjithashtu duhet të regjistrohen edhe vendimet e gjykatës ose të ndonjë organi tjetër shtetëror që deklarojnë të pavlefshme veprime juridike të regjistruara rregullisht për kalimin e pronësisë së pasurive të paluajtshme.

Ligji “Mbi veprimet juridike dhe detyrimet”*)**, nr. 2360, datë 15.11.1956, ishte një nga ligjet që sanskiononte regulla të ndryshme lidhur me

*) Gazeta Zyrtare 11/1960, ose Kodifikimi I përgjithshëm I legjislacionit në RPSH-së, Vol. I, faqe 75-78. nëpërmjet kontratës.

**) Gazeta Zyrtare Nr. 2/1961.

***) Gazeta Zyrtare Nr. 1/1957

procesin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, kur e drejta e pronësisë fitohej. Kështu, neni 155, parashikonte se në qoftë se një pronë rëndohej me ipotekë si garanci për përmbushjen e një detyrimi kontraktor, atëherë ipoteka regjistrohej në zyrën e ipotekës të vendit ku ishte sendi i paluajtshëm dhe në radhën në të cilën paraqitej kontrata ose kërkesa për vënie në ipotekë, duke marrë numrin rendor të regjistrimit të saj.

Neni 162, parashikonte se regjistrimet në ipotekë fshiheshin me paraqitjen e një kërkesë të cilës i bashkohej akti i pëlqimit të kreditorit ose kopja e vendimit të formës së prerë të gjykatës.

Ligji “Për mbrojtje e tokës”, Nr. 5686, datë 21.02.1978, ndryshuar me ligjin Nr. 6727, datë 29.1.1983, dhe me ligjin Nr. 7010, datë 03.12.1985, në nenin 3 të tij, parashikonte regjistrimin e detyrueshëm të të gjitha tokave në kadastrën e tokave. Po ashtu, në kadastrë do të regjistrohej detyrimisht edhe cdo ndryshim i bërë në to pas regjistrimit fillestar.*)

Me **Regulloren “Për regjistrimin dhe ndryshimet në gjendjen e tokave”****), miratuar me vendimin e KM Nr. 9, datë 27.02.1978, ndryshuar me vendimet Nr. 192, datë 26.12.1979, e Nr. 348, datë 3.11.1982, sanksionohej se kadastra përmban që gjitha të dhënat që kanë të bëjnë me regjistrimin e tokave sipas zërave: ara, pemishte, vreshta, ullishte, pyje, kullota, livadhe, dhe toka jobujqësore.

Organi shtetëror i specializuar për regjistrimin është zyra e kadastrës pranë seksionit të bujqësisë të komitetit ekzekutiv të këshillit popullor të rrethit. Të dhënat për regjistrim merren nga rilevimet topografike dhe inventarizimet e sipërfaqjeve pyjore, kullotave e livadheve të bëra nga ndërmarrjet e pyjeve. Ndryshimet e gjendjes së tokave në kadastrë pas regjistrimit fillestar bëhen mbështetur në aktin e organit kompetent. Regjistrimi i ipotekave bujqësore të përfituara nëpërmjet hapjes së tokave të reja, bëhet pasi kanë përfunduar punimet, kurse për kulturat drufturore pasi të jetë bërë edhe mbrojtja e tyre.

*) Përmbledhje e përgjith. e legjisllacionit në fuqi të RPSH-së Vol I, faqe 754.

**) Po aty, faqe 757-758.

Ndreqja e gabimeve materiale në regjistrin e kadastrës bëhej vetëm me urdhër me shkrim të shefit të seksionit të bujqësisë të komitetit ekzekutiv të këshillit popullor të rrethit.

Kodi Civil i vitit 1981 përbën një ligj të rëndësishëm që rregulloi të drejtën e pronësisë dhe regjistrimin e pronave për një periudhë gati pesëmbëdhjetë vjecare.

Përpara se të japim disa nga parimet e këtij Kodi, duhet theksuar se në krahasi me gjithë legjislacionin e mëparshëm juridik civil, ky Kod solli një lëvizje prapa lidhur me marrëdhëniet e pronësisë sepse institute të tëra si uzufukti, servitutet dhe të drejta të tjera reale, u fshinë krejt nga përmbajtja e këtij Kodi, meqënëse prona private nuk ekzistonte më në kuptimin e saj klasik.

Format kryesore të pronësisë të njohura dhe përsa kohë prona private nuk ekzistonte më. sanksionuara nga ky Kod ishin prona shtetërore dhe ajo vetjake, që kufizohej kryesisht në sendet personale të përdorimit të prëditshëm.

Neni 89 i Kodit Civil, parashikonte fitimin e pronësisë me anë të kontratës. Më konkretisht, paragrafi 3 i këtij neni parashikonte se kontrata për kalimin e së drejtës së pronësisë për pronat vetjake bëhej me akt noterial dhe regjistrohej në regjistrat e zyrës së ipotekës, sepse në të kundërt ishte e pavlefshme.

Neni 13 i Kodit Civil parashikonte që përsa i përket formës veprimet juridike mund të bëheshin me gojë ose me shkresë të thjesht, të përpiluara apo të vërtetuara nga noteri.

Neni 15/2 parashikonte se kur një veprim juridik duhet të bëhej sipas ligjit me akt noterial, veprimi juridik ishte i pavlefshëm, nëse nuk respektohej kjo formë.

Në fillim të viteve 90 fillon periudha e tranzicionit politik ekonomik dhe legjislativ për Shqipërinë që solli një serë ndryshimesh të cilat do të parashtrihen në kapitujt e ardhshëm të këtij materiali.

Prof. Asoc. Dr Mariana Tutulani

Tema 2

E drejta e pronësisë dhe regjistrimi i saj sipas legjislacionit civil në fuqi

2.1 Baza kushtetuese e marrëdhënieve të pronësisë në Shqipëri.

Korniza kushtetuese e institutit të pronësisë ka pësuar një ndryshim të madh në Shqipëri. Kështu, sipas **Kushtetutës të vitit 1976**, shteti ishte pronar i vetëm i të gjitha pronave të paluajtshme: tokave, trojeve, ujrave, minierave, kullotave, livadheve, e të tjera, duke përjashtuar mundësinë e ekzistencës së pronës private.

Nga viti 1991, vendi filloi të hynte në një periudhë tranzicioni drejt shndërrimit të ekonomisë së centralizuar në një ekonomi të orientuar tregu dhe një ndër hapat e para në këtë drejtim ishte fillimi i procesit të privatizimit të pasurisë së paluajtshme, kalimi i pronave shtetërore në pronë private, kthimi i pronave në duart e ish-pronarëve dhe subjekteve private, duke përfshirë në disa raste edhe dhëniet me qira afat-gjatë dhe në përdorim të ndërtesave e tokave.

Në **ligjin "Per Dispozitat Kryesore Kushtetuese"**, në Kapitullin "Për liritë themelore dhe të drejtat e njeriut", në nenin 27, parashikohet njohja e së drejtës së pronës private dhe e trashëgimisë. Kështu, askujt nuk mund t'i mohohet e drejta e pronës private, si dhe askujt nuk mund t'i shpronësohet prona, vecse për një interes publik dhe me një kompesim të menjëhershëm.

Në Kushtetutën e vitit 1998 që është në fuqi, neni 11 parashikon se, sistemi ekonomik i Republikës së Shqipërisë bazohet në pronen private dhe atë publike, si dhe në ekonominë e tregut.

Prona private dhe publike mbrohen njëllë me ligj.

Neni 44 i Kushtetutës, përcakton se e drejta e pronës private është e garantuar.

Prona fitohet me dhurim, trashëgim, blerje dhe me cdo mënyrë tjetër klasike të parashikuar në Kodin Civil.

Përvec ligjërimit të mënyrave të ndryshme të fitimit të pronësisë, Kushtetuta parashikon edhe mënyrat e kufizimit të së drejtës së pronësisë.

Konkretisht, në nenin 41, thuhet se ligji mund të parashikojë shpronsime ose kufizime në ushtrimin e së drejtës së pronës vetëm për interesa publike.

Shpronësimet apo kufizimet e së drejtës së pronës që barazohen me shpronsimet lejohen vetëm përkundrejt një shpërblimi të drejtë.

Ky përjashtim kushtetues gjeti zbatim edhe në ndryshimin që iu bë Kodit Civil në nenin 190, për përshtatjen e tij me Kushtetutën, meqënëse kjo e fundit u aprovua nga parlamenti shqiptar afërsisht katër vjet më vonë se sa Kodi Civil.

2.2 Sendet e paluajtshme, të drejtat reale të vendosura mbi to dhe procesi i regjistrimit të tyre sipas Kodit Civil në fuqi.

Kodi Civil i vitit 1994, nga neni 141 deri në nenin 315, parashikon trajtimin juridik të së drejtës së pronësisë duke filluar nga kuptimi i sendit, i frutave, i pjesëve përbërëse apo i aksesorëve të tij, duke vazhduar me të drejtat dhe detyrimet e pronarit, me mënyrat e fitimit dhe të humbjes së pronësisë, me rrugët juridike dhe paditë kryesore për mbrojtjen e saj, e të tjera.

Po ashtu, nga neni 192 deri në neni 198 të këtij Kodi jepen edhe disa nga rregullat kryesore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

Më konkretisht, do të ndalojmë fillimisht në disa koncepte apo elementë të së drejtës së pronësisë që lidhen ngushtë me procesin e regjistrimit të tyre në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, duke filluar nga nocioni i sendit

të paluajtshëm dhe i llojeve të tij kryesorë dhe duke vazhduar me detyrimin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

Neni 142, paragrafi i dytë sanksionon se **send i paluajtshëm** do të konsiderohet toka, burimet e rrjedhjet e ujrave, drurët, ndërtesat, ndërtimet e tjera notuese të lidhura me tokën, dhe cdo gjë tjetër që është e trupëzuar në mënyrë të qëndrueshme e të vazhdueshme me tokën dhe ndërtesën.

Mbështetur në sa më sipër, mund të analizojmë se sendet e paluajtshme i kemi disa llojesh:

- a- sende të paluajtshme prej natyrës së tyre,
- b- sende të paluajtshme prej destinimit të tyre, dhe
- c- sende të paluajtshme prej objektit të cilit i referohen.

Le t'i trajtojmë me radhë:

A- Do të konsiderohen **sende të paluajtshme prej natyrës së tyre** të gjitha llojet e kategoritë e **tokës** bujqësore ose jobujqësore, **ndërtesat**, të cilat janë të ndërtuara mbi themele apo shtylla të futura në tokë në mënyrë të qëndrueshme dhe të pandashme.

Po ashtu, do të konsiderohen të tilla edhe **ndërtimet notuese**, në formën e mullinjve të vënë në lëvizje nga fuqia mekanike e ujit, platformat lundruese që lidhin dy brigjet e një lumi, vaskat për rritjen e mbarështimin e peshkut, apo prodhimeve të tjera të detit, banjat, pishinat, e të tjera të ngjashme me to, kur këto janë të lidhura në mënyrë të fortë, të qëndrueshme dhe të pazgjidhshme me bregun me litarë, zinxhirë, lidhje betoni, e të tjera, si dhe, kur në anë të bregut me të cilin ato janë lidhur, është vendosur një ndërtesë e destinuar për të ushtruar shërbim për shfrytëzimin apo përdorimin e tyre.

Në këto raste, nuk është ligjërisht e thënë, që ujrat mbi të cilat notojnë këto sende të jenë në pronësi të të njëjtit person që është pronar i sendit notues.

Sende të paluajtshme për shkak të natyrës së tyre do të quhen edhe **drurët** për sa kohë nuk shkëputen nga toka duke u rëzuar në mënyrë të natyrshme apo duke u prerë. Edhe **frutat e tokës apo të drurëve** derisa nuk janë shkëputur apo vjelur prej tyre konsiderohen si pjesë përbërëse e një sendi të paluajtshëm.

Burimet, depozitat e ujit, kanalet ujore janë sende të paluajtshme. Gjithashtu sende të paluajtshme do të konsiderohen edhe kanalet që furnizojnë me ujë të pijshëm një ndërtesë apo largojnë prej saj ujrën e papërdorshme.

B- Sende të paluajtshme për shkak të destinimit të tyre janë të gjitha ato sende të cilat pronari i ka vënë në shërbim të pronës apo për kultivimin e saj. Këtu mund të përmendim, kafshët e destinuara për të punuar tokën, vaglat bujqësore, bari dhe farat që l dorëzohen qiramarrësve bashkë me tokën dhe që do të përdoren për tu mbjellur në të, kashta, plehurat organike, presat e vajit, rrushit, e të tjera.

Pra, çdo gjë që pronari e lidh për shkak të destinacionit të saj me tokën, kultivimin, përdorimin e saj apo me ndërtesën, shërbimin e gëzimit të saj, do të konsiderohet send i paluajtshëm, në formën e një aksesori.

Kafshët e punës që pronari nuk l lidh me tokën dhe nuk ia destinon kultivimit të saj konsiderohen sende të luajtshme.

Në nenet 147 e 148 të Kodit Civil në mënyrë indirekte jepet ky kuptim i sendit të paluajtshëm të krijuar për shkak të destinacionit të tij. Më konkretisht, kur përcaktohet edhe kuptimi i aksesorit si një send i destinuar për t'i shërbyer në mënyrë të vazhdueshme pronës kryesore, sqarohet se destinimi i sendit aksesor bëhet nga pronari l sendit për ta vënë në shërbim të një sendi të paluajtshëm.

Si parim, destinimi i sendit kryesor të paluajtshëm përfshin edhe aksesoret e tij, përveç rasteve kur palët shprehimisht kanë vendosur ndryshe.

Në qoftë se aksessori shkëputet nga destinimi në shërbim të një prone kryesore, ai mund të shndërrohet dhe konsiderohet një send l luajtshëm. (shih nenin 148/2).

Sende të paluajtshme për shkak të destinimit të tyre do të konsiderohen edhe zbukurimet, statujat, mozaikët, pasqyrat, tavanët ose faqet e murit prej druri, parketet, e të tjera që janë ngjitur me ndërtesën me llac, gëlqere, ngjitës, gips apo materiale të tjera në mënyrë të tillë që nuk mund të shkëputen prej saj pa u thyer, prishur ose shkatërruar.

Këto sende mund të konsiderohen pa u bashkuar ende me pronën kryesore si aksesorë ose si pjesë përbërëse e saj. Aksesorë do të konsiderohen vetëm në rastin kur këto sende përdoren për zbukurimin e ndërtesës.

Pjesa përbërëse e një sendi të paluajtshëm ndryshon nga një aksesor i tij, sepse pjesa përbërëse po u nda nga prona kryesore nuk qndron dot më si send i luajtshëm më vete, sepse prishet, për shembull mozaikët, afresket, pasqyrat, e të tjera.

Ndërsa, aksesor i mund të qëndrojë pas shkëputjes si send i luajshëm më vete, prë shembull, një statujë e hequr me kujdes nga piedestali i saj.

Sendet e paluajtshme dhe të gjitha të drejtat reale të vendosura mbi to regjistrohen në regjistrat e pasurive të paluajtshme.

C- Të paluajtshme për shkak të objektit të tyre do të konsiderohen të gjitha të drejtat reale dhe enfiteotike që lidhen me një send të paluajtshëm. Këtu do të futen e drejta e uzufuktit, servitutet prediale, të drejtat që burojnë nga enfiteoza, si dhe paditë që kanë për qëllim marrjen në posedim të sendit të paluajtshëm ose të drejtave reale që lidhen me të.

Paditë që kanë si object përmbushje detyrimesh në të holla, ose sende të luajshme do të konsiderohen të luajshme. Edhe renta jetore konsiderohet e drejtë e luajshme.

Kodi Civil i vitit 1929 i në nenin 782 të tij i parashikon shprehimisht në mënyrë direkte të drejtat reale mbi sendet e paluajtshme dhe paditë me objekt këto të drejta ose vetë sendet e paluajtshme si sende të paluajtshme.

Dispozitat që kanë të bëjnë me sendet e paluajtshme zbatohen edhe për të drejtat reale që kanë si objekt sende të paluajtshme, si dhe për paditë përkatëse, përvec kur parashikohet ndryshe me ligj.

Ndërsa Kodi Civil në fuqi nuk e bën një gjë të tillë. Vecse ai në mënyrë indirekte në nenin 143 paragrafi, i parë parashikon se, dispozitat që kanë të bëjnë me sendet e paluajtshme zbatohen edhe për të drejtat reale që kanë si objekt sende të paluajtshme, si dhe për paditë përkatëse, përvec kur parashikohet ndryshe me ligj.

Pra, me fjalë të tjera, ky nen i radhit të drejtat reale mbi sendet e paluajtshme në të njëjtin plan juridik si vetë sendet e paluajtshme objekti i të cilave ato janë.

Më poshtë, do të ndalemi në disa nga të drejtat me natyrë reale dhe enfiteotike që kanë si objekt një send të paluajtshëm.

Regjistrimi i pasurive të paluajtshme. Sendet e paluajtshme dhe faktet që kanë lidhje me gjendjen juridike të tyre duhet të regjistrohen në regjistrin e pasurive tëpaluajtshme.

Regjistrimi bëhet në bazë të: një akti publik, të një vendimi gjykate apo të ndonjë organi tjetër shtetëror kompetent, si dhe në rastet e tjera të parashikuara në ligj.

Kodi Civil në nenin 193 të tij, numëron se janë të detyrueshme që të regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme të gjitha aktet e mëposhtme private dhe publike:

- a- kontratat për kalimin e pronësisë mbi sendet e paluajtshme,
- b- aktet për pjesëtimin vullnetar të sendeve të paluajtshme;
- c- kontratat me të cilat krijohen, njihen, ndryshohen ose pushojnë të drejta pronësie mbi sendet e paluajtshme, të drejta përdorimi dhe bujtjeje;
- d- kontratat për krijimin e uzufuktit;
- e- kontratat e enfiteozës,
- f- servitutet dhe të drejtat e tjera reale,
- g- aktet me të cilat hiqet dorë nga të drejtat pasurore të sipërpërmendura, që rrjedhin nga marrëdhëniet e krijuara nëpërmjet uzufuktit, servituteve, të drejtat me karakter enfiteotik, apo të drejta të tjera me karakter real;
- h- vendimet e gjykatave me të cilat njihet cilësia e trashëgimtarit dhe të fitohet pasuria trashëgimore;
- i- aktet me të cilat krijohet një shoqëri ose një subjekt tjetër i së drejtës që ka në pronësi pasuri të paluajtshme ose gëzon të drejta të tjera reale mbi to;

- j- vendimet e gjykatave ose organeve kompetente shtetërore që përmbajnë fitimin ose njohjen e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme;
- k- vendimet gjyqësore që deklarojnë pavlefshmërinë e veprimve juridike;
- l- aktet e përmbarimit gjyqësor për sekuestrimin e pasurisë së paluajtshme ose shitjen në ankand të tyre;
- m- kontratat e qirasë të sendeve të paluajtshme të lidhura me afat mbi nëntë vjet;
- n- kërkesë-paditë për fitimin, njohjen, ndryshimin ose pushimin e të drejtave të pronësisë ose të drejtave të tjera reale mbi pasuritë e paluajtshme;
- o- kërkesë-paditë për pjesëtimin e pasurisë së paluajtshme të përbashkët.

Duhet të theksojmë se vërtetimi gjyqësor i faktit të pronësisë nuk regjistrohet.

Pasuritë e paluajtshme dhe të drejtat reale mbi to që janë fituar ose njohur sipas dispozitave të Kodit Civil, nuk mund të tjetërsohen apo të ngarkohen me barrë, në rast se nuk është bërë regjistrimi i tyre në regjistrat e pasurive të paluatshme.

Ministria e Drejtësisë është institucioni që administron veprimtarinë e regjistrimit publik për pasuritë e paluajtshme. Kushtet, mënyrat e regjistrimit dhe të organizimit, si dhe cdo procedurë që ka lidhje me këtë veprimtari, rregullohet me ligj të vecantë.

Nga ana thetër Kodi Civil në nenin 196 të tij parashikon se të gjithë gjyqtarët, noterët, përmbaruesit gjyqësor dhe organet e tjera shtetërore detyrohen t'i dërgojnë për regjistrim zyrës që administron regjistrin ku ndodhen pasuritë e paluajtshme, kopje të vendimit ose të aktit që përmban fitimin, njohje, ndryshimin apo pushimin e një të drejte pronësie të paluajtshme, ose të një të drejte reale mbi të.

Po ashtu, duhet të dërgohen edhe vendimet apo aktet që deklarojnë të pavlefshme veprime juridike për kalimin e pronësisë të cilat janë regjistruar më parë.

2.3 Uzufrukti, servitutet dhe të drejtat enfiteotike. Uzufrukti është një e drejtë reale që rregullohet nga neni 232 deri në nenin 258 të Kodit Civil.

Me **uzufrukt** do të kuptojmë të drejtën e një personi për të gëzuar një lloj si pronari një send që është në pronësi të një tjetri, me detyrimin që ta ruajë dhe ta mirëmbajë atë, duke ruajtur përmbajtjen dhe formën e tij pa ndryshuar destinacionin ekonomik të sendit.

Uzufruktari gëzon të drejtën e tjetërsimit të sendit të dhënë në uzufrukt në masën që ato mund të destinohen për tu tjetërsuar dhe në përputhje me natyrën e tyre.

Neni 241 I Kodit Civil që trajton tjetërsimin nuk e sqaron kuptimin e nocioneve **“masë”** dhe **“natyrë”** të cilave u referohet në përmbajtjen e tij për të përcaktuar kufijtë e tjetërsimit të sendit të dhënë në uzufrukt.

Pavarësisht nga kjo, do të kemi parasysh që kur flitet për **“natyrë”** sendi do të kihet parasysh kushti I ruajtjes së destinacionit ekonomik dhe kthimit të sendit në gjendjen fillestare në duart e pronarit I parashikuar nga neni 237.

Kështu që, do të flasim për tjetërsim mbështetur në natyrën e sendit, për shembull, në rastin e pyjeve për tjetërsimin e lëndës drusore që mund të pritet prej tyre në formë fruti, për qingjat e rinj të një kopeje me bagëti, për frutat e një plantacioni frutor, për mineralet e nxjerra nga një minierë, e të tjera.

Kur ligjvënësi flet për **“masë”**, ai ka parasysh të gjithë ato parametra teknike, agroteknike, biologjike, zooteknike, apo shkencorë të cilët duhet të respektohen me përpikmëri dhe, që e ndihmojnë uzufruktarin të përcaktojë, për shembull, sasinë e drurëve që mund të priten si lëndë drusore, në mënyrë që pylli në fund të uzufruktit të kthehet në gjendjen e tij fillestare dhe i pa dëmtuar nga prerje pa kriter të drurëve, e ndihmojnë uzufruktarin e një kopeje që të bëjë therrjet e krerëve të bagëtive në një masë të caktuar pa dëmtuar kthimin e kopesë në gjendjen e mëparshme.

Nga ana tjetër, Kodi Civil parashikon se nuk mund të bëhen tjetërsimet pa pëlqimin e pronarit ose pa autorizimin e gjykatës, përveç kur palët e kanë parashikuar shprehimisht këtë gjë në aktin e krijimit të uzufruktit.

Këto lloj tjetërsimesh parashikojnë rastin kur ndodhemi para situatave të detyrueshme që diktojnë shitjen e cila është jo vetëm në interes të uzufruktarit, por edhe të pronarit, për shembull, kur rezikohet fati i pronës për shkak të fatkeqësive natyrore. Nëse nga stuhia janë rrëzuar drurët e pyllit, ata mund të kërkohe autorizim nga gjykata për t'i shitur edhe mbi normën teknike të prerjeve, sepse në të kundërt interesi i pronarit do të dëmtohet. Ose në qoftë se bie një sëmundje në bagëti dhe duhet të realizohen therrjet e sforcuara kërkohe një autorizim nga gjykata për shitjen e mishit.

Pastaj është vetë Kodi që në nenin 242 të tij përcakon mënyrën e zëvendësimit të këtyre sendeve të dëmtuara apo të zhvleftësuar.

Ky rregull vlen kryesisht për sendet e luajtshme, por edhe për ato të paluajtshme. Kështu, kopeja do të zëvendësohet me krerë të rinj të blerë me të ardhurat e nxjerra nga shitja e mishit, ose pylli do të shtohet me fidanë të rinj të blerë me të adthurat e nxjerra nga shitja e lëndës drusore.

Uzufukti krijohet me ligj, me veprim juridik ose fitohet me parashkrim fitues. Kur uzufukti krijhet me veprim juridik, ai duhet të bëhet me akt noterial, ndërsa kur fitohet me testament duhet të respektohen dispozitat e trashgimisë.

Uzufukti i vendosur mbi një send të paluajsthëm duhet të regjistrohet në regjistrat e pasurive të paluatshme, pavarësisht nga afati i dhënies në uzufukt. Uzufukti mund të jetë me ose pa afat, por në cdo rast nuk mund ta kalojë jetën e uzufruktarit.

Kur e drejta e uzufruktit gëzohet nga një person juridik, ai nuk mund të zgjasë më shumë se tridhjetë vjet. E drejta e uzufruktit mund t'i kalojë një personi tjetër për një afat të caktuar ose për gjithë kohëzgjatjen e tij, përvec rasteve kur në marrëveshjen e uzufruktit është ndaluar shprehimisht kjo gjë.

Objekt i uzufruktit mund të jenë sendet e paluajtshme, sende e luajtshme të përcaktuara në gjini ose individualisht të përcaktuara, të hollat, kafshët, letrat me vlerë, renta jetore, e të tjera.

Servitut quhet barra me të cilën ngarkohet një pronë, që konsiston në përdorimin e detyrueshëm ose vullnetar të kësaj prone në dobi të një pronari tjetër.

Parimi kryesor që zbatohet për servitutet është se servituti duhet të plotësojë vërtet nevojat e pronarit tjetër. por duke rënduar sa më pak pronën mbi të cilën ai është vendosur si barrë. Për këtë arsye, e drejta e servitutit duhet të ushtrohet në kohën dhe mënyrën që sjell më pak vështirësi dhe shqetësime për pronarin e pronës së rënduar me servitut.

E drejta e servitutit përfshin çdo gjë që është e nevojshme për përdorimin e tij. Për shembull, e drejta e koritës përfshin edhe të drejtën për kaluar në pronën e tjetrit deri në vendin ku ndodhet korita.

Përdorimi i pronës të ngarkuar me servitut i referohet ose i akordohet një pronari tjetër me qëllim që ky i fundit të mund të përdorë dhe të nxjerrë dobi nga prona e tij.

Servituti vendoset vetëm mbi sende të paluajtshme, ose sende të cilat janë lidhur në mënyrë të përhershme dhe të pazgjidhshme me tokën ose ndërtesat.

Kur prona është në bashkëpronësi të disa personave servituti mund të krijohet vetëm me pëlqimin e të gjithë bashkëpronarëve. Në qoftë se prona pjesëtohet midis tyre, atëherë servituti do t'i shërbejë secilës pjesë të dalë nga pjesëtimi me kusht që barra e servitutit të mos rëndohet nga kjo gjë.

Si rregull, prona që rëndohet me barrë në formë servituti dhe prona e pronarit tjetër duhet të jenë prona kufitare. Këto dy prona quhen: **prona dominuese** dhe **prona shërbyese**. Prona shërbyese është prona e pronarit që rëndohet me barrë servituti për efekt të përdorimit dhe të shfrytëzimit të pronës tjetër. Ndërsa prona dominuese është prona në favor të të cilës vendoset servituti.

Pronari i pronës së rënduar me servitut nuk ka asnjë detyrim për të lehtësuar ose mundësuar përdorimin e pronës së tij në favor të pronës së pronarit kufitar.

Servituti vendoset kundrejt shpërblimit. Këtu përfshihet jo vetëm shpërblimi për fitimin që vjen nga përdorimi i pronës, por edhe dëmi që mund t'i

vijë pronarit të pronës shërbyese dhe çdo shpenzim tjetër në formë tatimi, takse e të tjera.

Kur një pronë është dhënë në uzufukt, pronari i saj nuk mund ta rëndojë me uzufukt pa pëlqimin e uzufuktarit, kur nga servituti cënohen të drejtat e këtij të fundit në përdorimin e pronës.

Llojet e servituteve. Servitutet ndahen në disa grupe të mëdha të cilat kanë edhe nëngrupimet e tyre si më poshtë:

A- Servitute ligjore ose detyruese, të cilat krijohen me ligj ose me akt të një organi shtetëror. E drejta e organit shtetëror për të caktuar një servitut të detyrueshëm duhet të parashikohet me ligj. Zbatimi i servituteve detyruese në praktikë sigurohet me forcën shtrënguese të shtetit të realizuar me anë të gjykatës.

Servitutet detyruese nga ana e tyre ndahen në:

1- Servitute për marrjen e ujit, të parashikuara nga neni 273 deri në nenin 276 të Kodit Civil. Ky servitut duhet të plotësojë këto kushte:

- a- të kryhet në mënyrën më të volitshme apo të përshtatshme,
- b- të kryhet me sa më pak dëme,
- c- të bëhet kundrejt shpërblimit. Kur marrja e ujit bëhet për një afat nën nëntë vjet bëhet me gjysmën e vleftës së tij, ndërsa për një afat mbi nëntë vjet bëhet në vleftë të plotë së bashku me kamatat ligjore;

2- Servitute për kalim, të parashikuar nga neni 277 deri në nenin 279 të Kodit Civil që është në fuqi. Ky lloj servituti është ai më i përhapuri dhe që ndeshet jo vetëm në zonat urbane, por edhe në zonat rurale. Që të ekzistojë ky servitut duhet të plotësohen apo të ekzistojnë këto kushte të parashikuara nga legjislacioni civil:

- a- dalja në rrugë publike të kërkojë shpenzime të mëdha,
- b- dalja në rrugë publike të paraqesë vështirësi të mëdha,
- c- dalja në rrugë publike të realizohet në rrugën më të shkurtër të mundshme,
- d- dalja në rrugë publike të bëhet me sa më pak dëme për pronën shërbyese,

- 3- **Servitute që burojnë nga rrjedhja e ujrave,** që parashikohen nga neni 266 deri në nenin 271 të Kodit Civil. Objekt i këtij servituti janë ujërat e shiut, të borës, të burimeve të pashfrytëzuara, ujërat që vijnë nga drenazhimi i tokës, kur këto rrjedhin natyrshëm nga një tokë me nivel më të lartë në një tokë me nivel më të ulët;
- 4- **Servitute që rrjedhin nga ndërtimet,** të parashikuara në nenin 272. Ky lloj servituti përfshin respektimin e largësisë së nevojshme midis ndërtesave, marrjen e dritës dhe të pamjes së nevojshme, hapjen e dritareve dhe të ballkoneve, e të tjera ndërtime të kësaj natyre; dhe,
- 5- **Servitute për vendosjen e gypave të kablllove dhe të telave,** të parashikuara në nenin 280. Ky servitut zbatohet kur: për vendosjen e tubave, kablllove, telave e të tjera nuk ka mundësi tjetër, kur edhe nëse ka ndonjë mundësi ajo kërkon shpenzime të mëdha.

B) Servitutet vullnetare janë ato servitute që krijohen me pëlqimin e pronarit të pronës shërbyese në marrëveshje me pronarin e pronës dominuese, me kusht që të mos vijnë në kundërshtim me rendin juridik. Forma ligjore e krijimit të këtyre servituteve është me anë të kontratës ose me anë të testamentit. Servitutet vullnetare ndahen në disa lloje:

1- **servitute vijuese.** Të tilla janë ato servitute të cilat ushtrohen natyrshëm pa qënë nevoja e kryerjes së veprimeve të herëpashershme të njeriut. Këtu futen: vijat e ujit, koritat, pikat e strehëve, pamjet e të tjera. Këto servitute mund të jenë krijesë e natyrës ose e veprimit të njeriut, veprim ky i kryer një herë dhe që nuk përsëritet më.

Përdorimi i tyre mund të bëhet në çdo kohë ose vazhdimisht, por pakërkuar veprime të tashme të njeriut.

2- **servitute jo vijuese.** Të tilla janë servitutet përdorimi i të cilave kërkon kryerjen e veprimeve të tashme të njeriut. Këtu futen e drejta e kalimit, e marrjes ujë, e kullotjes së bagëtisë, e të tjera.

3- **servitute të dukshme.** Të tilla janë ato servitute që manifestohen me shënja të jashtme, si për shembull, korita, dritarja, dera, ballkoni, dhe,

4- **servitute të padukshme.** Të tilla janë servitutet për ekzistencën e të cilave nuk ekzistojnë shenja të jashtme dhe nuk nevojiten punime të dukshme dhe të përhershme për ushtrimin e tyre. Për shembull, mosngritja e ndërtesës mbi një lartësi të caktuar, ose në një largësi të caktuar, ndalimi për mos të ndërtuar mbi një pronë etj.

C) Servitute të përhershme dhe servitute të përkohshme. Kjo ndarje lidhet ngushtë me mënyrën e krijimit dhe të lindjes së servitutit dhe me afatin e vazhdimit të tij.

1- **servitute të përhershme** janë ato që krijohen me ligj dhe parashikojnë rëndimin e përhershëm dhe të përhershëm të një prone me barrën për përdorimin e saj në dobi të një prone tjetër.

Zakonisht të përhershme janë servitutet që lindin nga ndërtimet, nga rrjedhja e ujrave, nga marrja e ujrave, për vednosjen e gypave, të kablllove, etj.

Servitutet e përhershme mund të krijohen edhe me kontrata apo tituj të tjerë me vullnetin e lirë të palëve. Me fjalë të tjera, edhe servitutet vullnetare mund të jenë të përhershme kur palët që i vendosin ato kanë rënë dakort për një gjë të tillë, ose kur karakteri i tyre i përhershëm del nga natyra e servitutit.

Të përhershme janë kryesisht servitutet vijuese dhe të padukshme, si pikat e strehëve, vijat e ujit, etj. Duke u nisur nga mënyra e krijimit të tyre, kur servituti krijohet me parashkrim dhjetë vjeçar ka një natyrë të përhershme. Por ky rregull nuk është i prerë.

2- **Servitute të përkohshme** janë ato që krijohen në mënyrë të tillë që të rëndojnë një pronë në favor të një tjetre përkohësisht në varësi të ndonjë afati të caktuar me ligj ose me titull.

Si servitutet e përhershme, ashtu edhe ato të përkohshme mund të mbarojnë në qoftë se pronari i pronës dominuese konfondohet me atë të

pronës shërbyese (është i njëjti person). Në këtë kuptim servitute absolutisht të përjetshme nuk ka. Po ashtu, kur një pronë dëmtohet në mënyrë të tillë që sjell edhe mospërdorimin e servitutit, atëherë shuhet edhe vetë servituti pavarësisht se fillimisht ai mid të ketë qenë krijuar si servitut i përhershëm.

Servitute negative dhe servitute pozitive.

- 1- Servitute **pozitive** janë ato që konsistojnë në përdorimin në mënyrë aktive të një prone në dobi të një prone tjetër.
- 2- Servitute **negative** janë ato që konsistojnë në përdorimin në mënyrë pasive të një prone në dobi të një prone tjetër. Për shembull, mosndërtimi i një muri mbi një lartësi të caktuar, ose tej një distance të caktuar, moshapja e dritareve në përputhje me disa kushte të përcaktuara nga Rregullorja e urbanistikës, etj.

Duhet patur parasysh se neni 564 i Kodit Civil parashikon se servitutet, uzufukti e të drejtat e tjera reale, që janë regjistruar pas regjistrimit të një hipoteke, nuk mund t'i kundrejtohen kreditorit hipotekar.

Të drejtat enfiteotike burojnë nga kontrata e enfiteozës që rregullohet nga Kodi Civil nga neni 784 deri në neni 800.

Kontrata e enfiteozës është kontrata me anë të së cilës pronari i një sendi të paluajtshëm i jep një personi tjetër të drejtën e përdorimit dhe të përmirësimit të këtij sendi, kundrejt një shpërblimi periodik në të holla ose në natyrë.

Neni 786 parashikon se, kontrata e enfiteozës jo vetëm që është një kontratë formale, që duhet të bëhet me akt noterial, por edhe duhet të regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme ku figuron i regjistruar sendi i paluajtshëm, sepse forma që kërkohet nga neni 786 është forma klasike e kontratës për kalimin e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme.

Dallimi kryesor i enfiteozës nga qiraja është pikërisht qënia e objektit të enfiteozës të kushtëzuar vetëm me pasuritë e paluajtshme, në një kohë kur objekt i qirasë mund të jetë edhe dhënia në përdorim e një sendi të luajtshëm, si dhe fakti që tek enfiteoza e kemi gjithmonë prezent synimin e enfiteozmarrësit që

përdorimin e sendit ta lidhë me përmirësimin e tij. Gjë që nuk e gjejmë detyrimisht tek kontrata e qirasë.

Nëse tek qiraja takojmë përmirësimin e sendit në formën e shtesave apo ndryshimeve ky do të konsiderohet një kusht i rastit për këtë kontratë. Ndërsa tek enfiteoza përmirësimi është një kusht i zakonshëm i saj*).

Enfiteozmarrësi e gëzon sendin njëlloj sikur të ishte pronari i tij, megjithatë ai është i detyruar t'i përmbahet të gjitha kufizimeve të parashikuara nga palët në kontratë.

Kështu, ai nuk mund ta ndryshojë destinacionin e sendit të marrë në enfiteozë pa pëlqimin e pronarit.

Dhënia e pronës në nënenfiteozë është e ndaluar dhe nuk lejohet. Ky ndalim parashikohet në nenin 790. Por nga ana tjetër e drejta e enfiteozës mund të jetë në radhën e të drejtave që janë objekt i shitjes dhe mund të tjetërsohet në favor të një enfiteozmarrësi të ri, ku ky i fundit detyrohet solidarisht me enfiteozmarrësin e mëparshëm për cdo shpërblim të papaguar prej tij të enfiteozës.

Cdo ndryshim i bërë në marrëdhënien juridike lidhur me pushimin apo shuarjen e të drejtave enfiteotike duhet të pasqyrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme. Kështu, nenin 793 që parashikon tjetërsimin e enfiteozës, nenin 791 që parashikon zgjidhjen e enfiteozës, e të tjera duhet të bëhen në cdo rast me akt noterial dhe të shoqërohen me ndryshimet përkatëse në regjistrin e pasurive të paluajtshme

Po t'i vemë re me kujdes, të drejtat reale, si uzufukti dhe servitutet, si dhe të drejtat enfiteotike i bashkon një karakteristikë që përdoruesi i pronës së paluajtshme e përdor dhe e gëzon sendin njëlloj sikur të ishte pronar i tij, me kusht mirëmbajtjen dhe kujdesin në mënyrë që sendi të mbetet apo të kthehet në gjendjen e tij fillestare.

*) Për ndryshime të tjera midis këtyre kontratave, shih M. Semini, "E Drejta e Detyrimeve dhe e kontratave", Vol. II, faqe 75-85.

Për shkak të gëzimit njëloj sikur të ishte pronari, ligjvënësi ka parashikuar jo vetëm solemnitetin maksimal të kryerjes së veprimit juridik që është akti noterial, por edhe regjistrimin e këtyre veprimeve juridike në regjistrin e pasurive të paluajtshme, që cdo person i interesuar për pronën të ketë dijeni edhe për përdoruesin me cilësimin juridik “njëlloj si pronari”.

2.4 Fitimi i pronësisë me kontratë dhe regjistrimi i tyre. Kontrata e shitjes, e dhurimit, e sipërmarrjes, leasing.

Mbështetur në nenin 164 të Kodit Civil, kontratat mbeten një nga format e fitimit të pronësisë dhe jo vetëm kaq por ky nen parashikon se **pronësia fitohet me kontratë** pa qenë i nevojshëm dorëzimi i sendit.

Parimi i mësipërm njihet **dy përjashtime**:

- a- për **sendet në gjini** të përcaktuara me numër, peshë apo masë për kalimin e së drejtës së pronësisë është i nevojshëm edhe dorëzimi i tyre dhe,
- b- kontratat të cilat kanë si objekt kalimin e së drejtës së pronësisë mbi një **send të paluajtshëm** duhet të përpilohen në formën e aktit noterial dhe të regjistrohen në zyrën e regjistrimeve të pasurive të paluajtshme, mënyrë që të kalojë e drejta e pronësisë.

Kontratat kryesore që sjellin kalimin e së drejtës së pronësisë janë: shitja, dhurimi, sipërmarrja, shkëmbimi, dhe leasing. Le t'i shohim me radhë më poshtë disa prej tyre, që ndeshen më shpesh në qarkullimin civil dhe në praktikën e zyrave noteriale dhe të atyre të regjistrimit të pasurive të paluajtshme:

Kontrata e shitjes është kontrata më tipike dhe klasike e sanksionuar si nocion në nenin 705 të Kodit Civil, që parashikon kalimin e së drejtës së pronësisë mbi një send apo të drejtë nga pronari tek një person tjetër kundrejt pagimit të një cmimi.

Kodi ynë njihet edhe kontratën e shitjes së një sendi apo të drejte të ardhshme, por me kusht që fitimi i së drejtës së pronësisë bëhet vetëm kur ky send apo kjo e drejtë pranohet se ekziston.

Pra, e thënë me fjalë të tjera, pavarësisht nga momenti kur është lidhur kontrata e shitjes me akt noterial, kur objekti i saj janë sendet e ardhshme pronësia mbi to do të kalojë pasi të jetë materializuar sendi, i cili fillimisht duhet t'i nënshtrohet regjistrimit fillestar pranë regjistrimit të zyrës së pasurive të paluajtshme, pastaj të regjistrohet kalimi i së drejtës së pronësisë e parashikuar me kontratën përkatëse.

Kodi Civil shqiptar parashikon në mënyrë të shprehur nga neni 750 deri në nenin 756 edhe **shitjen e sendit të paluajtshëm**.

Si fillim Kodi I referohet nenit 83 të tij, i cili është neni që përcakton se veprimi juridik për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme dhe të të drejtave reale që lidhen me to, duhet të bëhet me akt noterial dhe të regjistrohet, sepse në të kundërt është i pavlefshëm.

Kur shitja e sendit të paluajtshëm është bërë me kusht, atëherë regjistrimi në regjistrat e pasurive të paluajtshme do të bëhet vetëm pasi të jetë vërtetuar kushti i përcaktuar nga palët.

Kur sendi i paluajtshëm shitet duke treguar përmasat dhe me një cmim të vendosur mbi bazën e një njesie matëse, për shembull, me cmimin për metër katror, atëherë blerësi ka të drejtë të pretendojë zbritje në cmim në qoftë se madhësia efektive e sendit të paluajtshëm është më e vogël sesa ajo e treguar në kontratë.

Kjo situatë mund të ndeshet në rastin kur palët janë marrë vesh për ndërtimin e një ndërtese e cila që nga lidhja e kontratës së sipërmarrjes, deri në lidhjen e kontratës definitive të shitjes pasi sendi të jetë ndërtuar rezulton e ndryshme në madhësi.

Kështu që, nëse blerësi e konstaton se do të paguajë një cmim për metër katrorë, i cili do të shumëzohet me sipërfaqjen e ndërtuar, dhe kjo sipërfaqje është më e vogël se sa ajo për të cilën palët kanë rënë dakort në kontratën e sipërmarrjes, atëherë ai ka të drejtë të pretendojë pagimin e një cmimi më të vogël, gjë që do të pasqyrohet në kontratën definitive të shitjes dhe për rrjedhojë edhe në regjistrimin në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

Kur cmimi i sendit të paluajtshëm është përcaktuar në lidhje me vetë sendin, atëherë blerësi nuk ka të drejtë të pretendojë ulje apo ngritje cmimi, përveç rastit kur madhësia faktike e sendit nga ajo e përcaktuar në kontratë ndryshon mbi një të njëzetën e madhësisë së treguar në kontratë.

Kur në të njëjtën kontratë shitje parashikohet kalimi i së drejtës së pronësisë për dy ose më shumë sende me një cmim të vetëm, duke treguar madhësinë për secilin prej tyre, dhe del se sasia është më e vogël tek njëri dhe më e madhe tek tjetri, atëherë bëhet kompensimi deri në sasinë e duhur, duke pasur parasysh rregullat e mësipërme mbi shtesën apo zbritjen e cmimit.

Një nga ligjet më të domosdoshëm për rregullimin e rregjimit juridik të tokës është edhe **ligji për shitblerjen e trojeve**.

Dalja e këtij ligji lehtëson hyrjen e investimeve në një shkallëzim të ri më të madh.

Ky ligj është binjak me ligjin e shitblerjes së tokave bujqësore dhe të dy së bashku zhdukin një nga pengesat më të mëdha dhe me negative që shkaktonin në një farë mase hezitimin e investitoreve të huaj për të investuar në Shqipëri.

Ligji "Për shitblerjen e trojeve" me Nr.7980, datë 27.07.1995 përcakton statusin juridik të trojeve dhe mënyrën e tjetërsimit të tyre si kur janë pronë shtetërore, ashtu edhe kur janë pronë private.

Ligji i mësipërm sanksionon të drejtën e blerjes dhe të shitjes së trojeve nga çdo person fizik apo juridik, shqiptar dhe i huaj. Për subjektet shqiptare kalimi i pronësisë mbi truallin kalon pa ndonjë kusht apo kufizim. Ndërsa për subjektet e huaj kalimi i pronësisë në formën e blerjes së një trualli nuk mund të realizohet juridikisht që në castin e dorëzimit të truallit.

Kështu, një person juridik apo fizik i huaj mund të bëhet pronar i një trualli në pozitën e një blerësi vetëm pasi të përmbushë dy kushte:

- **së pari**, të ketë realizuar një investim i cili nuk duhet të jetë më i vogël se sa një e treta e cmimit të truallit dhe,
- **së dyti**, që të realizojë investimin pasi të ketë nxjerre lejen e ndertimit.

Pra, që nga casti i marrjes në dorëzim të truallit për investim deri në momentin e fitimit të pronësisë ka një shkëputje në kohë, vazhdimësia e së cilës do të varet nga shpejtësia e realizimit të investimit në masën e mësipërme, nga ana e investitorit të huaj.

Ky kusht është vënë nga ligjvënësi që të stimulojë rritjen e investimeve nga të subjektet e huaj që synojnë të krijojnë pasuri mbi sende të paluajtshme në Shqipëri.

Sipas nenit 5 te ligjit, gjatë kohës që investitori ka të drejtën e përdorimit të truallit, (për të ndërtuar apo investuar mbi të), ai duhet të lidhë një kontratë qiraje me pronarin e truallit.

Në këtë kontratë qiraje në këtë rast duhet të shënohet shprehimisht, si një nga kushtet e saj, cmimi i shitjes së truallit si dhe afati brenda të cilit duhet të realizohet kontrata definitive e shitjes, ose me fjalë të tjera afati kur investimi të arrijë kufijtë e vlerës të kërkuar nga ky nen i ligjit. Palët në keto raste duhet ta lidhin kontratën në formën e kontratës së qirasë financiare të parashikuar nga neni 849 i Kodit Civil, por vlera e kësaj qiraje do të caktohet nga Këshilli i Ministrave.

Edhe kontrata definitive e shitjes do të lidhet po sipas dispozitave të këtij Kodi.

Ligji "Per shitblerjen e trojeve" shkon me tutje në këtë drejtim. Një person që ka blerë një objekt ose ka ndërtuar një objekt me vlerë më të madhe se sa trefishi i vlerës së truallit mbi të cilin këto ndërtesa ngrihen, gëzon të drejtën që sipas këtij ligji ta blejë truallin mbi të cilin ato mbështeten.

Trualli si objekti tipik i këtyre kontratave përbën një nga ndarjet apo kategorizimet e tokës dhe me **truall** sipas këtij ligji quhen:

- **së pari**, cdo sipërfaqja e tokës brenda vijave kufizuese të qyteteve, pavarësisht nga destinacioni që ka bujqësor ose jobujqësor dhe,
- **së dyti**, cdo sipërfaqje toke që pavarësisht se ndodhet jashtë vijave kufizuese të qyteteve apo bashkive që rezulton që është përdorur ose që përdoret për ndërtim në

momentin e shitjes së saj duke mos patur natyrë e nje toke bujqësore, të një kullote, livadhi, etj. Kjo e fundit duhet të provohet me dokumentacionin komplet dhe përfundimtar të tokës i cili vërteton tjetërsimin e saj nga pronari.

Ndërsa për personat juridikë dhe fizikë të huaj ndalohet blerja e trojeve që ndonëse plotësojnë kushtet e mësipërme përmbajnë vlera arkeologjike, historike, muzeore, etj.

Po ashtu, përjashtohen nga shitja në favor të subjekteve të huaja edhe trojet në formën e parqeve kombëtare, apo trojet që përdoren për qëllime ushtarake.

Ligji i mësipërm rregullon kalimin e pronësisë mbi trojet e lira ose të pazëna dhe për të mos lindur probleme për përcaktimin e tyre sqaron se çfarë do të kuptohet me troje të zëna.

Ligji jep kuptimin e një **trualli të pazënë** duke u nisur nga kuptimi i nocionit të kundërt me të.

Më konkretisht, një truall do të quhet i zënë kur në të është bërë një minimum investimesh i cili e kalon vlerën e cmimit të truallit. Forma e investimit nuk ka rëndësi, por mjafton vetëm vlera e tij. Kështu, investimi mund të jetë në formën e një ndërtese apo objekti ndërtimor të përfunduar, por mund të jetë edhe në formë themelesh, kanalizimesh, gjurmimesh, instalimesh, etj.

Në truallin e zënë do të përfshihet jo vetëm toka e zënë efektivisht nga investimi, por edhe ajo sipërfaqje e truallit që është e domosdoshme sipas rregullave të urbanistikës për tu lënë e lirë fizikisht, por që juridikisht do të konsiderohet e zënë. Këtu përfshihet sipërfaqja ndarëse me ndërtimet ekzistuese, apo distanca e nevojshme me dritaret e tyre, e të tjera.

Edhe shteti shqiptar ka të drejtë tu shesë troje që i ka në pronësinë e tij si subjekteve shqiptare, ashtu edhe atyre të huaj. Trojet shtetërore mund të kalojnë në pronë private pasi të mbarojë procesi i kompensimit fizik të ish- pronarëve . Megjithate, ligji në nenin 3 te tij, parashikon edhe disa raste përjashtimore kur **shteti ka të drejtën e shitjes** së trojeve edhe para mbarimit të ketij procesi. Këto raste janë:

- për ndërtimin e banesave për të pastrehët,
- për ndërtimin e banesave për personat që jetojnë në ndërtesat e ish-pronarëve,
- për investime shumë të rëndësishme për vendin, me vendim të Këshillit të Ministrave.

Në nenin 4, parashikohet edhe rasti i **kalimit të detyrueshëm** të trojeve të zëna pronë shtetërore në pronë private. Për këtë gjë, së pari është e domosdoshme kërkesa e bërë nga pala e interesuar për këtë shitje. Kjo kërkesë duhet të bëhet në këto raste:

- a- kur pronari i një objekti privat ose që është planifikuar që të privatizohet në të ardhmen, dëshiron të blejë edhe truallin mbi të cilin ngrihet objekti,
- b- kur pronari i një objekti të paluajtshëm i cili do të zgjerohet ose do të ristrukturohet nga ana arkitektonike dhe urbanistike, kërkon të blejë edhe truallin mbi të cilin do të mbështeten këto ndryshime apo përshtatje të objektit,
- c- kur pronari i një objekti apo investimi të papërfunduar, e ka blerë atë dhe e ka përfunduar me shpenzimet e tij, atëherë ka të drejtë të kerkoje blerjen e truallit ku objekti është ngritur,
- d- në cdo rast tjetër të parashikuar me vendim të Këshillit të Ministrave.

Kontrata e dhurimit është një lloj tjetër kontrate që ka si qëllim kalimin e së drejtës së pronësisë mbi një send apo mbi një të drejtë reale nga pronari në favor të përfituesit të dhurimit pa shpërblim. Dhurimi rregullohet nga Kodi Civil nga neni 761 deri në nenin 771.

Dhurimi i sendeve të paluajtshme duhet të bëhet me akt publik dhe të regjistrohet, sepse në të kundërt është i pavlefshëm. Kjo gjë parashihet në nenin 764, paragrafi I parë I Kodit Civil.

Kontrata e dhurimit ka si karakteristikë që dnonëse është një kontratë e njëanshme që sjell detyrime vetëm për dhuruesin dhe të drejta vetëm për

përfituesin, përsëri që ajo të sjellë pasoja juridike duhet të pranohet nga përfituesi.

Nga ana formale, kontrata mund të hartohet nga noteri me dy palë ku, si dhuruesi, ashtu edhe përfituesi, shfaqin vullnetin e tyre në të njëjtin akt. Në këtë rast kontrata quhet e përfunduar ditën e nënshkrimit nga palët.

Nga ana tjetër, është përsëri e ligjshme që kontrata e dhurimit të përpilohet nga noteri si një deklaram i njëanshëm i nënshkruar vetëm nga dhuruesi. Kjo kontratë-deklaratë nuk mund të regjistrohet në këtë moment se dhurimi ligjërisht nuk mund të konsiderohet ende i përfunduar.

Që dhurimi të quhet i përfunduar, duhet të realizohet në një akt të mëvonshëm dhe të vecantë edhe pranimi i përfituesit të dhurimit.

Pranimi i dhurimit, ndonëse ligji nuk e thotë shprehimisht, duhet të bëhet me akt noterial dhe të shoqërojë kontratën në formë deklarate të njëanshme për efekt të regjitrimit të dhurimit në regjistrin e pasurive të paluajtshme ku ndodhet sendi.

Në rastin e mësipërm dhurimi do të quhet i përfunduar nga momenti kur akti i pranimit i është njoftuar dhuruesit.

Kodi Civil njih edhe ***dhurimin me kusht*** kthimin e sendeve të dhuruara. Neni 767, parashikon se kushti mund të formulohet i lidhur me vdekjen e përparshme të pranuesit të dhurimit, ose me vdekjen e përparshme të pasardhësve të tij. Vetëm se në këtë rast kthimi i pronës mund të bëhet vetëm në favor të dhuruesit.

Një marrëveshje që parashikon kthimin në favor të personave të tjerë do të konsiderohet e palidhur fare. Në këtë rast duhet patur parasysh që kthimi i pronës në duart e dhuruesit duhet të shoqërohet edhe me ndryshimet përkatëse në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

Dhurimi mund të lidhet edhe i ***ngarkuar me barrë*** sipas nenit 768, paragrafi i parë.

Në rast mospërbushje të barrës duhet të kemi parasysh që ligji i jep të drejtë dhuruesit ose trashëgimtarëve të tij, që të kërkojnë zgjidhjen e kontratës së dhurimit, por gjithmonë nëse barra është vendosur në formë të tillë zgjidhëse dhe

zgjidhja e kontratës është thënë shprehimisht nga palët si sanksion për mospërbushje barre.

Neni 771 parashikon edhe **revokimin e dhurimit** në disa raste taksative. Që të kërkohet kthimi i asaj që është dhuruar duhet të ploëtsohen disa kushte ligjore:

- a- dhurimi të mos jetë i zakonshëm. Kodi nuk e përcakton kuptimin e **“dhurimit të jashtëzakonshëm”**, por mendoj se të tilla mund të konsiderohen dhurimet në vlera të konsiderueshme materiale ose edhe jopasurore por me vlerë psikologjike, shpirtërore të spikatur për palët.
- b- dhurimi të mos jetë bërë për shpërblim. Përsëri ligjvënësi nuk sqaron se cili do të konsiderohet një **“dhurim i bërë për shpërblim”**. Mendoj se dhurim i bërë për shpërblim do të konsiderohet dhurimi që bëhet në favor të një personi që në mënyrë të mëpërparshme i ka bërë një favor pasuror ose jopasuror dhuruesit.
- c- përfituesi i dhurimit të ketë vrarë ose tantuar të vrasë me dahsje dhuruesin, bashkëshrtin, fëmijët ose prindërit e dhuruesit.
- d- përfituesi pa të drejtë nuk i jep dhuruesit ushqim kur është i detyruar sipas ligjit ta bëjë një gjë të tillë.

Nga kushtet e mësipërme dy të para duhet të konkurojnë në të njëjtën kohë me njërin nga dy të fundit.

Padia e revokimit mund të ngrihet brenda një viti nga dita që dhuruesi ka marrë njoftoim për shkaqet që i japin të drejtë për të kërkuar revokimin e dhurimit.

Vendimi i gjykatës që cmon nëse janë ose jo shkaqet për revokim, duhet të paraqitet në Zyrën e regjistrimeve të pasurive të paluajtshme, në mënyrë që kjo e fundit në rastin e revokimit të bëjë cregjistrimin e pronës nga emri i përfituesit të dhurimit dhe regjistrimin e saj në emër të dhuruesit.

Kontrata leasing dhe sipërmarrja. Kodi Civil shqiptar në dispozitat mbi kontratën e qirasë rregullon për herë të parë edhe kontratën e qirasë financiare ose kontratën leasing.

Kjo kontratë e re ka një rregullim tepër të koncentruar në legjislacionin shqiptar. Ajo rregullohet vetëm nga neni 849 i Kodit Civil. Ndonëse qëllimi i qirasë financiare, si për cdo kontratë qiraje është përdorimi i një sendi të caktuar të luajtshëm ose të paluajtshëm, në ndryshim nga kontrata tradicionale e qirasë tek qiraja financiare rezultati përfundimtar i marrëveshjes së palëve është e drejta e qiramarrësit për t'u bërë pronar i sendit.

Qiraja financiare nuk ka hyrë ende sa duhet në qarkullimin civil dhe në transaksionet tregëtare të subjekteve kontraktues në Shqipëri.

Krahas Kodit Civil është edhe ligji Nr. 7980, datë 27.07.1995, "Për shitblerjen e trojeve", i cili në nenin 5 të tij, ku trajtohen kushtet për shitjen e një trualli një subjekti të huaj, parashikon se: "nga koha e nxjerrjes së lejes së ndërtimit deri në kohën e kalimit në pronësi të truallit personi fizik apo juridik i huaj, paguan qiranë për përdorimin e këtij trualli."

Gjithë harku kohor, që nga momenti i marrjes së truallit në dorëzim (apo i nxjerrjes së lejes së ndërtimit) deri në momentin kur subjekti i huaj bëhet pronar, do të vishet nga ana juridike nën petkun e një kontrate qiraje dhe palët do të jenë kundrejt njëra-tjetrës në një marrëdhënie qiradhënie.

Pavarësisht se ligji i mësipërm nuk flet për qiranë financiare por thjesht për qiranë, kuptohet se i referohet kontratës së qirasë financiare sepse është kjo kontratë e cila sipas Kodit Civil parashikon mundësinë e shndërrimit të qiramarrësit nga përdorues i sendit në pronar të tij.

Prandaj pagimi i qirasë për përdorimin e truallit nga personi fizik apo juridik i huaj do të realizohet nën formën e një kontrate qiraje financiare.

Në kontratën e qirasë financiare parashikohet krahas përdorimit të një sendi dhe e drejta e kalimit të së drejtës së pronësisë të këtij sendi nga qiradhënësi tek qiramarrësi. Për këtë arsye në kontratën e qirasë financiare duhet të parashikohet edhe vlera e sendit në përgjithësi.

Kjo gjë del nga paragrafi i dytë i nenit 849, i cili sanksionon se kalimi i pronësisë në këtë kontratë bëhet kundrejt pagesës së një shume të paracaktuar nga palët.

Për analogji me këtë ide edhe ligji "Për shitblerjen e trojeve", parashikon në nenin 5, paragrafi i tretë se "qiraja përcaktohet në kontratë ku është përcaktuar paraprakisht edhe cmimi i blerjes eventuale të truallit si dhe afati deri kur është i vlefshëm ky cmim."

Jo vetëm në rastin e shitblerjes së trojeve për të huajt por edhe në përgjithësi kontrata e qirasë financiare ngjan mjaft me kontrata të tjera siç është kontrata e sipërmarrjes, shitja me rezervë pronësie, kontrata paraprake e shitjes, shitja me kredi, e të tjera dhe shpesh mund të lerë vend për mëdyshje për llojin e kontratës që duhet të lidhet.

Qiraja financiare ngjan shumë me **sipërmarrjen**, sepse sic del edhe nga paragrafi i dytë i nenit 849 në marrëveshjen e palëve mund të parashikohen edhe kushte për ndërtimin e një sendi nga ana e qiradhënësit sipas kërkesave të qiramarrësit dhe ky i fundit gëzon të drejtën e pronësisë mbi këtë send.

Por këto dy kontrata dallojnë nga njëra-tjetra nga disa elementë thelbësore që kanë të bëjnë me faktin që ato janë kontrata të ndryshme nga njëra-tjetra. Duke filluar që me objektin e tyre objekt i kontratës së qirasë financiare është gjithmonë një send i luajtshëm ose i paluajtshëm, ndërsa objekt i kontratës së sipërmarrjes është tërësia e veprimeve dhe shërbimeve për krijimin e një vepra.

Në kontratën e qirasë financiare qiramarrësi bëhet menjëherë nëdorës i sendit dhe përdorues i tij, ndërsa në kontratën e sipërmarrjes vepra mund të merret në nëdorësi dhe në përdorim vetëm pasi të jetë materializuar dhe pasi të jetë marrë në dorëzim.

Përsa i përket mënyrës së pagimit të qirasë financiare, ajo realizohet me qira periodike duke paguar në fund diferencën që mbetet midis shumës së këtyre qirave dhe cmimit të sendit në total.

Kalimi i së drejtës së pronësisë në kontratën e qirasë financiare bëhet në castin e mbarimit të afatit kontratës, në çastin e realizimit të ndonje rrethane apo

kushti të vendosur nga ligji ose me marrëveshje të palëve, por gjithmonë pasi të jetë paguar diferenca e cmimit të sendit.

Ndërsa në kontratën e sipërmarrjes e drejta e pronësisë mbi veprën e ndërtuar kalon pasi kjo vepër të merret në dorëzim dhe të kryhen formalitetet përfundimtare.

Pavarësisht nga ndryshimet midis tyre karakteristike për dy kontratat e mësipërme është se ato e realizojnë **kalimin e së drejtës së pronësisë** praktikisht **me dy faza**.

Në **fazën e parë** palët bien dakort për kushtet e përdorimit të sendit, për mënyrën dhe destinacionin e këtij përdorimi, për afatin e përdorimit, për cmimin e sendit, dhe në **fazën e dytë** pasi të jenë përmbushur kushtet e fazës së parë realizohet kontrata definitive e shitjes e cila shënon kalimin e të drejtës së pronësisë dhe rregjistrimin e sendit në rregjistrat publik kur ai është i paluajtshëm.

Në një farë kuptimi kontrata e qirasë financiare luan rolin e një marrëveshje apo kontratë paraprake shitje.

Kontrata paraprake e shitjes nuk rregullohet shprehimisht nga Kodi Civil, por personalisht mendoj se lidhja e një kontrate të tillë është e ligjshme dhe e vlefshme, duke mbështetur parimin se në të drejtën civile në përgjithësi dhe në atë kontraktore në veçanti ajo që nuk kundërshtohet nga ligji është e lejuar për palët.

Megjithatë kontrata e qirasë financiare dallon edhe nga **kontrata paraprake e shitjes** sepse kjo e fundit ka statusin juridik të një premtimi të dyanshëm për një shitje që do të realizohet në të ardhmen. Kjo kontratë sjell vetëm detyrimin për palët që me kalimin e një afati të caktuar prej tyre, ose me realizimin e ndonjë kushti, palët të hartojnë dhe të nënshkruajnë kontratën përfundimtare të shitjes.

Ndërsa kontrata e qirasë financiare sjell detyrime që në fazën e parë të saj, sepse pala qiramarrëse ka detyrimin të paguajë qiranë mujore, ka të drejtën e përdorimit të sendit, ka detyrimin ta përdorë sendin sipas një destinacioni të caktuar, e të tjera.

Kontrata e qirasë financiare ngjan edhe me kontratën e **shitjes me rezervë pronësie**. ngjashmëria e tyre del në nenin 746 të Kodit Civil dhe pikërisht i referohet çastit të kalimit të pronësisë në këtë kontratë. Sipas këtij neni "kur cmimi i

shitjes paguhet me këste, blerësi e fiton pronësinë e sendit me pagimin e këstit të fundit të cmimit ."

Kontrata e shitjes me rezervë pronësie ndonëse në pamje të parë duket njëlloj me kontratën e qirasë financiare, ka karakteristikat e veta.

Kjo shitje karakterizohet nga pagimi i cmimit me këste dhe deri në pagimin e këstit të fundit e drejta e pronësisë vazhdon t'i mbetet shitësit. Vetëm pasi paguhet edhe kësti i fundit kjo e drejtë kalon në favor të blerësit.

Në qoftë se nuk paguhet një këst me vlerë më të vogël se një e teta e vlerës së cmimit të sendit, atëherë kjo nuk përbën një shkak për të kërkuar zgjidhjen e kontratës, sipas nenit 748 të Kodit Civil. Një gjë e tillë nuk ndeshet tek kontrata e qirasë financiare.

Në rast të mospagimit të vlerës së qirasë nga ana e qiramarrësit, qiradhënësit i lind e drejta të kërkojë zgjidhjen e kontratës së qirasë, pavarësisht nga vlera e qirasë së papaguar. Nëse ndodh që kontrata e shitjes me të drejtë pronësie të zgjidhet për arsye ligjore, atëherë shitësi duhet t'i kthejë blerësit shumën e kësteve të paguara më parë deri në çastin e zgjidhjes së kontratës.

Kjo gjë nuk zbatohet tek kontrata e qirasë financiare, ku vlera e qirave të paguara nuk i kthehet qiramarrësit në qoftë se kontrata zgjidhet për arsye ligjore. Kontratat e mësipërme ngjajnë aq sa mund të ngatërrohen në praktikë dhe të përdoren njëra në vend të tjetrës.

Megjithatë duhet të shihen me kujdes rrethanat konkrete dhe kushtet specifike të çdo marrëdhënie kontraktore midis palëve, në mënyrë që të bëhet zgjidhja e formës më të drejtë që e rregullon atë. Kështu për shembull rasti i shitjes së trojeve për personat juridikë dhe fizikë të huaj, na duket më drejtë që sipas kërkesave të ligjit të bëhet në formën e një kontrate qiraje financiare, sesa me ndonjë formë tjetër. Vetë praktika do të diktojë raste të tjera të përdorimit të kësaj kontrate, jo vetëm ligjore e të detyrueshme, por edhe vullnetare.

2.5 Fitimi i pronësisë me parashkrim fitues dhe procesi i regjistrimit.

Kodi Civil parashikon si një nga mënyrat e fitimit të pronësisë mbi një send të paluajsthëm edhe parashkrimin fitues. Kështu, neni 168 parashikon se një

person që ka fituar me mirëbesim një send të paluajsthëm, duke u mbështetur në një veprim juridik për kalimin e së drejtës së pronësisë, që nuk është i ndaluar nga ligji, pas një posedimi të pandërprerë prej dhjetë vjetësh, ka të drejtë të fitojë pronësinë mbi këtë send.

Pra, që të kemi fitim pronësie mbi një send të paluajstshëm **me parashkrim fitues me titull**, duhet të plotësohen këto kushte:

- a- sendi të jetë fituar me mirëbesim,
- b- sendi të jetë fituar mbi bazën e një veprimi juridik që nuk është ndaluar nga ligji,
- c- të jetë në posedim të pandërprerë të fituesit të tij. Posedimi do të konsiderohet i pandërprerë edhe atëherë kur sendi i është dhënë në posedim një personi tjetër, për shembull me qira, në huapërdorje, e të tjera.
- d- të mbahet për dhjetë vjet.

Kur posedimi nuk ka qenë me mirëbesim afatet e posedimit të pandërprerë dyfishohen, domethënë shkojnë në njëzetë vjet.

Nga fitimi me parashkrim fitues përjashtohen sendet që janë pronë publike dhe të patjetrësueshme.

Krahas parashkrimit fitues me titull të parashikuar nga neni 168, Kodi Civil parashikon edhe parashkrimin fitues pa titull të parashikuar nga neni 169.

Që të kemi që të kemi fitim pronësie mbi një send të paluajstshëm **me parashkrim fitues pa titull**, duhet të plotësohen këto kushte:

- a- sendi të jetë poseduar qetësisht,
- b- sendi të jetë poseduar pa ndërprerje,
- c- sendi të jetë poseduar pa asnjë titull,
- d- sendi të jetë poseduar njëllë sikur të ishte pronari,
- e- sendi të jetë poseduar për njëzetë vjet,

Pezullimi dhe ndërprerja e parashkrimit të padisë do të gjenjnë zbatim edhe për parashkrimin fitues. Parashkrimi fitues ndërpritet me humbjen e posedimit. Nuk quhet ndërprerje kur poseduesi hyn përsëri në posedim brenda gjashtë muajve ose edhe më vonë, e anë të padisë së ngritur brenda gjashtë muajve.

Neni 170 i Kodit Civil parashikon edhe procedurën finalizimit të fitimit të pronësisë nga ana e kandidatit për pronar.

Fituesi me parashkrim i një sendi të paluajtshëm ka të drejtë të ngrejë padi kundër personit pronar të mëparshëm ose trashëgimtarëve të tij. Padia e ngritur në këtë rast do të jetë për njohjen e pronësisë.

Me vendimin gjyqësor përkatës pronari i ri duhet të kërkojë kryerjen e regjistrimit të sendit në regjistrat e pasurive të paluajtshme.

Kodi Civil përdor shprehjen “ka të drejtë” të ngrejë padi dhe pastaj të kërkojë regjistrimin dhe kjo duhet interpretuar se nuk është një veprim i detyrueshëm për poseduesin fitues, por është një veprim i domosdoshëm për tu kryer prej tij në mënyrë që ai të jetë edhe pronar juridikisht e formalisht mbi sendin e paluajtshëm.

2.6 Detyrimet kontraktore për përdorimin e sendit të paluajtshëm dhe regjistrimi i tyre. Kontrata e qirasë.

Nga neni 801 deri në nenin 849 trajtohen në Kodin Civil të gjitha rregullat që kanë të bëjnë me kontratën e qirasë. Qiraja është kontrata me anë të të cilës njëra palë detyrohet t’i japë tjetrës një send të caktuar, në gëzim të përkohshëm kundrejt një shpërblimi të caktuar.

Qiraja nuk mund të lidhet për një afat më të gjatë se tridhjetë vjet, përveç rasteve të parashikuara shprehimisht në ligj. Kujtojmë se qiraja e tokës mund të shkojë deri në 99 vjet.

Për ndërtesat që janë destinuar për tu përdurur për banim qiraja mund të shkojë deri në pesë vjet. Kjo lloj kontrate mjafton të bëhet me shkresë dhe nuk ka nevojë për regjistrim në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, sepse ajo nuk mund të lidhet me afat më të gjatë se pesë vjet, sepse në të kundërt mbi këtë afat është e pavlefshme.

Kontrata e qirasë e lidhur me afat mbi një vit duhet të bëhet me shkresë, (shih nenin 803/4). Ndërsa kontrata e qirasë së sendeve të paluajtshme e lidhur me afat mbi nëntë vjet duhet të bëhet me akt noterial dhe të regjistrohet në

regjistrat e pasurive të paluajtshme ku figuron e regjistruar prona, (shih nenin 197 i Kodit Civil).

Sendi i dhënë me qira mund të tjetërsohet gjatë kohës që vazhdon qiraja, me kusht që data e kontratës së qirasë të rezultojë më përpara në kohë në krahasi me datën e tjetërsimit të sendit, (shih nenin 822 të Kodit Civil).

Ky rregull nuk zbatohet për qiratë e sendeve të paluajtshme të lidhura me afat mbi nëntë vjet, kur këto të fundit nuk janë regjistruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme, përveçse për periudhën nga fillimi i qirasë, deri sa të mbushen nëntë vjet.

Kur kontrata e qirasë nuk ka një datë të saktë, atëherë pronari i ri i sendit të paluajtshëm nuk është i detyruar të respektojë vazhdimin e qirasë.

Po ashtu, edhe neni 826 i Kodit Civil parashikon **kontratën e qirasë për pasuritë e paluajtshme me natyrë bujqësore**, kontrata e të cilave për një afat mbi nëntë vjet duhet të bëhet me akt noterial dhe të regjistrohet.

Objekte të paluajtshme me natyrë bujqësore do të konsiderohen: toka bujqësore, kullotat, ndërtesat e banimit e ato ndihmëse në shërbim të verpimtarive bujqësore dhe blegtorale, të cilat duhet t'i jepen në dorëzim qiramarrësit së bashku me sendet e luajtshme që janë në funksion të tyre me një inventar të saktë.

Të gjitha taksat dhe tatimet që rëndojnë mbi pasurinë e paluajtshme të dhënë me qira do të rëndojnë mbi qiradhënësin.

Palët në kontratën e mësipërme të qirasë duhet të merren vesh edhe për të ashtuquajturën **“e drejta e kultivimit”**, që do të thotë të drejtën për të vendosur se çfarë do të kultivohet në një sipërfaqje toke në një periudhë të caktuar të vitit.

Qiramarrësi nga njëra anë, duhet ta përdorë sendin e marrë me qira brenda detsinacionit të përcaktuar nga palët në kontratë dhe nga ana tjetër, duhet të përmbushë me përpikmëri detyrimet kontraktore, sic janë pagimi vlerë së qirasë në kohën e caktuar në të holla ose në natyrë, mirëmbajtja dhe përkujdesja për sendin në mënyrë që të kthehet në gjendjen që është marrë në dorëzim në kohën e fillimit të qirasë.

Në qoftë se qiramarrësi nuk l përmbush detyrimet e mësipërme, atëherë qiradhënësi ka të drejtë të kërkojë zgjidhjen e kontratës së qirasë para skadimit të saj. Në këtë rast, zgjidhja e kontratës do të bëhet nëpërmjet paraqitjes së padisë në gjykatë, në mënyrë që kjo e fundit të vlerësojë, nëse jemi ose jo, para rasteve të parashikuara nga nenet 806, 819, 842, 844, 846, 847, e të tjera.

Kur qiraja ka qenë e lidhur me një afat mbi nëntë vjet, atëherë vendimi i gjykatës duhet të paraqitet së bashku me një kërkesë në zyrën e regjistrimit për regjistrimit të pasurive të paluajtshme, që të bëhen ndryshimet përkatëse në regjistër.

Nga neni 841 deri në nenin 848, Kodi Civil trajton një lloj tjetër kontrate qiraje që është **kontrata e qirasë së sendeve prodhuese**. Kjo lloj kontrate mund të ketë si objekt si sendet e luajtshme, ashtu edhe ato të paluajtshme.

Duhet patur parasysh që sendi prodhues në këtë rast duhet të jetë i ndryshëm nga të qëniet send me natyrë prodhuese bujqësore, sepse për këtë kategori kemi grupin e dispozitave që u trajtuan më lart.

Në rastin e qirasë së një sendi të paluajtshëm prodhues që mund të jetë me natyrë prodhuese industriale, si për shembull, një linjë, me makineri të montuara në tokë në mënyrë të përhershme, e të tjera, sendi mund të jepet i shoqëruar edhe me aksesore që e shoqërojnë atë në realizimin e destinacionit ekonomik.

Edhe për këtë lloj qiraje do të zbatohen rregullat e përgjithshme të kontratës së qirasë lidhur me formën e përpilimit të saj dhe regjistrimin në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

Kontrata e qirasë së një sendi të paluajtshëm prodhues do të bëhet me akt noterial dhe do të regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme ku ndodhet e regjistruar edhe prona nëse ajo është lidhur për një afat kohor mbi nëntë vjet.

2.7 Barrët siguroese mbi sendet e paluajtshme dhe regjistrimi i tyre.

Palët marrin shpeshherë detyrime juridike me anë kontratash dhe për të siguruar përmbushjen e tyre sipas kushteve të parshikuara në kontratë I japin njëra-tjetrës garanci të tilla si vendosja në hipotekë e një pasurie të paluajtshme.

Hipoteka është një e drejtë reale që vihet mbi një pasuri të caktuar të debitorit ose të një personi të tretë, në dobi të kreditorit për të siguruar përmbushjen e një detyrimi.

Hipoteka mund të jetë tre llojesh.

a- Hipoteka ligjore është parashikuar nga neni 563 I Kodit Civil dhe vendoset në të gjitha ato raste kur kemi tjetërsim sendesh të paluajtshme për përmbushjen e detyrimeve të shitësit të cilat janë lënë në një moment më të mëvonshëm shlyerje krahasuar me nënshkrimin e kontratës.

Po ashtu, kemi hipotekë ligjore kur kemi pjesëtim sendesh në bashkëpronësi të bashkëtrashëgimtarëve ose të anëtarëve të një shoqërie me aktivitet ekonomik, për të barazuar pjesët që u takuan atyre nga pjesëtimi, duke garantuar pagimin e shumave të caktuara për barazimin e pjesëve.

b- Hipoteka gjyqësore është parashikuar në nenin 565 dhe vendoset me vendim të gjykatës për pagimin e një shume të hollash, për përmbushjen e detyrimeve të vlerësuar apo për shpërblimin e dëmeve që do të rrjedhin më pas. Ky vendim gjykate përbën një titull për vendosjen e hipotekës mbi pasurinë e debitorit.

Edhe vendimi i arbitrazhit është një titull ekzekutiv i cili mund të vendosë hipotekë mbi pasurinë e debitorit.

c- Hipoteka vullnetare është hipoteka që vendoset me marrëveshje apo kontratë të lidhur midis palëve me akt noterial dhe shërben si një garanci që vendoset mbi pasurinë e debitorit për shlyerjen e detyrimeve të tij ndaj kreditorit.

Hipoteka vullnetare duhet të bëhet me akt noterial dhe të regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme ku figuron e regjistruar prona që është vënë mbi hipotekë.

Hipoteka është një barrë siguroese që vendoset mbi një pasuri të paluajtshme dhe që pavarësisht nga forma e saj duhet të regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme ku figuron e regjistruar edhe prona mbi të cilën ajo

është vendosur. Kjo parashikohet në nenin 570 të Kodit Civil. Shpenzimet e regjistrimit të hipotekës janë në ngarkim të debitorit, përveç rasteve kur është parashikuar ndryshe.

Pavarësisht nga ky fakt, këto shpenzime duhet parapaguhet prej kërkuesit dhe ky l fundit ka të drejtë t' l kërkojë prej debitorit.

Hipoteka mund të vendoset edhe mbi një send të ardhshëm, por në këtë rast regjistrimi l saj do të bëhet vetëm pasi të materializohet sendi.

Kur hipoteka jepet nga një person që nuk është pronar l sendit, regjistrimi i saj quhet i vlefshëm vetëm kur sendi fitohet prej këtij të fundit.

Hipoteka e venë mbi pjesën e vet nga njëri prej bashkëpronarëve sjell efekt në lidhje me atë send ose atë pjesë që atij do t' l jepet pas ndarjes. Në qoftë se gjatë ndarjesnjërit bashkëproanr l jepet një send tjetër l pahipotekuar prej tij, atëherë hipoteka kalon mbi këtë send me të njëjtën shkallë regjistrimi sikurse origjinali dhe brenda kufijve të vlerës së sendit të hipotekuar më përpara, me kusht që hipoteka të regjistrohet përsëri brenda 90 ditëve nga regjistrimi i pjesëtimit të pronës.

Hipoteka zë radhë dhe sjell efekte që nga data e regjistrimit të saj edhe kur titulli është për një kredi të ardhshme ose të kushtëzuar.

Numri rendor i regjistrimeve përcakton edhe radhën e hipotekës.

Kur në të njëjtën kohë shumë persona paraqesin kërkesë për të bërë një regjitrin në hipotekë ndaj të njëjtit person dhe mbi të njëjtat prona, regjistrimi bëhet me të njëjtin numër rendor dhe ky fakt shënohet në dëftesën që regjistruesi l jep secilit prej kërkuesve.

Hipotekat e regjistruara me të njëjtin numër dhe mbi të njëjtat prona, konkurrojnë me njëra-tjetrën, në përpjesëtim me vlerën e tyre përkatëse.

Regjistrimi i një kredie shërben për të vënë në po atë radhë shpenzimet e aktit, të regjistrimit dhe të përtëritjes, si dhe shpenzimet e tjera që nevojiten për proceduar ekzekutive.

Regjistrimi i një kredie në para që sjell kamatë, bën që kamata të qëndrojë në të njëjtën radhë me atë, me kusht që kamata të jetë përcaktuar në regjitrin. Kamata në këtë rast kufizohet në dy vitet pasardhëse, si dhe në vitin në vazhdim

nga dita që është vënë dorë e deri në ditën e mbylljes së procedimit të zbatimit forcërisht.

Efektet e regjistrimit të hipotekës. Regjistrimi i hipotekës ka efekt për një periudhë 20 vjecare nga data e kryerjes së tij. Efekti pushon në qoftë se nuk përtërihet përpara mbarimit të afatit.

Me përtëritje të hipotekës do të kuptojmë realizimin e një aneksi marrëveshje midis palë, ose realizmin e një kontrate të re në të njëjtën formë dhe me të njëjtat ushte si kontrata ekzistues që është duke skaduar për shkak të afatit 20 vjecar.

Në qoftë se debitori refuzon ta bëjë ripërtëritjen, atëherë kreditori ka të drejtë t'i drejtohet gjykatës, e cila në bazë të nenit 578 do të vendosë ripërtëritjen e hipotekës. Ky vendim duhet të paraqitet pastaj në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme për regjistrim.

Lidhur me regjistrimin e ri që do të bëjë kreditori në këtë rast hipoteka do të zerë radhë dhe ka efekt kundrejt palëve të treta sipas datës së regjistrimit të ri.

Kodi Civil njih edhe mundësinë ligjore të kalimit të hipotekës në favor të një personi tjetër, por që ky kalim të ketë efekt për palët dhe personat e tretë duhet të jetë bërë shënimi përkatës në regjistrimin e hipotekës.

Zbritja e hipotekës është një veprim që konsiston në kufizimin apo uljen e madhësisë të pasurisë së treguar në regjistrim ose duke pakësuar shumën për të cilën është vënë regjistrimi i hipotekës.

Kërkesa për zbritjen e hipotekës duhet të paraqitet në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

Si rregull, kërkesa nuk pranohet në qoftë se sasia e pasurisë apo shuma ka qenë caktuar me marrëveshje të palëve ose me vendim të gjykatës. Megjithatë kur janë bërë pagesa apo shlyerje të pjeshme të detyrimit, që e shuajnë detyrimin fillestar të paktën në një të pestën e tij, palës debitori i lind e drejta të kërkojë një zbritje përpjestimore të shumës.

Kur është vënë hipotekë mbi një ndërtesë, hipotekuesi që pas regjistrimit të saj në regjistrat e pasurive të paluajtshme ka bërë mbindërtime, mund të

kërkojë që hipoteka të pakësohet, në mënyrë që rindërtimet të përjashtohen prej saj.

Me shuarjen e hipotekës në rastet e parashikuara nga neni 583 I Kodit civil. Duhet që të realizohet edhe fshirja respektive në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

Regjistrimi i hopotekës fshihet me pëlqimin e kreditorit të dhënë me akt noterial, ose me vendim të formës së prerë të gjykatës që urdhëron këtë gjë.

Fshirja e regjistrimit sjell edhe shuarjen e hipotekës. Në qoftë se ndodh që shkaku i shuarjes së detyrimit deklarohet i pavlefshëm me vendim gjykate, atëherë hipoteka rilind përsëri dhe regjistrohet përsëri, por regjistrimi merr numër rendor të ri.

2.8 Pjesëtimi i sendit të paluajtshëm dhe regjistrimi i tij.

Kur një send i paluajtshëm është në pronësi të më shumë se dy personave, atëherë këta konsiderohen nga ligji si bashkëpronarë dhe kanë të drejtë të vendosin me vullnet të lirë se deri në cilin moment kohor do të vazhdojë marrëdhënia e tyre e bashkëpronësisë apo deri në cilin moment do të shuhet administrimi i përbashkët i sendit prej tyre, në mënyrë që secili prej tyre të gëzojë në mënyrë të vecuar të drejtën e tij të pronësisë mbi pjesën që i takon.

Bashkëpronarët kanë të drejtë të pretendojnë pjesëtimin e sendit të përbashkët në njërin nga rrugët apo mënyrat që sanksionohet në nenin 207 të Kodit Civil, që në fund të fundit, për efekt të regjistrimit të pjesëtimin në regjistrin e pasurive të paluajtshme nuk sjell ndonjë pasojë të ndryshme juridike.

Mënyra e parë për pjesëtimin e sendit është **me marrëveshje të përbashkët** të të gjithë bashkëpronarëve. Kur sendi që do të pjesëtohet është i paluajtshëm marrëveshja duhet të bëhet me akt noterial. Pjesëtimi i sendit të përbashkët bëhet me ndarjen e tij në natyrë.

Mënyra e dytë hyn në veprim kur bashkëpronarët nuk merren dot vesh për pjesëtimin e sendit, ata kanë të drejtë të kërkojnë **pjesëtimin nëpërmjet gjykatës**. Në këtë rast të gjithë bashkëpronarët duhet të marrin pjesë në gjykim.

Kur ndarja në natyrë është e mundshme për tu realizuar fizikisht dhe nuk dëmton qëllimin përkatës të përdorimit të sendit, atëherë secili nga bashkëpronarët merr pjesën e tij në natyrë.

Në qoftë se pjesëtimi në natyrë i sendit është i pamundur të realizohet sipas pjesëve takuese të secilit bashkëpronar, atëherë pabarazia e pjesëve në natyrë duhet të kompensohet me pagimin e shumave në të holla.

Kur sendi i përbashkët nuk mund të pjesëtohet dot, sepse në të kundërt ai humbet qëllimin ekonomik për të cilin është krijuar, atëherë gjykata ka të drejtë të vendosë që ai të shitet në ankand dhe vlera e tij të ndahet midis bashkëpronarëve sipas pjesëve takuese, duke llogaritur edhe shumat që ata detyrohen t'i paguajnë njëri-tjetrit për shkak edhe të marrëdhënies së bashkëpronësisë.

Megjithatë në vend të shitjes në ankand gjykata mund të urdhërojë edhe që sendi t'i lihet njërit ose disa prej bashkëpronarëve, kur këta e kërkojnë një gjë të tillë, sepse janë më shumë të interesuar për sendin.

Në këtë rast bashkëpronari apo bashkëpronarët që cilëve u lihet sendi janë të detyruar tu paguajnë bashkëpronarëve të tjerë që kanë kërkuar pjesëtimin e sendit vleftën e pjesës së tyre në të holla, sipas mënyrës dhe në afatet që ka caktuar vendimi i gjykatës.

Kur sendi i paluajtshme objekt pjesëtimi është shtëpi banimi, gjykata ia lë në pjesë mbështetur edhe në rregullat e mësipërme, atij nga bashkëpronarët që banon në atë shtëpi, ose atij bashkëpronari i cili ka më shumë nevojë për të banuar në atë shtëpi.

Pavarësisht nga fakti nëse pjesëtimi i sendit bëhet me marrëveshje të palëve apo me vendim gjykate, në të dyja rastet, ai duhet të regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme, aty ku sendi rezulton i regjistruar. Kjo për arsye se me pjesëtimin ndryshojnë raportet e pronësisë mbi sendin, por ndryshojnë edhe emrat e pronarëve apo bashkëpronarëve të tij, sepse pjesëtimi krijon tituj të rinj pronësie.

2.9 Vërtetimet e faktit juridik të pronësisë me anë të gjykatës dhe pasojat e vendimeve gjyqësore mbi regjistrimin e pasurive të paluajtshme.

Kodi i Procedurës Civile në nenet 388 deri në 392 parashikon rastet e vërtetimit gjyqësor të fakteve juridike.

Kur nga një fakt varet lidnja, ndryshimi apo shuarja e të drejtave personale apo pasurore të një personi dhe akti që vërteton atë është zhdukur, ka humbur ose nuk mund të merret dot në rrugë tjetër, personi i interesuar ka të drejtë të kërkojë që fakti të vërtetohet me vendim të gjykatës së shkallës së parë.

Kur kërkohet vërtetimi i faktit për një send të paluajtshëm, kërkesa do të paraqitet në gjykatën e rrethit, në territorin e të cilit ndodhet sendi.

Nga natyra e saj gjykimi për këtë lloj padie për vërtetimin e faktit të pronësisë bëhet pa palë kundërshtare, por vitet e fundit në praktikën gjyqësore u ndeshën edhe raste vërtetimesh fakti me palë kundërshtare për efekt të regjistrimit të vendimit gjyqësor në regjistrin e pasurive të paluajtshme dhe sepse një gjë të tillë e kërkonte ligji për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve.

Në një studim të bërë lidhur me çështjet civile të gjykuara në Gjykatën e Shkallës së Parë Tiranë për periudhën 1995-2000 u konstatua se padia që zinte vendin kryesor në praktikën gjyqësore me 849 raste konfliktesh, ishte padia për njohjen e së drejtës së pronësisë dhe ajo e vërtetimit të faktit të pronësisë. Vitet ku shënohet numri më i madh i trajtimit të këtyre lloj padive nga Gjykata e Tiranës, janë:

- në vitin 1995 janë gjykuar 455 padi për vërtetimin e faktit të pronësisë;
- në vitin 1996 janë gjykuar 502 padi;
- në vitin 1997 janë gjykuar 598 çështje civile për vërtetimin e faktit të pronësisë;
- në vitin 1998 janë gjykuar 278 padi;
- në vitin 1999 janë gjykuar 4 padi dhe,
- në vitin 2000 janë gjykuar 49 padi.

Vitet ku shënohet numri më i madh i trajtimit të lloj padive për njohjen e pronësisë nga Gjykata e Tiranës, janë:

- në vitin 1995 janë gjykuar 142 padi njohje pronësie;
- në vitin 1996 janë gjykuar 89 padi njohje,
- në vitin 1997 janë gjykuar 104 padi njohje;
- në vitin 1998 janë gjykuar 159 padi njohje;
- në vitin 1999 janë gjykuar 262 çështje civile për njohjen e pronësisë;
- në vitin 2000 janë gjykuar 93 padi njohje.

Prezenca e padive për vërtetimin e faktit juridik të pronësisë dhe për njohjen e së drejtës së pronësisë në proceset gjyqësore civile diktohet nga fakti se për 50 vjet me rradhë nocioni i pronës private erdhi duke u minimizuar drejt zhdukjes së plotë të tij dhe transformimit në të ashtuquajturën pronë vetjake.

Një pjesë e mirë e personave i kishin humbur dokumentat që provonin të drejtën e tyre të pronësisë mbi tokat, ndërtesat, trojet e të tjera të cilat për vite me rradhë si rezultat i shtetëzimeve, shpronësimeve dhe konfiskimeve kishin kaluar në pronësi shtetërore.

Një pjesë tjetër ndodheshin para faktit që prona dhe kufijtë ndarës midis pronave kishin ndryshuar aq shumë sa ishte e vështirë të përcaktohej saktë vendndodhja e pronës dhe fillimi e mbarimi i saj.

Për rrjedhojë, procesi i rikthimit të pronave në duart e ish-pronarëve, u shoqërua me një konfuzion juridik dhe faktik, për sa i përket mundësisë për të provuar me dokumenta, prova shkresore apo me dëshmitarë të drejtën e pronësisë mbi një pronë të paluajtshme.

Konkurrimi i dy palë dokumentacioneve për të njëjtën pronë, si dhe koha e gjatë e zhveshjes së pronarëve nga posedimi direkt i sendit sollën vështirësi të mëdha për përcaktimin me drejtësi të raportit individ-pronë.

Në shifrat e mësipërme janë përfshirë edhe të ashtuquajturat vërtetime fakti me palë kundërshtarë të cilat në fund të fundit nuk janë gjë tjetër vecse gjykime civile për njohjen e së drejtës së pronësisë.

Ndërsa vërtetimet e faktit pa palë kundërshtare, janë gjykimet që zenë numrin më të madh të padive. Kështu, nga janari 1995 deri në dhjetor 2000 janë gjykuar 1886 çështje civile me objekt vërtetim fakti.

Av. Sokol Lekaj

Tema 3

Ligji i regjistrimit dhe parimet e përgjithshme të këtij procesi

3.1 Rëndësia e sistemit të regjistrimit

Nevoja e një sistemi regjistrimi të ri të ndryshëm nga ai i sistemit të hipotekës lindi si domosdoshmëri ndryshimeve të mëdha demokratike në vëndin tonë. Pronësia private mbas viteve “90 mori një zhvillim të madh. Me miratimin e ligjeve nr.7501 date 19. 07.1991 “ Për Tokën “si dhe nr. 7512 datë 10.08.1991 “Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private , të nismës së lirë dhe veprimtarisë private të pavarura dhe privatizimit.”dinamika e saj e vrullshme nuk

mund të përballohej nga sistemi i vjetër i Hipotekës i cili kishte një sërë mangësish në dokumentimin e pasurive, sidomos ato të karakterit hartografik.

Duke u ballafaquar me praktikën botërore, dhe duke u përshtatur me kushtet e përgjithshme të pasurisë, në vëndin tonë një grup specialistësh punuan për hartimin e ligjit të regjistrimit . Më 13.07.1994 u miratua ligji me nr, 7843 “ Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”.

3.2 Parimet bazë mbi të cilat mbështetet ligji për regjistrimin e pasurive të paluajtshme janë :

- Parimi “ **PASQYRË** “

Nëpërmjet këtij parimi arrin të sigurohet që informacioni për pasuritë e paluajtshme duhet të jetë një pasqyrim i asaj gjëndje që ekziston në realitet.

- Parimi “ **PERDE** “

Nëpërmjet këtij parimi arrin të sigurohet që në kartelat dhe hartat treguese të pasurive të paluajtshme të jetë dhënë një informacion i plotë për pronësinë dhe të drejtat e tjera reale që nuk duan verifikime të mëtejshme

- Parimi i “ **SIGURISË** “

Nëpërmjet këtij parimi arrin të sigurohet që informacioni në kartela është i saktë dhe garantohet nga shteti i cili do të zhdëmtojë në rast se nga informacioni i dhënë ka pasur dëmtime.

- Parimi ‘ **I HAPUR**”

Nëpërmjet këtij parimi arrin të sigurohet mundësia që cdo subjekt i interesuar mund të marrë informacion , pamvarësisht se ku banon dhe për cilën pasuri interesohet.

Elementët e vecantë të këtij ligji janë :

- Bazohen mbi parcelën mbi pasurinë dhe jo thjesht në regjistrimin e akteve ligjore
- Përfshin të gjitha pasuritë publike dhe private.
- Unifikon kadastrën dhe Hipotekën në një institucion.

Ky sistem u zgjodh pasi kishte një sërë epërsish nga ai i mëparshmi :

- Mbron të drejtat e pronarëve duke i paisur me certifikata pronësie dhe certifikata për të drejta të tjera reale.
- Është i thjeshtë dhe i pakushtueshëm për tu administruar dhe ruajtur.
- Është i hapur , jep informacion për çdo pasuri duke ndihmuar në krijimin e një tregu të pasurive.
- Lejon ndërtimin e një sistemi informacioni gjeografik me informacionin mbi pasurinë si pjesë e integruar dhe funksionale.

3.3 Ligji Nr. 7843 datë 13. 07.1994, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”.

Sic u theksua dhe më sipër nevoja për ndryshimin e sistemit të vjetër të hipotekës doli si rezultat i pasaktësisë që afronte ai sistem. Për këtë u vendos që të merrej si referim praktika botërore në rregjistrimin e pasurive të paluajtshme., duke e përshtatur atë me kushtet reale të vendit tonë. U miratua ligji nr. 7843 datë 13.7.1994 “ Për regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme. Në themel të këtij ligji u vu pasuria në kuptimin gjeografik të saj në ndryshim nga sistemi i vjetër i hipotekës që kishte sistem referimi pronarin. Në çdo nënndarje gjeografike të përcaktuar nga Këshilli i Ministrave u hapën zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme të cilat janë persona juridik.

Objekti i regjistrimit të zyrave të regjistrimit do të jenë toka, burimet ujore, ndërtesat, objektet dhe çdo gjë tjetër e paluajtshme sipas përcaktimit të kodit Civil.

Për ti ardhur në ndihmë në kuptimin më praktik të ligjit po japim shpjegimet e disa termave më të përdorshëm si dhe shkurtimet e tyre :

- **Harta Treguese e Regjistrimit - HTR** - quhet harta ose seria e hartave që tregon kufijtë dhe pozicionin gjeografik të pasurive të paluajtshme si dhe tregues të tjerë.

.Kartela e Pasurive të Paluajtshme - KKP - është fleta e volumit të regjistrit të pasurive të paluajtshme.

- **Kryeregjistrues** : Person i ngarkuar nga Këshilli i ministrave, përgjegjës për të siguruar që regjistruesit e zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme

në të gjithë vendin administrojnë zyrat e tyre të regjistrimit në përputhje me ligjin.

- **Kufizim** - Një urdhër i regjistruesit për të kufizuar regjistrimin ose transaksionet mbi një pasuri të paluajtshme të caktuar
- **Marrveshje kufizuese** - Quhet akti i kufizimit mbi përdorimin e pasurisë së paluajtshme
- **Pasuri e Paluajtshme** : Toka, burimet ujore, ndërtesat, objektet dhe çdo gjë tjetër e paluajtshme sipas përcaktimit të Kodit Civil
- **Plan rilevimi** - quhet një dokument që tregon kufijtë e pasurisë së paluajtshme, e që është pjesë e regjistrit.

- **Regjistri** - Bashkësia e gjithë kartelave të pasurive të paluajtshme në një zonë të caktuar administrative të regjistrimit të pasurive të paluajtshme.
- **Studim Rilevim** - Përcaktimi i kufijve të pronësisë mbi një pasuri të paluajtshme, që është pjesë e kartelës.
- **Zonë e regjistrimit** të Pasurive të Paluajtshme. Nëndarje, ose zonë gjeografike e përcaktuar nga Këshilli i Ministrave në bashkpunim me kryeregjistruesin, për qëllimet e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, sipas këtij ligji ose ndonjë ligji tjetër.
- **Transaksion** - Marrveshje me bazë ligjore, me anën e së cilës, sigurohet kalimi i të drejtave dhe detyrimeve mbi pasuritë e paluajtshme
- **Azhornim** - Ndryshimet dhe regjistrimet që bëhen në Hartat Treguese të Regjistrimit dhe në Kartelën e Pasurive të Paluajtshme
- **Aplikim** - Kërkesë pranë Zyrave të Regjistrimit për të kryer veprime mbi HTR, KKP, dhe lëshim certifikate apo dëshmie.
- **ZRPP** - Zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme
- **NMP/SRPP** - Njësia e Menaxhimit të Projektit për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme.

3.4 Organizimi i Sistemit të regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme

Në qendrën administrative të cdo zone të regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme krijohet dhe administrohet Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (ZRPP) Në këto zyra do të mbahen :

1. Regjistrat e Pasurive të Paluajtshëm

- Regjistrat e Pasurive të Paluajtshme janë bashkësia e kartelave në një zonë të caktuar administrative të regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme. Një regjistër përbën një volum të formuar nga 250 kartela të pasurive të paluajtshme(për kartelat do të flasim hollësisht më vonë), me numër rendor të faqeve nga 1 deri në 250. Në cdo zonë kadastrale numurimi i kartelave të Pasurisë së Paluajtshme fillon me Vol 1 Fq.1 dhe vazhdon vol 1 faqe 2 etj

2. Harta Treguese e Regjistrimit (HTR) të zonës administrative

- Harta Treguese e Regjistrimit duhet të tregojë kufijtë dhe pozicionin gjeografik të pasurive të paluajtshme si dhe tregues të tjerë.

3. Të gjitha kontratat e kalimit të pronësisë, vendimet e gjykatës hipotekimet , aktet e trashëgimisë, dhe të gjitha dokumentat që kanë lidhje me pasuritë e Paluajtshme.

- Kontratat e kalimit të pronësisë, vendimet e gjykatave etj cka do të thotë që cdo dokument që ka lidhje me pronësinë e paluajtshme do të kalojë në administrimin e këtyre zyrave, duke përfshirë këtu edhe të gjitha regjistrat e hipotekës së vjetër e cila me urdhrin nr.77 datë 20.11.1998 ka kaluar totalisht në administrimin e zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

3.5 Kryeregjistruesi dhe regjistruesit

Regjistrimi i Pasurive të Paluajtshme në të gjithë territorin e Republikës së Shqipërisë drejtohet nga kryeregjistruesi dhe zëvendësi i tij, të cilët emërohen dhe shkarkohen nga Këshilli i Ministrave. Ai ka ndër të tjera këto kompetenca :

- Emëron dhe shkarkon të gjithë regjistruesit dhe zëvendësregjistruesit e zyrave të qendrave administrative. Këta të fundit përgjigjen para regjistruesit për ruajtjen e dokumentacionit si dhe për cdo gjë që ka të bëjë me zyrën e regjistrimit.
- Propozon ndryshime të akteve ligjore dhe nënligjore.

- Miraton dhe ndryshon rregullore dhe udhëzuesit e zyrave të regjistrimit.
- Rishikon vendimet e regjistruesve për rastet kur ka ankesa.
- Lëshon të gjitha llojet e certifikatave (pronësie, qeraje apo interesa të tjera)
- Kërkon nga personi i interesuar që të paraqesë dokumentat e pronësisë certifikatat apo dokumentate tjerë të nevojshëm për regjistrim
- Thërret çdo person për të dhënë shpjegim mbi pasurinë e paluajtshme
- Refuzon një regjistrim kur dokumentat e pronësisë nuk janë të plotë.
- Pezullon një regjistrim nëse ai nuk plotëson kushtet e percaktuara në ligj apo rregullore
- Administron të dhënat e mësipërme dhe bën verifikimin e tyre,

3. 6 Njësia e Menaxhimit të Projektit të Sistemit të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (NMP/SRPP)

Sipas nenit 24 të ligjit 7843 “ Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme “ Regjistruesi , një person ose çdo grup i caktuar nga kryeregjistruesi kërkon që pronësia si dhe kufijtë e çdo pasurie që duhet regjistruar ...” Në këtë fushë ,pra të regjistrimit fillestar të pasurive të paluajtshme sipas vendimit të këshillit të Ministrave u krijua NMP/SRPP

Kjo njësi funksionon si njësi më vete dhe është person juridik. Puna e saj është e fokusuar mbi regjistrimin fillestar. Ajo punon paralelisht së bashku me zyrat e regjistrimit të pasurive nëpër rrethe dhe me aktivitetin e saj mbulon të gjithë territorin e vendit. Është e rëndësishme të kuptohet se zyrat e regjistrimit në përgjithësi nuk merren me regjistrimin fillesatar

Puna e Njesisë së Menaxhimit të Projektit të SRPP është e fokusuar në këto faza :Rilevimi dhe përgatitja e hartës treguese

- Regjistrimi në kartela
- Printimi i parë Kontrolli i të dhënave
- Printimi i dytë
- Afishimi
- Printimi i tretë përfundimtar
- Përfshirja në Sistemin e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme

.Gjithashtu njësia e menaxhimit duke pasur mbështetjen e organizmave ndërkombëtarë si USAID dhe Programi European Phare ka zhvilluar një sërë aktivitete të karakterit shkencor dhe studimor.

3.7 Regjistrimi dhe efektet e tij

Sapo një pasuri regjistrohet në regjistrat e pasurive të paluajtshme, çdo transaksion (marrveshje me bazë ligjore me anën e së cilës sigurohet kalimi i të drejtave dhe detyrimeve mbi pasuritë e paluajtshme) i mëtejshëm që ka të bëjë me të drejtat mbi të, duhet që patjetër të regjistrohet, pra nëse një pasuri është regjistruar në çdo rast nëse do të kryhet veprim me atë pasuri, ai patjetër duhet të kalojë nëpërmjet zyrës së regjistrimit dhe të regjistrohet. Mbas regjistrimit çdo individ apo bashkpronar apo përfaqësues i familjes ka të drejtë ta disponojë pasurinë në përputhje me ligjin.

Në ligjin e regjistrimit është përcaktuar përparësia në regjistrim, cka do të thotë që çdo regjistrim është në varësi të radhës së paraqitjes në mënyrë të përshtatshme të dokumentave të pasurisë të regjistruarës pamvarsisht nga data e përpilimit të tyre dhe pamvarësisht se shënimi në kartelë mund të vonohet.

Ligjvënësit kanë përcaktuar detyrimin se çdo kontratë apo dokument që ka efekt mbi të drejtat mbi pasuritë e paluajtshme paraqiten për regjistrim jo më vonë se 30 ditë nga koha e realizimit të tij. Nëse ky dokument paraqitet më vonë se 30 ditë nga realizimi i tij duhet të paguhet përveç tarifës së zakonshme një tarifë shtesë e barabartë me 10% të tarifës së regjistrimit.. Regjistruarët i lind e drejta që të kërkojnë regjistrimin e detyruar kur beson se një person nuk e ka regjistruar qëllimisht një dokument. Në këtë rast ai nëpërmjet një lajmërimi e urdhëron personin që të paraqesë dokumentin për regjistrim.

Në rastet kur një person propozon një marrveshje për një pasuri të paluajtshme të regjistruar mund të bëjë një kërkesë tek regjistruarët i zonës së tij përkatëse me pëlqimin me shkrim të pronarit për të pezulluar veprime për transaksionet të kësaj pasurie

Regjistrimi i cdo dokumenti lidhur me këtë pasuri të paluajtshme pezullohet për një afat (që quhet afat pezullimi) prej 15 ditësh nga koha kur miratohet nga regjistruesi dhe në pajtim me këtë bëhet shënimi në kartelë

Në rast se brënda afatit të pezullimit paraqitet për regjistrim një dokument i vlefshëm nga personi që kërkon pezullimin , ky dokument ka përparësi ndaj cdo dokumenti tjetër që mund të paraqitet për regjistrim gjatë këtij afati të pezullimit.

3.8 Hartat treguese te regjistrimit , kufijtë.

Hartat Treguese të Regjistrimit (HTR) duhet të tregojnë kufijtë dhe pozicionin gjeografik, numrin e pasurisë, kufijtë e Zonës Kadastrale dhe kufirin shtetëror sipas shënjave përkatëse konvencionale.

Në një zonë kadastrale lidhja e HTR me kartelën e pasurisë së paluajtshme bëhet nëpërmjet numrit të pasurisë të regjistruar. Në flete harten (planshet) paraqiten dhe :

- Indeksi i Hartës
- Rrjeti koordinativ
- Lidhja e flet-hartës me ato kufitare ,
- Skema e lidhjes se flet hartës me zonën Kadastrale.
- Shkalla e hartës
- Emërtimet e qëndrave të banimit, rugëve, shesheve, liqeneve, përrenjve, kanaleve, etj
- Shënjat konveksionale,

HTR përgatiten në bazë të hartave topografike të mbeshtetura në sistemin shtetëror të koordinatave.

Shkallët e HTR dhe indekset përkatëse janë ;

- Për zonat urbane ; 1:500 psh. TR-A1,1:1000 TR-A1,2 - B1,2
- Për zonat urbane të fshatrave 1:1000 psh. TR-NDRO -55, ose 1;2500
- Për zonat rurale 1:2500 psh. K-34-100-(256-D)
- Për masivet pyjore, kullosorë etj që nuk janë të prfshira në HTR të shkallës 1:2500 përdoren sipas rastit hartat me shkallë 1:10 000 ose 1:25 000

3.9 Zonat Kadastrale (ZK), Kufijtë.

ZK është një pjesë e sipërfaqes së tokës së përcaktuar gjeografikisht, pa shpëputje territoriale , zakonisht në një fshat, në zonat rurale dhe një qytet ose lagje e tij në zonat urbane. Cdo ZK ka numrin e saj unik në territorin e Shqipërisë dhe brenda saj (zk) numrat e pasurive janë unik. Është përcaktuar që kufiri i zonës kadastrale të një fshati korrespondon me kufirin e fshatit, Kufiri i ZK urbane të qyteteve të vogla përputhet me kufirin e qytetit. Kufiri i Zonës Kadastrale të qyteteve të mëdha është kufiri administrator i lagjes ose kufij natyror në mënyrë të tillë që cdo Zonë Kadastrale të përfshijë 4000 -5000 pasuri. Cdo kufi i ZK paraqitet në HTR.

Kufijtë e pronësisë (parcelave) duhet të vendosen nga pronarët duke vendosur shënja dalluese prej guri, betoni.

3.10 Numërimi i pasurive.

Cdo pasuri brenda një zone Kadastrale merr një numër unik të vecantë i cili nuk duhet të përsëritet brenda kësaj ZK.

Në ZK ruale numërimi fillon nga skaji veriperëndimor dhe vazhdon nga plansheta në planshet prej perëndimit në lindje dhe në rendin e dytë nga lindja në perëndim e kështu me radhë. Për HTR e krijuara nga azhurnimi i hartave kadastrale numri i pasurisë përbëhet nga dy pjesë të ndara me fraksion psh. 145/5 ku pjesa e parë tregon numrin e parcelës kadastrale të pandarë, 145 parcela "mëmë" ndërsa pjesa e dytë pas fraksionit tregon numrin e nënndarjes. Nënndarjet fillojnë me numrin 1. Kur parcela mëmë ka numër me fraksion pasuritë e krijuara do të kenë numër me dy fraksione p.sh. 145/5/2

Në ZK urbane të qytetit ndahen blloqe të kufizuara sipas rrugëve. Madhësia e blloqeve varet nga numri i pasurive dhe nga sipërfaqja. Rekomandohet që blloku të mos ketë më shumë se 400 parcela dhe një sipërfaqje jo më shumë se 7 ha. Numërimi i blloqeve bëhet nga e majta në të djathtë duke filluar me numrin 1. Psh 1/1, 1/5 2/7 etj.

Numërimi i pasurisë pallat është numri i pasurisë -parcelë që ka zënë dhe i takon pallatit në HTR.

Numri i pasurisë Apartament përbëhet nga :

nr._ i parcelës + shkalla - apartamenti

- nr. i parcelës është numri i pasurisë parcelë "Pallat"
- shënja " + " tregon se kemi të bëjmë me pasuri të tipit "apartament"
- shkalla - apartamenti tregojnë numrin e shkallës dhe të apartamentit.

Në HTR shënohet vetëm numri i pasurisë apartament, psh Pasuria 125+2-6 do të kuptojmë se kemi të bëjmë me apartament i cili ndodhet në pallatin e ndërtuar mbi pasurinë-parcelë 125 është në shkallën 2 dhe ka numrin 6. Në hartën treguese do të shkruhet vetëm 125

Mund të ndodhë që pallati të jetë ndërtuar në një pasuri parcelë me numër me fraksion si psh. 12/2+4-2 Përcaktimi i pasurisë do të jetë i njëjlojtë si më parë , me të vetmin ndryshim se tani pallati është i ndërtuar mbi pasurinë 12/2. Në HTR do të shënohet vetëm pasuria 12/2

Në pasuritë e tjera që ndodhen nën pallat si Njësitë (N), Studiot (S), Bodrumet (B) vëndstrehimet (V) etj.numri i pasurisë përbëhet nga numri i pasurisë pallat minus shkronjë- numër ose vetëm shkronjë si psh " 2/ 17-N3 "ose '3/124-S

i njëjti përcaktim ndiqet dhe për pasuritë "Ndërtesë" dhe "Godinë" kur në përbërje të tyre ka pasuri të vecanta.

3. 11 Ndarjet dhe bashkimet e pasurisë paluajtshme.

Me ndarjen dhe bashkimet e pasurive do të krijohen pasuri të reja.këto pasuri do të marrin numra të rinj. Numri i vjetër fshihet dhe nuk do të përdoret me në atë ZK.Ai i takon historikut të kësaj pasurie dhe do të mbahet në Kartelat e Pasurive të Paluajtshme.

Plan Rilevimi (dokumenti që tregon kufijtë e një pasurie të paluajtshme që është pjesë e regjistrimit.)që pranohet për regjistrim duhet të tregojë pasuritë e reja të krijuara nga ndarjet ose bashkimet të cilat duhet të jenë të emërtuara me shkronja si psh A,B,C, ndryshimet e kufijve , të sipërfaqjeve si dhe dimensionet e pasurive të paraqitura.

Për zonat rurale:

- **Ndarja e pasurisë**

Kur një pasuri pa fraksion do të ndahet në disa pjesë , cdo pjesë merr një numër të ri me fraksion të parcelës që do të ndahet. Si psh Nëse pasuria me nr 12 do të ndahet në katër pjesë do të kemi pasuritë e reja me numrat $12/1, 12/2, 12/3, 12/4$

Kur një pasuri me fraksion ndahet në disa pjesë , pjesa e parë e numrit të pasurive të reja do të jetë ai i pasurisë së pa ndarë dhe pjesa e dytë , ajo pas fraksionit, do të jetë numri i fundit i përdorur + 1. Si psh pasuria $25/2$ ku numri i fundit i përdorur pas fraksionit është 8, ndahet në dy pjesë. Numrat e pasurive reja do të jenë $25/9$ dhe $25/10$. Numri $25/2$ i pasurisë së pandarë nuk do të ekzistojë më.

- **Bashkimi i pasurisë**

Numri i pasurisë së re formohet përsëri në dy pjesë.Për pjesën e parë ,para fraksionit do të zgjidhet numri më i madh i pasurive të vjetra , ndërsa për pjesën e dytë pas fraksionit do të jetë numri i fundit i përdorur plus 1, i pjesës së vjetër të zgjedhur për pjesën e parë numrit të pasurisë së re, si psh. Pasuria $50/17$ do të bashkohet me pasurinë $65/3$ ku numri i fundit pas fraksionit është 8. Pasuria e re do të ketë numrin $65/9$, ku 65 është pjesa e parë e pasurisë së zgjedhur nga dy pjesët e para, pra 50 dhe 65 të pasurive të vjetra dhe 9 ($8+1$) është pjesa e dytë e numrit të ri që i përgjigjet numrit të fundit plus 1 pas fraksionit të pasurisë 65. Dy numrat e pasurive të vjetra nuk përdoren më.

Për zonat urbane të qyteteve

- **Ndarja e pasurive**

Kur një pasuri ndahet në dy ose më shumë pjesë , pjesa e parë e e numrit të pasurive të reja do të jetë ajo e numrit të bllokut dhe pjesa e dyte, pas fraksionit, do të jetë numri i fundit i përdorur në atë bllok plus 1 si psh. Pasuria me numër $8/124$ ndahet në dy pasuri dhe numri i fundit pas fraksionit në bllok është 350. Pasuritë e reja do të kenë numrat $8/351$ dhe $8/352$

Numri i pasurive që ndodhen në pallat si Njesitë , Bodrumet, Studiot, Vendstrehimet etj. përbëhet nga numri i pasurisë ‘ Pallat minus shkronjë- numër

ose vetëm shkronjë si psh 2/17-N3 ose 3/124-S numërimi i këtyre pasurive kur ndahen do te bëhet :

- Pjesa që tregon numrin e pasurisë pallat nuk ndryshon, shkronja nuk ndryshon, ndërsa numri pas shkronjës do të jetë numri i fundit i përdorur, plus 1. Kur nuk është përdorur numër pas shkronjës kuptohet që do të merret numri zero si psh Pasuria me numer 2/17-N3 ndahet në dy pasuri dhe numri i fundit i përdorur është 7 . Pasuritë e reja të krijuara do të kenë numrat 2/17-N8 dhe 2/17-N9

Ndarja e pasurisë apartament :

Sic e theksuam dhe më sipër numri i kësaj lloj pasurie është nr i parcelës + shkalla - apartamenti. Pasuritë e krijuara nga ndarja do të kenë fraksion dhe numër pas pjesës apartamenti Numri pas fraksionit do të jetë numri i fundit i përdorur, plus 1, për atë numër pasurie Apartament. Kur nuk ka fraksion në pjesën e apartamentit të numrit të pasurisë Apartament, nënkuptohet fraksion zero. Si psh Pasuria “apartament’ me numër 1/132+3-39 ndahet në dy pasuri. Numri i fundit i përdorur pas ‘39’ kuptoht zero. Pasuritë e reja të krijuara do të kenë numrat 1/132+3-39/1 dhe 1/132+3-39/2

Bashkimi i pasurive

Kur dy ose më shumë pasuri bashkohen në një pasuri të vetme , numri i pasurisë së re që krijohet, do të ketë pjesën e parë para fraksionit,të njëjtin numër , dhe në pjesën e dytë pas fraksionit numrin e fundit të përdorur në atë bllok si psh Pasuritë me numra 6/37dhe 6/38 bashkohen në një pasuri. Pasuria e re do të ketë numrin 6/421 numri i fundit i përdorur në bllokun 6 do të jetë 420.

Eshtë e rëndësishme të kujtohet fakti se në nenin 22 të ligjit të sipërcituar është përcaktuar se asnjë pjesë në natyrë të pasurisë së paluajtshme të përfshirë në një kartelë nuk kalohet në pronësi tjetër në qoftë se pronari nuk e ka ndarë pasurinë e paluajtshme më parë , në përputhje me ligjin dhe në qoftë se nuk janë hapur kartela të reja për cdo nëndarje të pasurisë të paluajtshme.

Av. Sokol Lekaj

Tema 4

Regjistrimi fillestar

4.1 Kuptimi i regjistrimit fillestar.

Regjistrimi fillestar i një pasurie të paluajtshme (neni 23 e në vijim) bëhet më përgatitjen e një karteje në përputhje me dispozitat e këtij ligji dhe në përputhje me dispozitat e cdo akti që përcakton pronësinë ose marrveshjet apo detyrimet që ekzistojnë për pasuritë e paluajtshme.

Regjistrimit fillestar nuk ka të bëjë me regjistrimin për herë të parë të një pasurie, por ka të bëjë me regjistrimin e parë të kësaj pasurie në kuptimin e këtij ligji, pra edhe nëse është një pronë e regjistruar në regjistrat e hipotekës së dikurshme, kjo pronë do të kalojë nga sistemi i hipotekës në sistemin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

Natyrshëm do të lindë pyetja se do të kemi të bëjmë me një kalim mekanik nga sistemi i hipotekës në sistemin e regjistrimit? Nëse do të ishte kështu

problemi do të thjeshtësohej së tepërmi, por në fakt ky kalim shoqërohet me një sërë verifikimesh dhe sidomos me përpunimin hartografik të kësaj pasurie. Nëse do të vëmë re në regjistrat hipotekës pasuria gjëndet sipas një vërtetimi pronësie ku në të shumtën e rasteve është e përcaktuar me kufitarë, por që do të ishte tepër e vështirë për tu identifikuar në terren.

Gjithashtu duhen patur parasysh abuzimet e bëra me regjistrimin e pasurive sidomos me vërtetimet e fakteve juridike pas hyrjes në fuqi të kodit të ri Civil.

Ky kod në nenin 193 ndalon në mënyrë taksative regjistrimin e tyre. Por megjithë ndalimin e kësaj dispozite është një fakt real regjistrimi i shumë vërtetimeve gjyqsore të faktit duke përdorur disa metoda jo ligjore, të pavvlefshme, sic ishin dhurimet që bëheshin me bazë vërtetimin e fakteve si dhe vërtetimet me palë kundërshtare organet e pushtetit lokal. Në regjistrat e hipotekës mbas viteve '90 këto lloj vendime gjykate janë nga më të shpeshtat.

Po kështu ka ndodhur dhe me njohjet e pronësise me palë kundërshtare bashkinë ,këshillin e rrethit apo komunat te cila nuk kishin të drejtë të ishin palë në këtë lloj gjykimi. Të gjitha këto lloj vendime gjykate janë bllokuar pranë zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme duke u kërkuar pronarëve të tyre që të vërtetojnë pronat e tyre në rrugë të tjera të ligjshme.

Për këtë janë përcaktuar dhe dokumentat shkresore që do tu kërkohen pronarëve sipas ligjeve të urbanistikës, si lejet e ndërtimeve, sheshet e ndërtimeve , shitblerjet e trojeve nga Bashkitë dhe këshillat e rretheve, si dhe vendimet gjyqsore me palë kundërshtare personat përgjegjes ,apo individë të vecantë.

Sipas nenit 24/a të ligjit të regjistrimit , regjistruesi, një person apo grup i ngarkuar (këtë detyrë e kryen tani Njësia e Menaxhimit të Projektit të Sistemit të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme NMP/SRPP) nga kryeregjistruesi kërkon që pronësia si dhe kufijtë e cdo pasurie që duhet regjistruar të dokumentohet duke përdorur kriteret e mëposhtme:

- Pronësia dhe kufijtë e pasurive të paluajtshme duhen të konsiderohen të përcaktuara nga dokumentat e pronësisë sipas:

- Ligjit nr, 7501 datë 19.07.1991 ‘ Për tokën “
- Kontrata e privatizimeve të bëra sipas ligjit nr.7652 datë 23.12.1992, “ Për privatizimin e banesave shtetërore
- Ligjit 7512 datë 10.08.1991 “Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private, të nismës së lirë dhe veprimtarive të pavarura dhe privatizimit”
- Vendimet e Komisioneve të Kthimit të Kompesimit të Pronave ish Pronarëve sipas ligjit nr.7698 datë 15.04.1993
- Vendime gjykate
- Ligje apo dokumenta të tjera zyrtare të cilat njohin pronësinë private.

Ndërsa në nenin 24/b të ligjit të regjistrimit është përcaktuar se :

Individët,familjet dhe personat juridikë privatë apo shtetëror që zotërojnë pronën në përputhje me legjislacionin dhe që nuk disponojnë dokumenta sipas pikës "a" janë të detyruar ti paraqesin regjistruesit një kërkesë për regjistrim pronësie.

Kjo kërkesë duhet të përmbajë :

- Kerkesë për regjistrim pronësie
- Deklaratën personale të vërtetuar te noteri
- Deklaratën noteriale të pronarëve kufitarë
- Plan vendosjen e pronës
- Dokumenta të tjera mbështetëse në të cilat mund të hyjnë :
 - .Projekti i ndërtesës
 - Lejen e ndërtimit të dhënë nga organi kompetent i periudhës kur është bërë ndërtimi.
 - Vërtetim fakti kur është bërë ndërtimi
 - Dokumenta të tjera gjyqsore si psh akte njoftunie
 - Të dhëna të dokumentuara nga organet e pushtetit në shkallë lagje ose rrethi.
 - Dokumenta trashëgimie të të interesuarve.

Duhet thënë se gjatë zbatimit në praktikë të nenit 24/b është hasur në vështirësi të shumta pasi nga vetë natyra e ndërtimit është disi i pa përcaktuar

saktë dhe lë shteg për interpretime të ndryshme si psh fakti që në ligj është e shprehur që ...” e zotërojnë pronën në përputhje me legjislacionin ” nuk të le shumë hapsirë për të vepruar, pasi të zotërosh pronën sipas legjislacionit në fuqi do të thotë q të kesh të gjithë dokumentacionin e kërkuar, kurse nga ana tjetër cmohet se me dokumentat plotësuese si dhe me kërkesë të thjeshtë pronësia mund të regjistrohet.

Rasti që ka gjetur zbatim pa problemi i këtij neni ka qënë ai i përcaktimit të kufijve të pasurisë kur disponohet një vërtetim pronësie dhe aty nuk përcaktohet sipërfaqja e truallit. Le ta sqarojmë më konkretisht :

Një qytetar në vërtetimin e pronësisë ka të përcaktuar se ka një pronë një shtëpi me disa dhoma guzhinë etj dhe kur bëhet fjalë për pronësinë e truallit nuk thuhet asgjë por vetëm jepen kufizimet e kësaj pronë që kanë të bëjnë me kufitarët e shtëpive që e rrethojnë. Kjo ka ardhur si rezultat i shitjeve që kanë ndodhur mbas kushtetutës së vitit 1976, kur pronësia e truallit i përkiste vetëm shtetit dhe asnjë qytetar nuk mund të bënte transaksione me të. Në këtë rast është aplikuar me sukses neni 24/b duke u kërkuar pronarëve të plotësojnë kërkesat e mësipërme.

Në lidhje me pasuritë shtetërore deri në momentet e tanishme ato janë regjistruar thjesht dhe pa dokumenta pasi aktualisht nuk është përcaktuar pronësia. Janë në proces një sërë ligjesh të cilat do të bëjnë kalimin e pronësisë nëpër pushtet vendore dhe në administratën shtetërore.

Deri tani pronësitë shtetërore janë azhornuar dhe hedhur në Hartat Treguese deri në momentin që do të përcaktohen saktë se kujt i përkasin. Janë shënuar në kartelat e pasurisë me siglën “Shteti”

4.2 Kartela E Pasurisë Së Paluajtshme

Kartela e pasurisë së paluajtshme është një dokument në të cilën regjistrohen të dhënat e pasurisë, Ajo ka 5 seksione dhe nëpërmjet tyre bëhet identifikimi i pasurisë, përshkrimi i saj, pronari që e zotëron si dhe të drejtat e të tjera reale të pasurisë.

Seksionet e kartelave janë të emëruar sipas shkronjave dhe janë :

- **Seksioni A** - seksioni i identifikimit të pasurisë
- **Seksioni B** - seksioni i përshkrimit të pasurisë
- **Seksioni C** - Seksioni i pronësisë
- **Seksioni D** - Seksioni i qirave, në përdorim , marrveshje kufizuese, servitute dhe interesa të tjera.
- **Seksioni E** i hipotekave, vendimeve të gjykatës, kufizimeve etj.

Në seksionin A do të shkruhen këto informacione:

- **Zona Kadastrale :**

Tregon numrin e zonës kadastrale i cili është unik në Republikën e Shqipërisë. Janë gjithsejt 3062 zona kadastrale në të gjithë Shqipërinë të cilat do të kenë të gjitha numrin e vet të papërsëritshëm.

- **Nr. i pasurisë :**

Tregon numrin e pasurisë që është unik në një zonë kadastrale. pra cdo zonë kadastrale ka numra të papërsëritshëm brënda saj

- **Indeksi i hartës:**

Paraqet nomenklaturën e hartës ku ndodhet pasuria. për zonën rurale përdoren harta të shkallës 1:2500, fletë harta do të ketë nomenklaturën e formës

K-34—144-(256-D) ose J-34-5-(64-D) në vartësi të zonës që mbulon.

Për zonën urbane të fshatrave harta më të përdorshme janë të shkallës 1:1000, fletë harta do të ketë nomenklaturë lokale. Në indeksin e Hartës do të vihet emri i rrethit që është një kod me dy gërma, emri i fshatit që është një kod me katër gërma dhe fletë harta ku ndodhet pasuria

për zonën urbane të qyteteve në përgjithësi përdoren harta të shkallës 1;500, fletë harta do të ketë nomenklaturë lokale sipas një rrjeti kuadratik të ndërtuar në këtë mënyrë :

Me numra që rriten nga Perëndimi në Lindje dhe me shkronja sipas rendit alfabetik nga Veriu në Jug.

Në indeksin e hartës emri i rrethit (kodi me dy gërma i atij rrethi) dhe fletë harta ku ndodhet pasuria. Si psh TR-B-10 ku :

- TR - tregon që jemi në zonën urbane të qytetit Tiranë ,

- B-10 tregon që pasuria ndodhet në prerjen e ndarjes horizontale B me ndarjen vertikale 10

- **Vol _____ Fq_____**

Tregon volumin dhe faqen ku ndodhet kjo kartelë në regjistrat e ZK numërimi bëhet si më poshtë :

Cdo zonë kadastrale fillon me volum 1 faqe 1 dhe vazhdon me volum 1 faqe 2. Cdo volum ka 250 kartela.

- **Vijon nga : Vol _____ Fq_____**

Tregojnë volumin dhe faqen e kartelës paraardhëse të pasurisë që përshkruhet në atë kartelë. Në rastet kur një pasuri ka ardhur si rezultat i bashkimit të disa pasurive, këtu do të shënohet Vol_ dhe Fq __ e pasurisë së parë që mori pjesë në bashkim, të regjistruar në volumin më të hershëm, ndërsa në pjesën “përshkrim i vecantë” do të shënohen numrat e pasurive të tjera që morën pjesë në bashkim dhe Vol/ Fq përkatëse.

- **Vijon në : Vol__ Fq__ deri në : Vol_____ Fq_____**

Tregon Vol__Fq__ e kartelës paraardhëse ku do të rregjistrohet informacioni mbi atë pasuri . por që nuk mund të vazhdojë regjistrimi në atë kartelë,pasi ajo ose një seksion i saj janë mbushur.

Në rastin e ndarjes së një pasurie në dy apo më shumë pjesë, tregohet nga cili Vol__ Fq_____ deri në cilin Vol__ Fq__ gjënden kartelat për pasuritë e reja të krijuara nga ndarja.

- **Adresa e pasurisë**

Rrethi _____ Q/F(Qyteti/Fshati)_____ Rr/L (Rruga lagja)_____ P/G (pallati / Godina) Sh shkalla_____ K (Kati) _____ Ap (Apartamenti)

Për fushën Rr/L shënohet emri ose numri i lagjes në rastet kur nuk njihet emri i rrugës.

Perfundimtare :

Kartela quhet përfundimtare në datën që bëhet ligjerimi i regjistrimit fillestar.

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.

Seksioni I Përshkrimit Të Pasurisë

- **Lloji i pasurisë,**

Në këtë rubrikë regjistrohet lloji i pasurisë .Janë rreth 42 lloj pasurisë të përcaktuara.Përcaktimi i llojeve të pasurive ka një rëndësi të vecantë pasi nuk mund të ketë pasuri të tjera vec atyre të përcaktuara në listën e pasurive. Kjo bëhet për efekt të programit kompjuterik Llojet më të përdorshme të pasurive janë :

Arë ,truall,pallat njësi ,studio ,kullotë.godinë,apartament,ullishte, rrugë, etj

Në rastin e ullishteve në fushën 'Përshkrim i Vecantë ' të regjistrohet dhe numri i rrënjëve të ullinjve kur ky jepet në numrin e dokumentit të pronësisë.

- **Brenda V.K.N.**

Nëqoftëse pasuria është brenda VKN (Vija Kufizuese Ndertimit) ose sic quhet " vija e verdhë" atëhere rethohet përgjigja "po", në të kundërt rrethohet përgjigja "Jo"

në fushën "Ref " regjistrohet dokumenti që tregon se pasuria është brenda apo jashtë VKN,

Nqs pasuria nuk ka qënë brenda VNK dhe më vonë kalon brenda saj , atëhere anulohet " Jo" që tashmë është e regjistruar dhe rethohet përgjigja " po" Njëlloj , në fushën "Ref " do të shënohet referenca në dokumentin që tregon kalimin e asaj pasurie brenda VKN.

- **Sip. Totale e pasurisë.**

Është sipërfaqja në metër katrorë gjithsej e pasurisë. Për pasuritë në lartësi si apartament, njësi etj.plotësohet vetëm kjo fushë. Në fushat Truall dhe Ndërtesë nuk bëhen regjistrime. Mardhëniet me truallin janë të shprehura në fushën "Kuota e pjesmarrjes "

- **Nga Sip. Totale : sa Truall**

Regjistrohet sipërfaqja e truallit që ndodhet brenda sipërfaqjes totale të pasurisë .

Në llojet e pasurisë “ Truall ” sipërfaqja totale e pasurisë është e barabartë me sipërfaqjen truall.

- **Nga Sip. Truall : Sa Ndërtesë**

Regjistrohet sipërfaqja e ndërtesës që ndodhet brënda sipërfaqjes truall. Në llojin e pasurisë ‘ Pallat ‘ sipërfaqja totale e pasurisë ku përfshihet dhe bordura është e barabartë me sipërfaqjen truall dhe e barabartë me sipërfaqjen ndërtesë.

Për fushat “ **Sip, totale e pasurisë** “ , “ **Nga Sip. Totale sa Truall** “ dhe “ **Nga Sip. Truall : sa ndërtesë** “ janë përdorur katër ndarje :

- Në fushën (1) regjistrohet : Sipërfaqja në m2 që pasqyrohet në dokumentat ligjore që vërtetojnë pronësinë mbi atë pasuri
- Në fushat(2),(3),(4) regjistrohen :Sipërfaqja në m2 që rezulton nga matjet që bëhen për qëllim saktësimi si dhe ndryshimet fizike që mund të ketë pasuria.

Në të katër ndarjet si referencë do të regjistrohet numri arshivor i dokumentit ose ndonjë shënim që do të gjykohet i përshtatshëm për të gjetur dokumentin bazë të të cilit është shënuar sipërfaqja e pasurisë si psh. Akti nr.2356 ose LN SHTATOR 1994.

Për pjesën e përbashkët Pallat

a. Kuota e pjesmarrjes _____%

Në kartelën e pasurisë “Apartament ” në këtë fushë regjistrohet pjesa që i takon pronarit apo bashkëpronarëve të pasurisë “ Apartament “ në pasurinë “ Pallat “ . Kuota e pjesmarrjes regjistrohet sipas dokumentit përkatës.Këtu bëhet fjalë për pasuritë e përbashkëta që janë në bashkpronësi të detyrueshme si shkallët,shesh pushimet, ashensorët, taraca, themelet etj.

- **Nr. i Pasurisë (Pallat) _____ dhe Vol_____ Fq. _____**

Në kartelën e pasurisë “ Apartament “ në këtë fushë regjistrohen numri i pasurisë së përbashkët “ Pallat “ dhe Vol/Faq ku është regjistruar kjo pasuri brënda së cilës ndodhet edhe pasuria apartament.

Këto fusha plotësohen njëllor dhe për pasuritë në lartësi të cilat trajtohen si pasuritë “ Pallat “ dhe “ Apartament “

- **Përshkrim i Vecantë.**

Regjistrohen informacione që konsiderohen të rëndësishme , por që nuk mund të regjistrohen në fushat e tjera të seksionit “B” si psh ;

- Shpjegime të përshtatjes së dokumentit ligjor, Akti i marrjes së Tokës në pronësi me gjëndjen në fakt sipas librit të ngastrave në lidhje me sipërfaqjen, me pozicionin etj.
- Kur regjistrimi i pasurisë bëhet sipas dy ose më shumë se një Akt i marrjes së Tokës në pronësi, në fushën Ref shkruhet shënimi “ Për. Vec “ dhe te fusha përshkrim i vecantë regjistrohen dhe aktet e marrjes në pronësi.
- Kur një pasuri e re krijohet nga bashkimi i disa pasurive këtu mund të shënohen numrat e pasurisë që morën pjesë në bashkim.
- Sipas llojit të pasurisë për të cilën është hapur kjo kartelë , këtu mund të shënohen të dhëna të vecanta specifike si psh për pallatet : numri i kateve , lloji i materialit të përdorur për ndërtim , për ullishtet : numri i rrënjëve.
- Kur dokumentat e privatizimit janë përgatitur për dy ose më shumë apartamente bashkë , duke përfshirë pagesën totale në një mandat -Pagese , kjo shumë regjistrohet në fushën shuma e paguar të seksionit “C ” të kartelës së njërit apartament. Në po këtë kartelë në fushën përshkrimi i vecantë vihet shënimi Pagesë e përbashkët me Pasurinë Nr____Vol____fq____ZK____ Në kartelat e pasurive të jera , në fushën “Shuma e Paguar“ nuk bëhet asnjë shënim. Në fushën “Përshkrimi i Vecantë “ vihet shënimi pagesa e përbashkët me pasurinë nr. ____Vol__Fq____ ZK _____ dhe është regjistruar atje.
- Kur për privatizimin e apartamenteve të një pallati llogaritjet janë bërë duke e ndarë pallatin në seksione , atëhere vihen shënime sipas rastit , për shëmbull “ Llogaritja e sipërfaqjes totale është bërë në dy seksione : Llogaritja e kuotës së pjesmarrjes është bërë në tre seksione.

Seksioni C - Seksioni I Pronësisë

Ky është seksioni i përshkrimit të pronarit ose të bashkpronarëve.Në këtë seksion përcaktohen:

- **Nr. i Dok.**

Në këtë kollonë regjistrohet numri serial që vendos zyra e regjistrimit mbi çdo dokument që vërteton pronësinë, dhe që përbën dosjen e kësaj pasurie e cila arshivohet sipas ZK ku ndodhet pasuria. Në rastin e regjistrimit të parë të pasurive të fituara me ligjin 7501 këtu do të shënohet numri i aktit të marrjes së Tokës në pronësi psh nr.3608 akti, ose në rastet kur kemi pasuri truall në zonat urbane të fshatrave 0001, (është përcaktuar një sigël e tillë për pasuritë e në zonat urbane sipas listës së trojeve të përcaktuara nga komunat sipas vendimit të këshillit të ministrave nr.432 datë 14.08.1995)

- **Data e regjistrimit**

Regjistrohet data e pranimit për regjistrim të dokumentave të pronësisë pranë zyrës së regjistrimit. Gjatë regjistrimit fillestar të pasurive do të shkruhet data në të cilën bëhen shënimet në kartelë.

- **Emri mbiemri atësia**

Në këtë kollonë shënohet emri atësia mbiemri i pronarit ose i bashkpronarëve të pasurisë Për pasuritë e shtetit shkruhet thjesht “ shteti Në kartelën e pasurisë “ Pallat” në këtë fushë shkruhet “ Apartamentet nga vol__ Fq__ deri në Vol__ Fq__ për të gjitha apartamentet e pallatit të regjistruara në vazhdimësi sipas dokumentave. Gjithashtu këtu regjistrohen edhe Vol__ Fq__ të apartamenteve të këtij pallati në momentin e hapjes së Kartelës së apartamentit.

- **Nr. i pasap.**

Regjistrohet numri i pasaportës ose i letërnjoftimit të pronarit ose pronarëve.

- **I /F /B**

- **I** - Në rastet kur pronari është individ, person fizik ose juridik
- **F** - Kur pronari është përfaqësues i familjes .
- **B** - Kur pronarët janë bashkpronarë , Mbas shkronjës B shkruhet dhe pjesa e ndarë e tyre si psh B-1/6 (nëse është e shënuar në dokumentin ligjor)

- **B/F** - Kur familjet e kanë pasurinë në bashkpronësi

- **Adresa e Pronarit**

Regjistrohet adresa e pronarit, pamvarsisht se ajo mund të jetë e ndryshme nga adresa e pasurisë.

- **Shuma e paguar**

Regjistrohet shuma që ka paguar pronari ose pronarët për fitimin e pronësisë . Në regjistrimin fillestar tregon shumën e lekëve që pronari ka paguar shtetit sipas kontratave të privatizimit.Në përgjithësi shitblerjet janë bërë në monedhën shqiptare,por në rastet kur blerja është kryer në valutë duhet të shënohet shuma dhe lloji i valutës.

- **Data e lëshimit të certifikatës**

Është data kur zyra e regjistrimit lëshon certifikatën e pronësisë ose datën e lëshimit të certifikatës zëvendësuese “Dublikatës”

- **Shënime**

Përgjithësisht në këtë kollonë regjistrohet tipi i kalimit të pronësisë si psh. KKP, AKP, Shitje , dhurim , trashëgimi,shkëmbim etj.por mund të shkruhen dhe informacione të tjera si në rastin e prokurës, kur personi vepron si përfaqësues, kur regjistrohet një individ si person Juridik në këtë fushë shënohet P.J. kur regjistrohet dhënia e në certifikate zëvendësuese në këtë fushë shënohet : Dublikate, kur egjistruesi bën shënime që i vlerëson të nevojshme.

- **Firma**

Në këtë kollonë shënohet emri mbiemri dhe firma e personit që bën regjistrimin në kartelë.

Seksioni D

Seksioni i qerave në përdorim , marrveshjeve kufizuese , servitutave dhe interesave të tjera.

Seksioni 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 dokumentave përkatëse.

Kollonat e këtyre seksioneve janë të njëjta dhe janë si më poshtë ;

- **Nr. i dok.**

Është numri serial i arshivës së zonës kadastrale që vendos Zyra e regjistrimit mbi cdo dokument që regjistrohet në këto seksione.

- **Data e regjistrimit**

Shënohet data e paraqitjes së dokumentave që regjistrohen në këto seksione.

- **Tipi**

Shënohet tipi i dokumentit që do të regjistrohet si psh vendim i ndërmjetëm gjykatë, fshirje hipoteke, kufizim, vendim i regjistruesit për pezullim.

- **Përshkrimi**

Në përgjithësi do të regjistrohen :

- Emri, atësia, mbienri i personit , subjekt i të drejtës përkatëse.
- Afati kohor i së drejtës apo kufizimit
- Pagesa
- Elementë të dokumentit që regjistrohet të cilat kanë efekte mbi të drejtat mbi pasurinë.
- Detyrime ose kushte të përcaktuara në dokumenta ligjore ose në kufizime të vendosura nga Regjistruesi. (vecanërisht në seksionin E)

- **Data e lëshimit të certifikatës**

Shënohet data kur regjistruesi i Zyrës së regjistrimit lëshon një certifikatë në përputhje me Ligjin e regjistrimit.

Firma

Shënohet emri mbiemri dhe firma e personit që bën regjistrimin në kartelë.

5.3 Etapat E Regjistrimit Fillestar

Regjistrimi fillestar përfshin përgatitjen e një kartele për cdo pasuri të paluajtshme, evidentimin e kufijve të kësaj pasurie në HTR , afishimin publik të informacionit të kartelës së pasurisë së paluajtshme, dhe HTR sipas pronarit aktual në momentin e afishimit.

Përgatitja e HTR, librit të ngastrave , të terrenit nga rilevimi, apo azhornimi dhe të dhënat gojore të subjekteve gjatë procesit të punës fushore

Shpjegimi i ndërtimit të hartave treguese është dhënë në leksionet e mëparshme, ndërsa Libri i ngastrave nënkupton një regjistër (shih formularin bashkangjitur) ku hidhen informacionet cilat merren nga puna e topografëve ne terren , duke shfrytëzuar atje ku është e mundur dokumentat e pronarëve dhe atje ku nuk është e mundur sipas matjes së faktit e cila më pas do ti nënshtrohet lidhjes së hartës me terrenin sipas dokumentave të pronësisë të sjella apo të regjistruara në zyrën e hipotekës.

Në librin e Ngastrave do të merren informacionet e mëposhtme :

Për qytetet

- Qyteti/, numri i ZK
- Numri i pasurisë
- Indeksi i HTR
- Lloji i pasurisë i cili është i përcaktuar në rregullore (shih listën bashkangjitur)
- Sipërfaqja e truallit dhe e ndërtesës brënda tij
- Emri i pronarit,qiramarresit apo përdoruesi i kësaj prone
- Adresa e pronës

* Dokumentat e pronësisë ku është e mundur, dhe atje ku nuk është e mundur të merren të dhëna gojore nga pronarët apo përdoruesit.

Gjithashtu në LN janë dhe dy kollona ku pronat janë ndarë në ato që janë ndërtuar para vitit 1991 dhe ato pas këtij viti. Në dokumentat e pas vitit 1991 përfshihen të gjitha dokumentat e privatizimeve që nga ligji për Tokën, për privatizimin e banesave shtetërore ,të komisionit të pronave etj.si dhe kontrata e kalimit të pronësisë të bëra mbas vitit 1991, ndërsa ato para vitit 1991 janë në përgjithësi vilat private

Mbasi janë marrë të gjitha të dhënat e mësipërme bëhet lidhja e dokumentave ligjore me HTR, duke bërë korrigjimet e mundshme.

E rëndësishme është të kuptohet se të gjitha Hartat Treguese të Regjistrimit janë “ Provizore “ deri në përfundim të afishimit Publik dhe të ligjërimit të regjistrimit fillestar.

5.4 Grumbullimi I Dokumentave Të Pronësisë Dhe Të Drejtave Të Tjera Reale

Regjistrimi fillestar bëhet mbi bazën e dokumentave të pronësisë dhe të drejtave reale që mund të sigurohen nga :

- Institucionet e privatizimit të pronave shtetërore si Agjensia Kombëtare e Privatizimit, Enti Kombëtar i Banesave, kadastrat e rretheve , komisionet e kthimit dhe kompesimit të pronave ishpronarëve , bashkitë dhe këshillat e rretheve si dhe institucione të tjera
- Arkiva e hipotekës . Në këtë arkiv ndodhen dokumenta të privatizimit, dokumentat e kalimeve të pronësisë, vendimeve të gjykatës, kontratat etj.
- Arkiva e noterit . Sic dihet cdo noter ka arshivën e tij personale. Sidomos në rastet e humbjes ose dëmtimit te arkivave të hipotekës, arkiva e noterit mund të përdoret dhe zyrtarisht.
- Dokumentat e vetë pronarëve. Në rastet kur dokumentat nuk mund të sigurohen nga zyra e regjistrimit ato mund të kërkohen nga pronarët.
- Kur dokumentata e pronarëve janë të arshivuara por nuk janë të rregullta përsëri ato kerkohen të plotësohen nga pronarët.

5.5 Përgatitja E Një Kartele Për Cdo Pasuri Të Paluajtshme

Për përgatitjen e kartelës së pasurisë së paluajtshme duhen të kihen parasysh tre çështje kryesore :

Përgatitja e dokumentave

Sipas dokumentave të arkivuara ose sipas atyre të sjella nga vetë pronarët bëhet seleksionimi i tyre sipas kërkesave të rregullores së punës të miratuar nga Kryeregjistruesi. Sipas natyrës së pronës janë dhe kërkesat e

dokumentacionit që duhen të paraqiten për regjistrim. Të gjitha dokumentat me karakter juridik kontrollohen nga juristi në lidhje me vlefshmërinë e tyre. Nëse dokumentat janë të pavlefshme ose jo të rregullt nga ana formale si psh, një pronë e regjistruar me vendim gjyqsor të vërtetimit të faktit mbas nëndorit 1994, apo një dokument nuk është sipas kërkesave të një dokumenti zyrtar, si pa vulë, pa firmë, i fotokopjuar po i panoterizuar, atëherë kjo pasuri bllokohet dhe i kërkohet të interesuarit që të plotësojë dokumentat sipas kërkesave, në të kundërt prona nuk mund të regjistrohet.

Kriteret që ndiqen për të bërë lidhjen e dokumentit ligjor me HTR janë :

Ndodh shpesh që gjëndja e pasurisë e matur në fakt me gjëndjen e saj sipas dokumentit ligjor nuk përputhen. Në këto raste do të vepohet si më poshtë :

- Kur sipërfaqja e pasurisë është e njëjtë në dokumentin e shkruar të pronësisë dhe plan vendosjen shoqëruese bëhet regjistrimi i zakonshëm
- Kur sipërfaqja e pasurisë nuk është e njëjtë në dokumentin e shkruar të pronësisë dhe në plan vendosjen që e shoqëron merret në konsideratë sipërfaqja në dokumentin e shkruar.
- Kur sipërfaqja e pasurisë në dokument është më e vogël se në LN , merret në konsideratë sipërfaqja e përcaktuar në dokumentin e shkruar.
- Kur sipërfaqja e pasurisë në dokument është më e madhe se në LN , në këtë rast i kërkohet pronarit që nëse pranon ,të regjistrojë pasurinë sipas faktit, në të kundërt regjistrohet sipërfaqja sipas LN (faktit) dhe vihet kufizimi në seksionin “ E “ të KPP Në fushën përshkrimi i vecantë shkruhet “ Diferenca e sipërfaqjes Dokument - Fakt = xxx m2 Kjo diferencë e sipërfaqjes në HTR tregohet me vija të ndërprera dhe do të vendoset shënja lidhëse që tregon se këto dy pasuri kanë lidhje me njëra tjetrën.

Kur në dokumentin ligjor nuk është shënuar sipërfaqja e pasurisë , por janë përcaktuar vetëm kufitarët në këtë rast do të bëhen verifikimet në terren dhe do të plotësohen formularët sipas nenit 24/b të ligjit të regjistrimit.

Regjistrimi në kartelën e pasurisë së paluajtshme.

Regjistrimi në Kartelat e Pasurive të Paluajtshme bëhet mbasi janë quajtur të regullta të gjitha dokumentat e pronësisë dhe ato shoqëruese. Në KPP mbasi janë grumbulluar të gjitha dokumentat dhe u janë vendosur numri i zonës kadastrale, bëhet lidhja e arshivës së zyrës së hipotekës me atë të arshivës së zyrës së regjistrimit duke vendosur numrin “vulës e referencës ‘ mbi cdo dokument të asaj pasurie dhe nëpërmjet formularëve ”A” dhe ‘ B” mënyra e plotësimit të këtyre formularëve është si më poshtë.:

Formulari “ A ‘

- Në kolonën “ Nr. Hipotekor i dokumentit “ do të shënohet numri që ka dokumenti përkatës në arkivën e sistemit të hipotekës
- Në kolonën “ Tipi i dokumentit’ do të shënohet tipi i dokumentit që mund të jetë i ndryshëm si psh Kontratë shitje , dhurimi , dëshmi trashëgimie,pjestim pasurie etj.
- Në kolonën “ Prronari i ri ‘ do të shënohet emri dhe mbiemri i personit që del si pronarë në bazë të dokumentit në fjalë.
- Në kolonën “ Pronari i mëparshëm ‘ do të shënohet emri dhe mbiemri i pronarit nga i cili ka kaluar e drejta e pronësisë personit të shënuar në kolonën “ Pronari i ri “
- Në kolonën “ Adresa e pasurisë “ shënohen të dhënat e pasurisë që shërbejnë për identifikimin e pronës.
- Në kolonën e fundit të emërtuar “ Informacione nga kartela ‘ përfshihen :
- Nr, i zonës Kadastrale ku ndodhet pasuria
- Numri i pasurisë brënda kësaj zone kadastrale dhe volum faqja në të cilën ndodhet kartela e pasurisë në arkivën e zonës kadastrale përkatëse.Nga lidhja e këtyre të dhënave realizohet lidhja mes arkivës së sistemit të hipotekës me atë të sistemit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme.Cdo numri të të pasqyruar në kartelë i vihet numri i zonës kadastrale dhe vula e referencës . Kjo vulë e referencës stampohet edhe në kolonën e fundit të formularit “A” në rrjeshtin e këtij dokumenti.

Formulari “B”

- Në kolonën e parë shkruhet numri i hipotekor i dokumentit , kurse numri që merr dokumenti në arkivën e sistemit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme , vula e referencë stampohet sipas cdo reshti në pjesën fundore të dy kolonave të tjera. Plotësimi i formularëve “ A “ dhe ‘ B” ndihmon për gjetjen lehtësisht të dokumentave të pronësisë në mënyrë kronologjike. Për plotësimin e këtyre formularëve fillimisht përcaktohet një datë fikse nga do të fillojë grupimi i dokumentave, pastaj bëhet grupimi i dokumentave të kalimit të pronësisë për një pronë. Kjo do të arrihet duke u nisur nga fundi deri në origjinën e pronës Rregjistrimet e kalimit të pronësisë sipas këtyre dokumentave do të bëhet në seksionin “C “ të KPP.
- Bëhet grupimi i dokumentave të kalimit të të drejtave të tjera reale të pronësisë nga formulari “B “ . kjo arrihet duke u nisur nga kolona e dytë “ nr. Hipotekor ./ Viti i dokumentit. Në këtë kolonë tregohet se cilit dokument pronësie të regjistruar në formularin “ A “ i referohet dokumenti i një të drejte reale. Regjistrimi i të drejtave të tjera reale bëhet në seksionin “ D “ dhe “ E “ të kartelës në vartësi të dokumentit.

Sistemi i Hipotekës ka funksionuar deri në fundin e vitit 1998 dhe më pas me urdhërin e kryeregjistruesit me nr. 77 datë 20.11.1998 ka kaluar nën administrimihn e zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, duke u quajtur sektori urban. Funkzioni i saj ka vazhduar deri në momentin e përfundimit të regjistrimit fillestar dhe kalimit të pasurive në zyrën e regjistrimit duke dhënë vërtetime nga regjistrat hipotekor për efekt të transaksioneve që janë bërë për pronat të cilve nuk kishin përfunduar regjistrimin fillestar.

5.6 Kompjuterizimi I Informacionit, Afishimi Publik Dhe Ligjerimi I Regjistrimit Fillestar

Mbas përfundimit të gjitha procedurave informacionet e marrë nga kartela do të kompjuterizohen dhe do të printohen në listat e pasurive sipas pronarëve aktual.

Procesi i printimit ka të bëjë me bërjen e disa listave në të cilat përshkruhen informacione nga pasuritë gjatë regjistrimit fillestar të cilat do ti nënshtrohet kontrollit nga pronarët për saktësinë e regjistrimit. Bëhen tre printime :

- **Printimi i parë** ka të bëjë me listat e pasurive të cilat korrigjohen nga vetë punonjësit e zyrave të regjistrimit për pasaktësitë dhe gabimet ortografike.
- **Printimi i dytë** ka të bëjë me listat e pasurive të cilat do të jenë të gatshme gjatë procesit të afishimit të cilat do të verifikohen nga pronarët gjatë 90 ditëshit të afishimit.
- **Printimi i tretë** bëhet mbas afishimit dhe zgjidhjes së pretendimeve. Do të bëhet lista e pasurive e cili do të jetë përfundimtare dhe do të kalojë në dispozicion të zyrave të regjistrimit për të vazhduar transaksionet mbi pasuritë, shpërndarjen e certifikatave të pasurisë dhe të drejtave të tjera reale.

5.7 Afishimi Publik

Sic u theksua dhe më sipër informacioni i paraqitur në listat e printimit të dytë nuk është përfundimtar. Që ai të jetë i ligjëruar duhet ti nënshtrohet afishimit publik. Afishimi publik ka të bëjë me paraqitjen listave të pasurive sipas printimit të dytë në ambiente të përshtatshme dhe publike ,brënda Zonës Kadastrale të pasurive që do të afishohen, ku do ti nënshtrohet konsultimeve. Sipas nenit 25 të ligjit të regjistrimit këto pasuri do të rrinë të afishuara për një periudhë prej 90 ditësh. Pretendimet duhet ti paraqitet regjistruarit të zonës ku përfshihet pasuria.

Gjatë gjithë kësaj kohe është detyrë e zyrave të regjistrimit që të bëjnë njoftime publike nëpërmjet shtypit dhe mediave për të lajmëruar pronarët për kontrollimin e listave, për pretendimet e tyre mbi pasuritë e afishuara.

Gjatë periudhës së afishimit 90 ditore në zonën e afishimit do të ketë një person të autorizuar nga zyrat e regjistrimit i cili do të ndjekë dhe do të sqarojë të gjitha pretendimet e pronarëve të listave të afishuara. Të gjitha pretendimet e pronarëve duhet të paraqiten me shkrim regjistruarit i cili mund të zgjidhë ato që janë në kompetencën e tij. Pretendimet që nuk mund të zgjidhen nga regjistruari i kalojnë për shqyrtim gjykatës kompetente nga vetë subjektet e interesuara.

Në seksionin “E “ të KKP regjistrohet kërkesë padia, apo vendimi i ndërmjetëm i gjykatës i cili konfirmon pretendimet e palës së interesuar. Në rastin kur nuk është paraqitur kërkesë padi apo vendim i ndërmjetëm , regjistruesi vendos një kufizim me kohzgjatje deri në zgjidhjen e konfliktit dhe data PERFUNDIMTARE e kartelës do të plotësohet në momentin e zgjidhjes së konfliktit.

Të gjitha korigjimet e KPP dhe të HTR të cilat janë të paraqitura në printimin e dytë do të hidhen në bazën e të dhënave dhe pas kësaj do të përgatitet Printimi i tretë.

Është e rëndësishme të kujtohet se gjatë 30 ditëve të fundit të periudhës së afishimit, sektori i hipotekës dhe zyrat e regjistrimit nuk do të kryejnë veprimi të kalimit të pronësisë ose të drejtave të tjera reale për të gjitha pasuritë që janë në afishim.

5.8 Ligjërimi I Regjistrimit Fillestar

Pas përfundimit të afatit 90 ditor të regjistrimit , për të gjitha pasuritë që nuk ka pretendime, do të regjistrohet data përfundimtare, firmoset dhe vuloset Kartela e Pasurisë së Paluajtshme nga regjistruesi i zonës përkatëse. Mbas përfundimit të kësaj procedure është i lejuar regjistrimi i transaksioneve dhe veprimeve të tjera në Kartelë dhe në Hartat Treguese të Pasurive.

Është e rëndësishme të kujtohet se me përfundimin e regjistrimit fillestar sektori i hipotekës nuk vepron për pasuritë e afishuara Me përfundimin e afishimit në të gjithë zonat kadastrale të qytetit sektori i hipotekës pushon së vepruari dhe funksionet e saj ushtrohen nga zyra e regjistrimit. Për pronat për të cilat nuk janë plotësuar dokumentata e kërkuara dhe që kanë ngelur pa u regjistruar , do të ndiqen nga zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

Av. Sokol Lekaj

Tema 5

Trajtimi i pasurive të paluajtshme mbas regjistrimit fillestar.

Mbasi ka përfunduar procedura e regjistrimit fillestar dhe ligjërimi i saj nga regjistruesi mund të lëshohet certifikata e pronësisë ose e të drejtave të tjera. Lëshohet vetëm një certifikatë për një të drejtë të regjistruar, por mund të jepet dhe dublikatë nëse regjistruesi bindet se certifikata e parë është dëmtuar ose ka humbur. Do të jepet një certifikatë e re kur të bëhen ndryshime në KKP. Duke patur parasysh parimet që shpjeguar më sipër nga subjektet e interesuar mund të kërkohen kopjo të KKP ose pjesë të HTR ose të dokumentave plotësues. Pas ligjërimin të regjistrimit fillestar në seksionet “ B “ dhe “ C “ gjëndja përfundimtare e pasurisë është ajo e rreshtit të fundit , dhe kjo do të shërbejë si elementë për plotësimin e certifikatës së pronësisë. Gjëndjes së mëparshme do tu vihet një vizë e lakuar e kuqe që tregon se këto elementë tashmë i përkasin historikut të pronësisë por nuk do të përfshihen në certifikatat e pasurisë të paluajtshme. Cdo fshirje e një rreshti në seksionet e pasurisë do të pasohet me një regjistrim të ri . Në rastet e fshirjeve në seksionet D dhe E fshirja mund të

shoqërohet me regjistrimin e dokumentit që ka lejuar fshirjen. Në fushën “ Përshkrimi “ shkruhet : Fshihet (tipi) me nr.Dokumenti nr.xxx Dokumentit të mëparshëm i vihet vijë e kuqe e lakuar.

Kartela e pasurive të paluajtshme mbyllet kur plotësohet njëri nga seksionet B,C,D,E, dhe nuk ka vënd të plotësohen regjistrime të reja . Në këtë rast Kartela e re që do të hapet do të marrin numrin e kartelës së fundit të hapur të Zonës kadastrale përkatëse, plus 1. Në rastin kur janë plotësuar seksionet B dhe C në fillim të cdo seksioni të kartelës së re hidhen regjistrimet e fundit aktive (pra ato që nuk janë fshirë me vijë të kuqe të lakuara ose më saktë që nuk kanë pësuar transaksione) sipas seksioneve respektive të të Kartelës së pasurive të paluajtshme . Në këtë rast informacioni në seksionin “ A “ dhe data “Përfundimtare “ nuk ndryshojnë.

Janë 8 lloje tipesh certifikatash të cilat janë miratuar me vendimin nr.352 datë 03.05.1995 të Këshillit të Ministrave si më poshtë

- Certifikatë për vërtetimin e pronësisë
- Certifikatë për dhënien me qera
- Certifikatë për nënqeranë e pasurisë së paluajtshme
- Certifikatë për vërtetim hipotekimi të Pasurisë së Paluajtshme
- Certifikatë për vërtetim titulli “Në përdorim”
- Certifikatë për vërtetim regjistrimi servitude
- Certifikatë për vërtetim regjistrimi të marrveshjes kufizuese.
- Certifikatë për vërtetim regjistrimi të kufizimit

Mbas përfundimit të regjistrimit fillestar kartela e pasurisë është vulosur dhe i është vënë data përfundimtare do të vazhdojnë veprimet në KKP dhe në HTR. Para lëshimit të certifikatës të pronësisë dhe të drejtave të tjera reale duhet patur kujdes që në kartelë në fushën përshkrimi i vecantë të mos ketë shënime për mungesën e ndonjë dokumenti i cili është lënë që të plotësohet.

E drejta për të kërkuar certifikatë pronësie ose të drejta të tjera reale është e cdo subjekti që ka të drejtën e pronësisë apo të drejtave të tjera.

Sigurisht do ti kërkohen subjektit të ineresuar dokumentat e identifikimit ose prokurat e përfaqsimi(të posacme apo të përgjithshme)

Kur pranohen dokumenta për regjistrim duhen të mbahen parasysh këto elementë :

- Të gjitha dokumentat ligjore(me përjashtim të dokumentave ndihmëse që mund të jenë të noterizuara)duhet të jenë origjinale.
- Në pasuritë ku pronat kanë forma të ndryshme pronësie si bashkpronësi, person juridik, familje duhet te jenë të përfaqsuar të gjithë pronarët ose bashkpronarët.
- Aktet e kryera në shtetet e huaja duhet të jenë të legalizuara nga Konsullatat përkatëse.
- Duhet të paraqitet certifikata e subjektit që humbet pronësinë, pasi ajo do të arshivohet.

Të gjitha sa u thanë më sipër do të kërkohen nga **punonjësi i pritjes së popullit** i cili ndër të tjera ka këto detyra :

- Pret dhe dëgjon kërkesat e subjekteve të interesuara
- Kontrollon ligjshmërinë e dokumentave të paraqitura dhe verifikon gjendjen e KKP dhe të HTR
- Plotëson Aplikimin ,dhe librin e pranimit të dokumentave për regjistrim dhe lëshim certifikatash, pagesat dhe gjobat kur është e nevojshme

5.1 Aplikanti

Ka të drejtë të kërkojë regjistrimin në seksionet e KKP dhe HTR sipas së drejtës përkatëse të fituar cdo subjekt që e ka të drejtën e pronësisë dhe të drejtat e tjera reale mbi pasuritë e paluajtshme,si dhe përfaqsuasi me prokurë në të cilën duhet të përcaktohet afati kohor i përfaqsimi dhe lloji i transaksionit për të cilin është i autorizuar përfaqsuasi. Ashtu si është përcaktur në prokurë emri i përfaqsesit do të regjistrohet mbas emrit të subjektit pa e fshirë emrin e tij dhe në kolonat “ SHËNIME” të seksioneve përkatëse do të shkruhet “ prokurë “ dhe identiteti i përfaqsesit

Sipas përcaktimeve të bëra në nenin 196 të kodit civil gjykatat, noterët, përmbaruesit gjyqsor dhe organet e tjera të shtetit detyrohen ti dërgojnë për regjistrim në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme ku është regjistruar pasuria , dokumentat me të cilën njihen,ndryshojnë , pushojnë të drejtat pronësie ose një të drejtë reale mbi të.Mbas kësaj ZRPP duhet të njoftojë personat e interesuar që të bëjnë ndryshimet në regjistrat e pasurive të paluajtshëm, në kartela dhe në HTR .

Aplikanti ose Përfaqsesi me Prokurë paiset me një formular në tre kopje.

- Kopja e “ bardhë “ i bashkalidhet dokumentit të sjellë për regjistrim dhe arkivohet.
- Kopja e “verdhe “ i jepet aplikantit mbas nënshkrimit të regjistruesit
- Kopja e “rozë “ mbahet nga arkëtari

Që subjekti i interesuar të ketë mundësi që të kryejë regjistrime dhe transaksione është e rëndësishme që të kihet parasysh se do të kontrollohet KKP. Është e detyrueshme që në seksionet “ D ” dhe “ E “ të mos ketë kufizime.

Fushat për veprime në ZRPP janë të renditura sipas radhës (Në rastin e ndarjes së dy pasurive) që duhet të kryhen veprimet si më poshtë ;

- U vihet numër arkivor dokumentave , numri i ZK. dhe numri i radhës së arkivës.
- Bëhet Azhornimi i KKP duke ndarë pasurinë dhe duke i vendosur numrat rinj sipas përcaktimeve të bëra në rregullore.
- Bëhet azhornimi i KPP duke mbyllur atë kartelë dhe duke hapur dy kartelat e reja sipas përcaktimit të bërë në rregullore.
- Bëhet azhornimi i i informacionit në kompjuter
- Nënshkruan pronari ose personi i autorizuar me prokurë
- Bëhet nënshkrimi i regjistruesit pasi ka verifikuar regjistrin ose lëshimin e certifikatës sipas rregullave të caktuara
- Bëhet arkivimi manual i dokumentave së bashku me kopjon e parë te arshivisti

- Jepet kopja e dytë e aplikimit, aplikantit . Bëhet regjistrimi i marrjes së përgjigjes në Librin e pranimit të kërkesave për regjistrim dhe lëshim certifikatash.

5.2 Regjistrime të ndryshimeve në Kartelat e Pasurisë së Paluajtshme.

Mbas regjistrimit fillestar në kartelën e pasurisë si dhe në HTR mund të bëhen ndryshime sipas transaksioneve që qytetarët bëjnë me njëri tjetrin . Kështu në tregun e pasurive të paluajtshme do të kemi disa lloje transaksionesh të cilat sjellin ndryshime në Kartelat e Pasurive të Paluajtshme. Ndryshimet e bëra do të reflektohen në të gjitha seksionet e kartelës sipas llojit të transaksionit të kryer.

Regjistrime që sjellin ndryshime në seksionin “A” dhe “ B “ janë :

- **Ndarje pasurie .**

Gjithmonë para se të bëjmë një kalim pronësie të një pjese të pasurisë duhet të bëhet ndarja e pasurisë . Sic e theksuam dhe më lart që të bëhet cdo transaksion, pra dhe ndarja duhet që në seksione D dhe E të mos ketë shënime që pengojnë kryerjen e transaksionit si psh hipotekim ,vendim gjyqsor, kufizim , pezullim etj

Për regjistrimin e ndarjes së pasurisë subjektit të interesuar i kërkohet plani i riveimit në të cilën është e përshkruar pasuria sipas HTR dhe nëndarjet të cilat do të marrin numrat e rinj. Kartela e parë e quajtur dhe Kartela “ mëmë” do të mbyllet dhe do të hapen aq kartela të reja të quajtura “bija” sa ndarje janë përcaktuar.

Në seksionin A të kartelës do të bëhet shënimi : Vijn në Vol_____ Fq_____ ku volumi dhe faqja do të jenë numrat e fundit të përdorur në atë zonë kadastrale plus 1(një) për kartelën e parë dhe plus “n “ për kartelën e fundit të ndarjes.

Në seksionin B të kartelës në të gjitha kartelat e reja “bija “ regjistrohet sipërfaqja në fushën 1(një) Në fushën 1.**Ref** vendoset numri i dokumentit të arshivuar në ZK

Psh . Pasuria me numër 4/40 është truall me sipërfaqje 400 m2 dhe është në pronësi të 4 bashkpronarëve . Ata kanë vendosur që ta ndajnë në katër pjesë.

Për këtë ata kanë bërë dokumentin e duhur ligjor si dhe planin e riveim për mënyrën e ndarjes. Sapo këto dokumenta vijnë në zyrën e regjistrimit (mbasi të kontrollohen nga juristi për vlefshmërinë e akteve ligjore) do të kalojnë te hartografi i cili do të hedhi në hartën e regjistrimit planin e riveimit duke i vënë numra të rinj katër pasurive “ bija” Po të supozojmë se numri i fundit i përdorur është 90 atëhere pasuritë e reja do të marrin numrat, 4/91, 4/ 92, 4/93,4/94. Kartela me nr. Pasurie 4/40 do të mbyllet dhe do të jetë e arshivuar në zyrë si historik i pronës. Në seksionin A në pjesën Vijeon në _____ shkruhet Vijeon në Vol.2 faqe 200 deri në Vol .2 Faqe 204.

Në seksionin B do të shkruhen në fushën 1 sipërfaqja prej 100m² (duke supozuar se pasuria është ndarë në mënyrë të barabartë) Në fushën “ref “ do të vendoset numri dokumentit(numri i vulës së referencës) që ka marrë në arshivën e zonës kadastrale dokumenti ligjor.

Në seksionin C sigurisht që do të ketë ndryshime, ku tashmë do të pasqyrohet emri i vetëm i një pronari dhe jo më bashkëpronarët.

Në seksionet D dhe E nuk do të ketë shënime.

- **Bashkim i pasurive**

Kusht kryesor që të realizohet bashkimi i dy pasurive ,përvec kushtit që nuk duhet të ketë shënime aktive në seksionet D dhe E është fakti se pasuritë duhet të jenë kufitare dhe të kenë të njëjtën pronar apo bashkpronar. Nëse kërkohen të bashkohen pasuri me pronar të ndryshëm paraprakisht ata duhet të bëhen bashkpronar dhe pastaj mund të realizojnë bashkimin e pasurive.

Në seksionin A bëhet shënimi në fushën Vijeon në Vol ____ Faqe ku do të shkruhet volumi dhe faqja e fundit e përdorur plus 1 (një) të ZK që është kartela. Në kartelën e re që krijohet do të vendoset shënimi në fushën Vijeon nga Vol____ Fq.____ sipas numrit të vol/faques të kartelës që u mbyll. Supozojmë se kartela e fundit e përdorur në atë ZK është volum3 faqe 200 stëhere për pasurinë e re të formuar do të vendosim në seksionin A të pasurisë në fushën vijeon në vol 2 faqe 201.

Në seksionin B të kartelës do të hidhet ndryshimi i sipërfaqjes, ku sipërfaqja e re e pasurisë do të jetë sa shuma e pasurive që morën pjesë në bashkim

Në seksionin C nuk ka ndryshime., gjithashtu në seksionet D dhe E.

- **Ndryshim Kufiri**

Për të bërë regjistrime për ndryshimin e kufijve subjekti i interesuar do të sjellë dokumentin që vërteton ndryshimin e kufirit të lëshuar nga organi kompetent, si dhe planin e rilevimit.

Në këtë rast do të kemi ndryshim në seksionin B të kartelës në fushën e sipërfaqjes dhe në atë të referencës për dokumentin ligjor të ndryshimit të kufirit.

- **Ndryshimi i gjëndjes së përshkrimit të pasurisë**

Në ndryshimin e gjëndjes së pasurisë hyjnë :

- Ndryshimi i llojit të pasurisë
- Ndryshimi i fushës nga sip Totale sa Truall ,ose sa Ndërtesë

Këto transaksione pasqyrohen në seksionin B të kartelës në fushat e sipërshënuara.Për regjistrimin e tyre nevojiten dokumenta ligjorë sipas ligjeve të urbanistikës për vite të ndryshme

P.sh. nëse një qytetar kërkon të ndryshojë destinacionin e banesës nga lloji i pasurisë apartament në një dyqan shitblerje do të kalojmë në llojin e pasurisë “Njësi” ose në rastin kur një banor i zonës rurale kërkon të bëjë ndërtime në tokën arë do të kemi ndryshim të llojit të pasurisë nga lloji “arë “ në llojin e pasurisë “truall ” sigurisht mbasi të ketë marrë lejen e organeve kompetente për këtë ndryshim

Në rastin e mësipërm ndryshojnë dhe fushat nga sipërfaqja totale sa truall ose sa ndërtesë.

- **“ Pjestim pasurie”**

Është i ngjashëm me atë të ndarjes së pasurisë që shpjeguam më sipër.

- **Shitje**

Në transaksionin shitje do të kemi ndryshim të shënimeve vetëm në seksionin C të pasurisë pasi aty do të hiqet pronari i mëparshëm dhe do të vihet poshtë tij pronari ri me të gjitha elementët identifikues. Krahas kontratës së shitjes për të hedhur ndryshimin nevojitet dhe një fragment i HTR psh nëse qytetari X i shet banesën e tij një shtetasi tjetër Y, ky i fundit brënda afatit që përcakton ligji për regjistrimin e pasurive të paluajtshme do të paraqitet pranë

zyrave të regjistrimit të pasurive në zonën Kadastrale përkatëse për të bërë ndryshimet në Kartelën e Pasurive të Paluajtshme dhe konkretisht në seksionin C të saj në fushat emri mbiemri ,adresa e pasurisë, numri i pasaportës dhe shuma e paguar.

Në rastin e shitje së tokës bujqësore ,livadheve, kullotave dhe pyjeve klienti duhet të paraqesë aktin noterial së bashku me Hartën Treguese, Certifikatën familiare në momentin e kalimit të pronësisë , një vërtetim nga pushteti lokal për gjëndjen e familiare , certifikatën e pronësisë origjinale, si dhe prokurat në rastin kur kalimi bëhet nga një person.

- **Dhurim**

Në transaksionin “ DHURIM “ është e detyrueshme të sillen të dy kontatat, e dhurimit dhe e pranimit, me përjashtim të rasteve kur kontrata e dhurimit dhe ajo e pranimit është përfshirë në një kontratë të vetme. . Edhe këtu do të kemi ndryshime vetëm në seksionin C të kartelës . Do të fshihet pronari i mëparshëm me të gjitha elementët e tij identifikues dhe do të shkruhet pronari i ri. Klienti duhet të paraqesë së bashku me kontrata e dhurimit Harten Treguese , certifikatën e pronësisë origjinale.

Për tokën bujqësore, livadhe, kullota dhe pyje do të duhen kontrata e dhurimit e firmosur nga të dyja palët ,certifikata familiare në kohën e kalimit të pronësisë , vërtetimi i pushtetit lokal , harta treguese e pasurisë si dhe certifikata e pronësisë origjinale.

- **Trashëgim**

Transaksioni “ Trashëgim “ regjistrohet në bazë të vendimit të gjykatës ose të noterit

Për periudhën 1992 deri më 30 .11.1994 dëshmia e trashëgimisë lëshohej nga noteri ,por me hyrjen në fuqi të Kodit Civil (1994) ajo lëshohet nga gjykata kompetente.

Për regjistrimin e transaksionit “ Trashëgimi” do të kërkohen këto dokumenta :

- Dëshmia e trashëgimisë (Nga noteri ose nga gjykata)
- Certifikata familjare
- Plani i rilevimit

Në rastin e këtij transaksioni do të kemi ndryshime vetëm në seksionin C të pasurisë . Në pjesën “ Emri mbiemri “ do të hiqet vije e lakuar që shërben për fshirjen e pronarit të parë dhe më poshtë do të vendosen emrat e trashëgimtarëve, Do të kemi ndryshime dhe në kollonën I/F/B ku tashmë do të shkruhet B, si dhe pjesët e tyre takuese kur kjo është përcaktuar nga vendimi i gjykatës (Me përjashtim të rastit kur si trashëgimtar do të jetë një person i vetëm). Në këtë rast do të ndryshojë vetëm kollona “ Emri dhe mbiemri “ njëlloj si në transaksionet shitje, dhurim apo shkëmbim.

Në seksionet e tjera nuk do të ketë ndryshime.

- **Shkëmbim**

Për kryerjen e një shkëmbimi duhet të jetë kontrata e shkëmbimit midis palëve e bërë tek noteri. Për regjistrimin e këtij transaksioni do të kërkohen :

- Kontrata e shkëmbimit
- Fragment i HTR

Këto vitet e fundit në Shqipëri dhe sidomos në Tiranë ka një numër të madh kontratash shkëmbimi sidomos ato të kategorive shkëmbim trulli me apartamente.

Më poshtë po japim procedurat e një regjistrimi sipas kontratës së shkëmbimit midis disa personave fizikë dhe një firme private ndërtimi.

Fillimisht verifikohet pasuria e pronarit në regjistrat e pasurive të paluajtshme , pastaj kontaktohet me pronarin e truallit.Meqënëse leja e ndërtimit do të merret në emër të firmës së ndërtimit bëhet paraprakisht një akt marrveshje mes pronarit ose pronarëve të truallit dhe përfaqësuesve të firmës së ndërtimit për shfrytëzimin e kësaj sipërfaqje trulli për ndërtim.Kjo akt marrveshje do ti shërbejë firmës ndërtimi për të paraqitur pranë KRT për të siguruar sheshin e ndërtimit dhe lejen e ndërtimit. Me mbarimin e ndërtimit firma ndërtuese do të regjistroje pallatin sipas dokumentacionit të kërkuar në rregulloren për pasuritë e fituara sipas ligjeve të urbanistikës.E gjithë pasuria pallat do të regjistrohet në emër të investitorit të firmës ndërtuese dhe pastaj të gjitha shitjet do të regjistrohen si pasuri apartament duke u quajtur si një transaksion i pasurisë.

- Heqje dorë nga pronësia

- akti noterial i personit në dobi të një personi tjetër
 - Saktësim emri
 - vendimi gjyqësor i shkallës së parë, dokument i cili shërben si referencë për fshirjen e emrit
 - Ndërrim emri
 - vendimi ibashkisë, vërtetimi i zyrë së gjëndjes civile
 - Vendim gjykate për fitim pronësie
- vendimi i gjykatës
- Vendim i përmbauesit gjyqësor
 - Ndërrim i përfaqësuesit të familjes bujqësore
 - Certifikatë e gjëndjes familiare
 - Deklaratë e antarëve për zgjedhjen e përfaqësuesit
- janë transaksione që do të sjellin ndryshime në seksionin C të pronësisë

5.4 Transaksione që sjellin ndryshime në seksionet D dhe E

- **QERA**

Regjistrohet në bazë të kontratës së bërë midis dy subjekteve të interesuara : qeramarrësit dhe qeradhënësit. Duhet të kihet parasysh që ka një mospërputhje midis ligjit të regjistrimit dhe Kodit Civil në lidhje me regjistrimin e kontratës së qerasë. Në kodin Civil është përcaktuar se kontrata mbi nëntë vjet duhet të bëhet me shkresë dhe të regjistrohet, ndërsa në ligjin e regjistrimit kërkohet të regjistrohet kontrata mbi një vit. Eshtë vendosur që për mos rregjistrimin e qerasë nuk do të paguhet gjoba e vonesës por do të zbatohen dispozitat e Kodit Civil i cili ka epërsi mbi cdo legjislacion civil.

- **Marrëveshje kufizuese**

Një marrëveshje kufizuese shërben për të realizuar kufizime që prekin të drejtat reale mbi pasurinë. si psh shitja e një pjese trualli me kufizimin e ndertimit të jo më shumë se tre kate , shitja e truallit duke vënë kufizime për pozicionin e pronës etj.

Seksioni E

- **Hipotekim**

Hipotekimi bëhet me akt noterial , vendim gjykate apo arbitrazhi që përbën titull ekzekutiv

Heqja e hipotekimit bëhet :

- Me pëlqimin e kreditorit
- Me vendim të gjykatës për fshirjen e hipotekës
- Vendim gjyqsor
- sekuestro ose vendim i ndërmjetëm i gjykatës

- Posedim
- Kufizim

Kërkesë padi (Me regjistrimin e kërkesë padisë nuk pezullohen veprime me pasurinë)

- Shitje me rezervë e pronës

Kërkohet dokumenti me anën e të cilit do të plotësohet rezerva , kushti. për fshirjen e kësaj në seksionin E do të kërkohet dokumenti i përcaktuar për plotësimin e kushtit, rezervës.

- Dhurim me kusht

- Kërkohet dokumenti me të cilin do të plotësohet kushti. Regjistrohet në seksionin E dhe për fshirjen e tij kërkohet dokumenti i përcaktuar për plotësimin e kushtit.

- Urdhër Kufizimi nga regjistruesi

Sipas nenit të ligjit të regjistrimit rregjistruesi ka të drejtë të vendosë regjistrimin e një kufizimi . Ai vendoset në rastet kur për të njëjtën pasuri janë lëshuar dy akte pronësie për persona të ndryshëm.Për vendosjen e kufizimit regjistruesi duhet të bëjë njoftime për personat e interesuar dhe këto duhet ti bashkangjiten vendimit për kufizim duke u shkruar në fushën përshkrimi dhe arsyeja e kufizimit. Për fshirjen e kufizimit duhet të tregohen dokumentat që provojnë plotësimin e kushteve të kufizimit të pasurisë, si dhe me urdhërin e regjistruesit për fshirjen e kufizimit.

- Pezullim

- Kemi pezullim kur regjistruesi në bazë të kërkesës së të interesuarit dhe miratimit të pronarit vendos pezullim, i cili mund të zgjasë për një afat prej 15

ditësh. Për fshirjen e tij regjistruesi nxjer urdhër për fshirjen e pezullimit, e cila lejon vazhdimin e regjistrimeve në kartelën e pasurisë.

Av. Sokol Lekaj

Tema 6

Dispozita të Ligjeve të posacme që regullojnë Regjistrimin e Tokës

6.1 Ligji nr.7501 datë 19.07.1991"Per tokën"

Ligji për tokën ishte ligji i parë që filloi privatizim e pronave shtetërore nga shteti te individi.

Sipas nenit 2 të tij shteti u jep tokë personave fizikë dhe juridik të cilët gëzojnë të drejtën e pronësisë si dhe të gjitha të drejtat e tjera sipas këtij ligji.

Ligji ka përcaktuar se toka ndahet në :

- Tokë bujqësore të zënë me bimët e arave,pemishtet ,vreshtat , dhe ullishtet kudo që ndodhen në fshatra, qytete e në qendra të banuara, pamvarësisht nga madhësia.
- Toka të zëna me pyje. kullota dhe livadhe.
- Toka jo bujqësore, sic janë ato të zëna me ndërtime ekonomike socialkulturore etj.

Toka bujqësore u përcaktua që tu jepej në pronësi ose në përdorim personave juridik dhe fizikë pa shpërblim, duke pasur të drejtën e dhënies me qera sipas dispozitave të kodit civil për kontratën e qerasë. E drejta e qerasë u

dha dhe për personat fizikë dhe juridik të huaj të cilët mund ta përdornin atë për qëllime ndërtimi ose qëllime të tjera ekonomike.

Për ndarjen e tokës u krijuan komisionet e ndarjes së tokave si më poshtë :

1. Komisioni për ndarjen e tokës pranë fshatit i cili për bëhej nga kryeplaku i fshatit dhe specialistë agronom dhe topograf .Ai kishte këto kompetenca :

- Bën verifikimin e numrit të antarëve të familjes të kooperativës bujqësore dhe familjeve të tjera që banojnë në fshat.
- Përcakton sipërfaqjen që i takon çdo familje
- Bën ndarjen e tokës dhe korrigjimet e mundshme
- Përcakton madhësinë dhe vendndodhjen e tokës për familjet që do marrin tokë.
- Kalon për shqyrtim në komisionin e ndarjes së tokës në komunë

2. Komisioni i ndarjes së tokave në komunë .

Ky komision përbëhej nga specialistë topografë dhe agronomë , kryesohej nga kryetari i komunës dhe ndër të tjera ka këto kompetenca ;

- Ndjek zbatimin e ligjit për tokën në fshatrat e komunës së tij
- Shqyrton mosmarrveshjet midis fshatrave të komunës dhe midis individëve dhe komisionit të fshatit
- Relaton në komisionin e rrethit mosmarrveshjet mbi ndarjen e kufujve midis fshatrave.

Komisioni i tokës në rreth

Ky komision kryesohet nga kryetari i këshillit të rrethit dhe ndër të tjera ka këto detyra :

- Zgjidh mosmarrveshjet që kanë lindur në ndarjen e tokës në kufijtë dhe sipërfaqjen e tokës bujqësore si dhe ato ndërmjet individëve dhe komisionit të tokës në fshat.
- Shqyrton dhe vendos për materialet që i paraqitën nga komisionet e fshatrave.
- Bën propozime për shqyrtim mosmarrveshjes në Komisionin Qeveritar të Tokës

4. Komisioni Qeveritar i Tokës

Ky komision është një organ kolegjal ,emërohet nga këshilli i Ministrave dhe ndër të tjera ka këto kompetenca :

- Drejton , organizon dhe kontrollon punën në Ministri , institucione të tjera që kanë lidhje me zbatimin e ligjit për tokën
- Ndjek zbatimin e ligjshmërisë për rindarjen dhe kalimin e tokave në pronësi
- Shqyrton mosmarrvshjet që i kanë ardhur nga komisionet e tokave në rrethe
- Zgjidh konfliktet që mund të ndodhin për kufijtë e tokës të rretheve të ndryshëm

Pra sic shihet dhe nga kompetencat që u janë dhënë komisioneve të tokave që nga fshati dhe deri te komisioni Qeveritar i tokës , kemi të bëjmë me një hierarki të zgjidhjes së mosmarrveshjeve për ndarjen e tokës . Një antar i kooperativës bujqësore nuk mund të kalonte ankesën e tij direkt në komisionin qeveritar të tokës, madje as në atë të rrethit, pa kaluar më parë në komisionin e tokës së fshatit , komunës e kështu me radhë, pa përjashtuar këtu dhe zgjidhjen gjyqsisht të çështjes e cila duhej të vinte mbas dështimit të zgjidhjes së çështjes nga ana e komisioneve të tokës.

Toka ju shpërnda familjeve të antarëve të kooperativës bujqësore sipas gjëndjes të sipërfaqjes që ka aktualisht ajo(kooperativa) dhe sipas numrit të frymëve .Toka do të ndahej në mënyrë të barabartë mes antarëve të familjes. Numri i frymëve do të përcaktohej sipas certifikatës së gjëndjes civile të datës 01.08.1991, duke përcaktuar si antarë të saj të gjithë, pa përjashtim që nga fëmijët ,ushtarët, studentë dhe pensionistët, duke përfshirë dhe refugjatët Përjashtim në këtë rast do të bëjnë të gjithë antarët e familjes që kanë një punë të përhershme në sektorin privat dhe atë shtetror.Për këta persona do të jepet në pronësi një sipërfaqje toke sa gjysma e sipërfaqjes për frymë , por asnjëherë më shumë se një dynym

Një kategori tjetër që përfiton tokë sipas këtij ligji është dhe ajo e familjeve që banojnë në fshat por që nuk janë antarë të kooperativës bujqësore. Këtyre familjeve do tu jepet një sipërfaqje toke sa gjysma e tokës për frymë të antarit të kooperativës bujqësore , por jo më tepër se 4 dynym.

Një tendencë që u vu re gjatë zbatimit të ligjit për tokën ishte ajo e kthimit të tokave në kufijtë e vjetër të ish pronarëve,. Ligji për tokën nuk i njohu kufijtë e vjetër dhe as ishpronarët.Në shumë fshatra u vunë re konflikte të kësaj natyre, Shumë ishpronarë të vjetër merrnin sipërfaqjet e ishpronave të tyre megjithëse nga komisionet e ndarjes së tokave në fshat i ishte dhënë një personi tjetër. Në bazë të nenit 21-23 të ligjit për tokën në rastët e pushtimit të kësaj natyre por dhe të natyrave të tjera si dhe në rastin e ndërtimeve të paligjshme bëhej denoncim në komunë dhe ajo kishte të drejtën e gjobitjes të kundravajtësit dhe deri në denoncimin e tij në organet e drejtësisë.

Për shumë kohë konflikti i zënies u trajtua si konflikt penal sipas dispozitave të kodit penal neni 201, për arsye sepse megjithë marrjen e tapisë fshatarët nuk ndjenin veten pronar plotësisht pasi ata nuk ishin të regjistruar .Me krijimin e zyrës së regjistrimit dhe regjistrimin e kësaj pronësie në regjistrat e pasurive të paluajtshëm ky konflikt mori formën e një konflikti civil të natyrës së kthimit të sendit, pasi tashme kishim të bënim me kthimin e një sendi nga një posedues jo pronar te një pronar jo posedues, duke trajtur në këtë konflikt dhe shkaktimin e dëmit dhe fitimin e munguar.

Për regjistrimin e pasurive të fituara nga ligji “Për tokën” kërkohej vetëm akti i marrjes së tokës në pronësi apo në përdorim.

Për regjistrimin e pasurisë të fituar sipas ligjit të tokës veprime në këtë mënyrë:

Të gjitha aktet e marrjes së tokës në pronësi apo përdorim hidhen në HTR sipas kufitarëve të përcaktuar në tapi. Krijohet Libri i Ngastrave të zonës kadastrale përkatëse ku shënohen sipërfaqjet e tokave sipas gjëndjes në fakt të cilat do të maten në vend nga topografi i licensuar në bashkpunim me pronarët dhe kryepleqtë e fshatrave.

Ky informacion i ardhur nga topografi i terrenit i jepet pesonit përgjegjës për plotësimin e kartelës i cili në fushën e parë të seksionit “B” do të shkruajë si numër dokumenti Nr. e tapisë psh. Nr.aktit 7608 ndërsa në fushën e dytë të seksionit “ B “ të kartelës do të shkruajë sipërfaqjen që ka rezultuar nga matjet në vend dhe do të vejë referencën sipas librit të ngastrave psh. LN MAJ 1995.

6.2 VKM Nr.432 datë 14.08.1995

Për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme në zonat urbane të fshatit , komuna ose bashkia i kërkon pronarit dokumenta sipas kritereve të përcaktuara në ligj.Madhësia e sipërfaqjeve të truallit në pronësi të pronarit të ndërtesës do të jetë ajo e përcaktuar sipas ligjeve në fuqi para daljes së ligjit për Urbanistikën të datës 07.04.1993 dhe përgjithësisht varion në kufijtë 200-300 m2 në funksion të vëndndodhjes së saj(fushore,kodrionore dhe malore)

Për përcaktimin e sipërfaqjeve të pasurive të paluajtshme sipas pronarëve ,krijohet një formular i quajtur “Lista emërore e e pronarëve të trojeve dhe shtëpive “ e cila është e miratuar sipas vendimit të këshillit të ministrave nr.432 datë 14,08.1995.

Ky formular përmban :

- Numrin e zonës kadastrale,
- Numrin e pasurisë
- Llojin e pasurisë
- Sipërfaqjen në m2
- Nga sipërfaqja truall sa ndërtesë ,
- Emrin dhe mbiemrin e pronarit dhe nënshkrimin

Ky formular duhet të jetë i firmosur nga kryeplaku dhe të jetë i miratuar nga komuna.

Formulari pasqyrohet në kartelën e pasurive të paluajtshme të zonave kadastrale rurale si një numër dokumenti dhe në KKP do të shënohet me siglën “0001” nga e cila do të kuptojmë se kemi të bëjmë me një pasuri të paluajtshme në zonën urbane të fshatrave si psh.:

Personit A.B. i është dhënë një tokë në pronësi parcela me nr 500/1 me.akti 3608 me një sipërfaqje toke prej 1000 m2 dhe në pronësi një sipërfaqje truallli prej 200m2 i përfshirë në këtë parcelë.

Në Hartën Treguese Regjistrimit rreth shtëpisë do të hidhet grafikisht me vija të ndërprera parcela prej 200 m2. Kjo parcelë do të marrë numrin 500/ 20 (duke supozuar se numri i fundit i përdorur në parcelën e me numër 500 është 19. Në këtë rast kemi krijuar dy parcela (pasuri) njëra me numrin 500/1 me sipërfaqje

800 m2 dhe tjetar me numrin 500/20 me sipërfaqje 200m2 .Në parcelën e fundit do të kemi të përfshirë dhe ndërtesën.

6.3 VKM nr.266 datë 08.08.1991

Sipas Vendimit të Këshillit të Ministrave nr.266 datë 08.08.1991 një burim i dhënies së pronësisë antarëve të ishkooperativave bujqësore ishte dhe ndarja e pasurive të kooperativave Bujqësore sipas së cilës antarët e kooperativave bujqësore mund të merrnin në pronësi objekte të ndryshme të ishkooperativës.Për këtë qëllim u krijua komisioni nga mbledhja e përgjithshme ose përfaqësia e saj Ky komision kryesohej nga kryetari i kooperativës dhe kishte detyrën e bërjes së bilancit kontabël të vitit 1991 dhe të përcaktimit të pasurisë së kooperativës bujqësore duke bërë inventarizimin e përgjithshëm të pasurisë si mjete kryesore , prodhime e materiale duke përcaktuar vlerat e tyre faktike.

Për regjistrimin e pasurive të fituara sipas këtij vendimi do të kërkohen:

- Vendimi i Komisionit të shpërndarjes dhe Likuidimit të Pasurive të Koop, Bujq.
- Kontrata e shitblerjes së objektit
- Kontratat e mardhënieve me truallin.
- Plan vendosja

Më vonë sipas ligjit me **nr.7754 “ datë 27.07,1993** “Për rivlerësimi dhe shpërndarjen në vlerë të pasurisë së ish kooperativave Bujqësore “ e drejta e dhenies se pasurive kaloi në Këshillin e Komunës dhe dokumentat e kërkuara për regjistrim ishin të njëjta me ndryshimin e vendimit të dhënies në pronësi nga komisioni i shpërndarjes , te këshilli iKomunës.

6.4 VKM 452 Datë 17.10.1992

Sipas nenit 3 të ligjit “ Për tokën “ toka bujqësore u jepet në pronësi ose në përdorim personave juridikë ose fizikë vëndas ose të huaj. Në bazë të nenit 6 të po këtij ligji familjeve të cilat punojnë në Ndërmarrjet Bujqësore u jepet tokë në përdorim sipas vendimit të këshillit të ministrave .

Sipas Vendimit të këshillit të Ministrave nr.452 datë 17.10.1992 “ Për rikonstruktimin e Ndërmarrjeve Bujqësore “ këto ndërmarrje do të

shpërndaheshin dhe toka e këtyre NB ose e njësisve të tyre që do shpërndahen e që kanë qënë pronë e Koop. Bujq. do tu jepen në pronësi familjeve të NB.

Në NB të krijuara nga ish KB me toka bujqësore të qytetarëve të një qyteti të caktuar si dhe të NB të krijuara drejt për drejt me toka të qytetarëve të po një qyteti të caktuar toka u jepet në përdorim punonjsve të NB dhe antarëve të trungut të familjes që kanë dorëzuar tokë bujqësore për formimin e KB apo NB dhe që banojnë në të njëjtin qytet, por jo më shumë se sipërfaqja që kanë dorëzuar.

6.5 Ligji nr. 8053 datë 21.12.1995

Me ligjin e mësipërm “ Për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore” u përcaktua rregullimi ligjor i kalimit në pronësi pa shpërblim i tokës bujqësore duke përfshirë si më poshtë :

- Tokat që me hyrjen në fuqi të këtij ligji ndodhen brënda vijave kufizuese të qyteteve, fshatrave , qëndrave të banuara.
- Tokat bujqësore që ndodhen në zonat e përfshira në zhvillimin e turizmit
- Tokat bujqësore dhënë institucioneve shkencore dhe specialisteve të bujqësisë.

Për regjistrimin e pasurive të fituara nga VKM nr.452 datë 17.10.1992 dhe ligjit 8053 do të kërkohen këto dokumenta :

- Akti i marrjes së tokës në pronësi i lëshuar nga Komisioni i Tokës në rreth
- Plan vendosja e kësaj pasurie

6.6 Ligji nr.7983 datë 27.7,1995 “Për shitblerjen e tokës bujqësore livadheve dhe kullotave

Megjithëse sipas ligjit për tokën ,toka ju shpernda shtetasve pa shpërblim, ajo nuk mund të konsiderohej në pronësi të plotë pasi i mungonte një nga tagrat e pronësisë ajo e disponimit. Pronari i tokës megjithëse mund të kishte një tapi nuk kishte të drejtë ta shiste . Po ti referohemi nenit 3 të ligjit 7983 datë 27.7.1995 do të shohim të sanksionuar se të gjitha kalimet e pronësisë të tokës

bujqësore, livadheve dhe kullotave që nuk janë të regjistruara sipas ligjit të regjistrimit do të quhen të pavlefshme. pra asnjë transaksion i kryer para hyrjes në fuqi të ligjit për shitblerjen e tokës bujqësore i pa regjistruar nuk do të pranohej për regjistrim.

Me daljen e ligjit të sipërmëndur u bë e mundur tjetërimi i tokës. Dokumentat e kërkuara për tjetërsimin e tokës bujqësore livadheve dhe kullotave janë :

- kërkesë për regjistrimin e aktit noterial të shitblerjes e cila të jetë e firmosur nga kryetari i familjes i cili ka emrin në kartelën e pasurive të paluajtshme.
- prokurë të posacme për antarët madhorë që caktojnë si përfaqësues të tyre kryetarin e familjes bujqësore.

Për shitjen e një pjese nga antari i familjes bujqësore, veprohet në përputhje me dispozitat e kodit civil.

Për shitjen e tokës bujqësore livadheve dhe kullotave në ligj janë sanksionuar disa detyrime :

- Duhet të bëjë publikimin e shitjes në fshat, pasi më parë kanë refuzuar personat e mëposhtëm:
 1. Të paralindurve dhe paslindurve madhorë në vijë të drejtë, vëllezërve motrave.
 2. Personave me të cilët kufizohet parcela që do të tjetërsohet
 3. Banorëve të fshatit
 4. Shtetasve shqiptar

Oferta do të qëndrojë për 15 ditë, dhe në rast mospërgjigjje ajo do të konsiderohet refuzim duke i hapur kështu radhë përparësisë së përcaktuar. Zyrat e regjistrimit nuk duhet të bëjnë regjistrimin kur :

- Nuk është respektuar radha e parablerjes
- Madhësia e parcelës pas shitjes mbetet nën kufirin e njësië minimale të kultivimit (Me njësi minimale të kultivimit kuptohet toka bujqësore , që është e nevojshme për mbajtjen e një ekonomie bujqësore , sipas kushteve natyrore të krahinës apo zonës përkatëse. Paragrafi i tretë i nenit 228 të Kodit Civil)

- Nga blerja përfitojnë persona që nuk e gëzojnë këtë të drejtë
- Ka shkelje të kërkesave të ligjit.

Më poshtë po japim dokumentin e duhur(aktin e marrjes së tokës në pronësi /përdorim apo sic quhet ndryshe tapia) për regjistrimin e pronësisë të fituar me ligjet e privatizimit të tokës bujqësore.

6.7 Dispozita Të Ligjeve Që Rregullojnë Privatizimin E Trojeve Dhe Objekteve

A) Ligji 7980 datë 27.07.1995 “ Për shitblerjen e trojeve”

Sipas kushtetutës së vitit 1976 e gjithë pronësia e tokës që ndodhej në territorin e Shqipërisë ishte pronë e shtetit dhe nuk mund të tjetërsohej. Në zbatim të kushtetutës toka nuk mund të shitje dhe as të blehej.Të gjitha kalimet e pronësisë mbas vitit 1976 nuk përfshinin në dokument pronësinë e truallit. Pra dhe në rastet e shitblerjes së një pasurie psh. Shtëpi dokumenti i pronësisë që do të regjistrohej në zyrën e hipotekës nuk do të përmbante më sipërfaqjen e truallit , megjithëse prona që do të shitej, në regjistrat e hipotekës mund ta kishte sipërfaqjen të përcaktuar me metra katror. Ajo përcaktohej vetëm nëpërmjet kufitarëve të pronës.Sot kjo parregullsi ka sjellë probleme gjatë regjistrimit fillestar të pasurive pasi pronarëve do tu duhet që të vërtetojnë sipas nenit 24/b të ligjit të regjistrimit sipërfaqjen e truallit që kanë pasur.

Sipas nenit 1 të ligjit 7980 “ Për shitblerjen e tojeve “ me truall do të kuptohet e gjithë sipërfaqja e tokës që ndodhet brënda vijave kufizuese të qyteteve, pamvarësisht se për çfarë përdoret., si dhe toka jashtë vijave kufizuese që në momentin e trajtimit është përdorur apo do të përdoret për ndërtim, me kushtin që të kenë përfunduar dokumentet e tjetërsimit dhe të mos jetë më tokë bujqësore livadh apo kullotë.

Ndërsa trualli quhet i zënë kur ka investime të ligjshme që kalojnë si vlerë vlerën e tokës. Gjithashtu trualli i zënë do të quhet dhe ajo pjesë funksionale e ndërtesës që do të shërbejë për funksionimin normal të objektit.

Ndryshe nga shitblerja e tokës bujqësore, shitblerja e truallit është pa asnjë kufizim Sipas nenit 2 të këtij ligji personat fizikë dhe juridikë kanë të drejtë të shesin dhe të blejnë lirisht midis tyre pa asnjë kufizim.

Shitja e trojeve personave fizikë dhe juridikë të huaj bëhet vetën në rastin kur ata kanë përfunduar investimin sipas ligjit “ Për investimet e huaja “ dhe sipas lejes së ndërtimit

Është e detyrueshme që vlera e investimit të jetë tre herë më e madhe se vlera e truallit. Gjatë kohës që investitori është duke realizuar investimin, trualli do të jetë më qera sipas kontratës paraprake në të cilën është përcaktuar dhe vlera e truallit. Gjithashtu dhe personat juridikë dhe fizikë të huaj që kanë blerë apo ndërtuar objekte me vlerë mbi trefishin e cmimit të truallit lejohet që ta blejnë atë.

Nga shitblerja për personat fizikë dhe juridikë të huaj përjashtohen trojet që përmbajnë vlera muzeore arkeologjike etj

B) Ligji nr.7512 datë 10.08.1991”Për sanksionimin dhe Mbrojtjen e pronës private , të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarura , dhe privatizimit “

Sic është përcaktuar dhe në hyrje, qëllimi i këtij ligji ishte që të vendoste një rend të ri ekonomik duke zbatuar kalimin nga sistemi i ekonomisë së centralizuar nga shteti në një sistem ekonomik të tregut të lirë.

Me hyrjen në fuqi të këtij ligji të gjithë sektorët e ekonomisë ishin të lirë të privatizoheshin dhe të ushtronin veprimtari private.

Me këtë ligji u krijuan dy agjensi të rëndësishme të quajtura :

- Agjensia Kombëtare e Privatizimit cila kishte si objekt të saj privatizimin e sektoreve ekonomik shtetëror në përgjithësi.
- Agjensia qendrore e Rikonstruktimit dhe privatizimit të ndërmarrjeve Bujqësore e cila kishte si objekt të saj privatizimin e sektoreve ekonomik të ish Ndërmarrjeve Bujqësore.

Nëpërmjet këtyre dy agjensive filloi privatizimi i sektorëve të rëndësishëm të ekonomisë duke bërë kalimin e tyre nga shteti tek individ. Fillimisht u procedua me privatizimin e ndërmarrjeve të vogla, artizanatit, të bujqësisë, të njësive tregtare, të ndërtimit shërbimeve bankare tregëtisë së jashtme dhe të brëndshme.

Në ligj u përcaktua që sektorët me rëndësi të vecantë për ekonominë, sic ishin industria minerare, e naftës dhe e gazit, telekomunikacionet rrugët etj. të privatizoheshin me ligje të vecanta. Një hap i rëndësishëm në mbarvajtjen e këtyre ndërmarrjeve ishte dhe mundësia që u dha nga ky ligj për krijimin e ndërmarrjeve të përbashkëta me kapital të huaj. U dha mundësia që dhe subjektet të huaja të ushtronin veprimtari ekonomike në vendin tonë.

Të gjitha subjektet që ushtronin aktivitet të pavarur ekonomik dhe jo ekonomik e fitonin zotësinë për të vepruar mbasi të kishin bërë regjistrimin e tyre në gjykatë. Kjo bëhej e mundur mbas paraqitjes së kërkesës së tyre ku shënohet objekti i veprimtarisë së tyre, stauti, dhe forma e organizimit të shoqërisë, gjithashtu dhe lejet përkatëse të ushtrimit të aktivitetit privatit.

U krijua mundësia që personat privatë juridik apo fizikë të caktonin cmimet e tyre në bazë të kërkesë ofertës si dhe të ndertonin marrëdhëniet e tyre me sektorët shtetëror dhe privat mbi bazën e kontratave të ndërmjetme në bazë të kërkesës të tregut të lirë, si dhe të mund të kalojnë në pronësi dhe në marrëdhënie qeraje objekte dhe veprimtari të ndryshme të aktivitetit të tyre ekonomik.

Një element i rëndësishëm i që i hapi rrugë tregut të punës ishte dhe mundësia që subjektet private të krijonin marrëdhëniet e punës me punëmarrësit, në bazë të marrëveshjeve ndërmjet tyre duke zbatuar legjislacionin e punës në lidhje me sigurimet shoqërore.

Ligji parashikoi dhënien e truallit me pagesë për ndërtim, si dhe të drejtën e shirtblerejes, ndërsa personave juridik të huaj u jepet trualli për ndërtim me qera për një periudhë 99 vjeçare në bazë të kontratës me organet kompetente financiare.

Privatizimi i pronës shtetërore u bë sipas këtyre formave :

- Shitja e kapitalit dhe transferimi i aksioneve të shoqërive me kapital shtetëror.
- Shitja dhe transferimi i aksioneve të shoqërive të tjera tregtare me kapital tërësisht ose pjesërisht shtetëror të transformuara nga ndërmarrjet shtetërore të përfaqsuara nga Ministria e Privatizimit.
- Shitja e kapitalit ose transferimi i aksioneve a pjesëve të shoqërive tregtar me kapital të përbashkët me investitorë të huaj

Forma e kalimit të pronës shtetërore në pronë private është si më poshtë :

- Nëpërmjet ankandit (pa ankand do të shiten objektet për ishpronarët e truallit që kanë të drejtën e parablerejes
- Shitjes së lirë të aksioneve dhënies falas të aksioneve shtetërore personave fizikë vëndas
- Me cdo formë tjetër të përshtatshme.

Nëpërmjet ligji nr. 7512 datë 10.08.1991 "Për sanksionimin dhe Mbrojtjen e pronës private , të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarura , dhe privatizimit “ zyrat e regjistrimit bëjnë një sërë regjistrimesh të pasurive të paluajtshme .

Për regjistrimin e pasurive të fituara sipas ligjit 7512 datë 10.08.1991 kërkohen këto dokumenta :

- Kontrata e shitblerjes mes AKP dhe blerëssit
- Kontrata e mardhënieve me truallin
- Plan vendosja
- Akti i dorëzimit
- Në rastet kur AKP ka shitur truallin dhe objektin me një kontratë të vetme është e mjaftueshme vetëm njëra kontrate.

Mund të ndodhi që pronësia e objektit dhe e truallit të jenë të ndryshme në këtë rast do të kemi këto lloj regjistrimesh në kartelën e Pasurive të Paluajtshme :

Dallojmë dy raste ;

Rasti i parë :

Sipërfaqja e truallit prej 500 m² është me e madhe se sipërfaqja e ndërtesës mbi këtë truall dhe i takon pronarit A ndërsa ndërtesa më sipërfaqe 130 m² është në pronësi të pronarit B.

Regjistrimi në KKP do të bëhet në këtë mënyrë

Do të hapen dy kartela : Një për pasurinë “truall” dhe një për pasurinë “Ndërtesë”

Në pasurinë truall në seksionin B do të shkruajmë llojin e pasurisë që në rastin konkret e kemi Truall dhe në fushën 1 të plotësojmë sipërfaqjen totale të truallit që është 500 m² dhe në fushën Ref do të plotësojmë numrin e dokumentit

Edhe në këtë rast do të dallojmë dy variante Nëse trualli do të jetë “shtet” këto informacione do të shkruhen në fushën e dytë të **ref** dhe nëse trualli do të jetë i një pronari privat informacionet do të vendosen në fushën e parë.

Në seksioni C të KKP do të shkruajmë “ Shteti “

Në seksionin D të KKP në pjesën “përshkrimi “ do të shkruajmë Personi A është pronar i ndërtesës .

Në kartelën me llojin e pasurinë Ndërtesë do të shkruajmë në seksionin B në fushën “ lloji i pasurisë” do të shkruajmë “ Ndërtesë” dhe në seksionin C do të shkruajmë pronarin A ndërsa në seksionin D të KKP në pjesën përshkrimi do të shkruajmë “ pronari i truallit mbi të cilën ngrihet ndërtesa është “ SHTETI “

C) Ligji nr.7698 datë 15.04.1993 “Për Kthimin dhe Kompesimin e Pronave Ish Pronarëve”

Ligji i mësipërm u njez ishpronarëve apo trashëgimtarëve të tyre të drejtën e pronësisë për pronat e shpronësuara , shtetëzuara, apo të konfiskuara sipas akteve ligjore dhe nënligjore të dala pas datës 29.11.1944, ose të marra padrejtësisht nga shteti me cdo mënyrë tjetër.

Pasuritë që do të kthehet simbas këtij ligji përfshijnë tokën truall , ndërtesat dhe cdo gjë tjetër që ka lidhje me të si godina banimi , fabrika , punishte etj.

Ligji i mësipërm trajton të gjitha pasuritë në formën e tokës që nuk janë trajtuar në ligjin “Për tokën “

Në ligj janë të përcaktuar dhe kuptimi i llojeve të tokës si më poshtë;

Truall - me të cilin do të kuptohet toka që është e hipotekuar dhe që ndodhej brenda vijave kufizuese të qendrave të banuara në momentin e shpronësimit, shtetëzimit, konfiskimit etj. Kur nuk ka vijë kufizuese, truall do të quhet toka në të cilën është bërë ndërtimi dhe sipërfaqja funksionale e tij.

Tokë bujqësore dhe jobujqësore do të kuptohet toka që ndodhej jashtë vijave kufizuese të qendrave të banuara në momentin e shpronësimit etj., por që në kohën e hyrjes në fuqi të këtij ligji është ndryshuar në truall.

Ligji ka përcaktuar disa forma të trajtimit të pronës

1. Kompesimin (në bazë të nenit 16)

- Format e kompesimit janë :
- Me obligacione shtetërore
- Me sipërfaqje trojesh, ose tokash bujqësore të tjetërsuar në truall ekuivalente pranë qendrave të banuara.
- Me sipërfaqje ekuivalente në zonat turistike

2. Kthim fizik (në bazë të nenit 4 dhe 19)

me të cilin do të kuptojmë kthimin e të gjithë sipërfaqjes apo ndërtesës kur nuk ka pengesa të përcaktuara në ligj. Masa e kthimit dhe e kompesimit në natyrë bëhet e plotë por jo më shumë se 10.000m²

3. E drejta e parablerjes (në bazë të nenit 21)

Me të drejtë parablerje do të kuptojmë të drejtën e ishpronarëve që në trojet , tokat bujqësore dhe jobujqësore të zëna me ndërtime dhe shtetërore si dyqane, magazina, punishte e tj të bëjnë privatizimin e këtyre objekteve kur ato të privatizohen.

- Në nenin 13 të ligjit është përcaktuar se kur në objektin ish pronë private janë kryer nga shteti, apo nga pronari shpenzime për ndryshime në strukturë , shtesa anësore , apo shtesa kati , objekti i kthehet ishpronarit pa shpërblim nëq vlera e shpenzimeve nuk i kalon 20%
- Kur vlera e shpenzimeve është 20-50 % i kthehet ishpronarit kur ai të ketë kthyer vlerën mbi 20%
- Kur vlera e shpenzimeve i kalon 50 % objekti do të mbetet në bashkpronësi.

Gjatë zbatimit të këtij ligji shumë ishprona private, sidomos shtëpi banimi i janë kthyer ish pronarëve ,por në bazë të nenit 14 ishpronarët kanë ndërtuar mardhënie qeraje sipas një limiti të caktuar me vendim të këshillit ministrave deri në zgjidhjen nga shteti të strehimit të këtyre familjeve në bazë të ligjeve në fuqi.

Ish pronarët mund të marrin pronat e tyre nëse arrijnë ti sigurojnë qërramarrësve të tyre një sipërfaqje banimi të barabartë me atë që ata disponojnë por jo më shumë se i takon sipas ligjit.

Një rëndësi të vecantë në zbatimin e ligjit nr.7698 ka dhe udhëzimet nr.3 datë 21.6.1993 dhe nr.13 datë 18.10.1993

Në këtë udhëzim jepen nocionet e formës së trojeve për efekt të zbatimit të këtij ligji :

Troje të zëna janë sipërfaqjet , mbi të cilat janë të vendosura ndërtesa ose objekte të tjera ndërtimore me karakter të përhershëm publik, ekonomik, ose të cdo natyre tjetër, kur ato janë të ndërtuara me leje të rregullt ndërtimi, e sheshe të miratuara nga organi kompetent

Troje të pazëna (troje të lira) janë sipërfaqjet mbi të cilat nuk ka të ndërtuar ndonjë objekt si dhe trojet me ndërtime të përkohshme.Trojet me ndërtime të përkohshme do të quhen të lira dhe do ti kthehen ishpronarit.

Për zbatimin e ligjit u krijua komisioni i Kthimit dhe Kompesimit të Pronave ish Pronarëve(KKKP) i cili funksiononte pranë cdo bashkie për shqyrtimin e kërkesave të qytetarëve për kthimin e kompesimin e pronave.Gjithashtu u krijua dhe Komiteti shtetëror i kthimit dhe kompesimit të pronave ish pronareve i cili do të shqyrtonte ankesat në rrugë administrative për komisionet e ngritura pranë bashkive.

Dosja që duhej të plotësonte një qytetar për të aplikuar pranë këtij komisioni duhet të përmbajë

- Kërkesë me shkrim për kthimin dhe kompesimin e pronës nga ishpronarët ose trashëgimtarët e tyre.

- Dokumentat e pronësisë nga hipoteka ose kadastra. Në rastet kur dokumenti i pronësisë mungon për arsye të ndryshme ishpronarët i drejtohen gjykatës duke bërë vërtetimin e faktit gjyqësor mbi bazën e një dokumenti shkresor
- Akti i trashëgimisë në rastin kur kërkesa bëhet nga trashëgimtarë e pronarit të vdekur.
- Dokumenti që vërteton shpronësimin , konfiskimin, shtetëzimin, ose marrjen e pronës nga shteti me cdo formë tjetër.
- Dokumenti teknik nga seksionet e urbanistikës
- Deklaratë që nuk ka fituar kompesim në rrethe të tjera.

Në bazë të ligjit Komisioni i kthimit dhe kompesimit të pronave ka të drejtë që të shprehet vetëm një herë në lidhje me pronësinë . Nëse ishpronarët apo personat që preken nga vendimi i këtij komisioni kanë kundërshtime do të duhen që ti drejtohen gjykatës kompetente për zgjidhjen e mosmarrveshjes. Në këtë rast gjykata do të shndrohet në komision të kthimit dhe kompesimit të pronave duke vepruar mbi cdo kërkesë apo pasaktësi që komisioni ka bërë gjatë kthimit apo kompesimit të pronës. Gjithashtu është e qartë se asnjë pronar nuk mund ti drejtohet gjykatës pa patur një vendim ose një vendim refuzimi për shqyrtim nga komisioni. Palët mund ti drejtohen gjykatës në raste kur prona e tyre nuk është e përcaktuar saktë. Për këtë në bazë të provave shkresore të palës së interesuar do të bëhet vërtetimi i faktit të pronësisë së pretenduar i cili do të shërbejë më pas për komisionin e kthimit dhe kompesimit të pronave.

Në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme për regjistrimin e pasurive të paluajtshme të fituara nga Komisioni i kthimit dhe kompesimit të Pronave ish Pronarëve kërkohen këto dokumenta :

- **Vendim i Komisionit të kthimit dhe Kompesimit të Pronave**

Duhet patur kujdes që vendimi i komisionit të KKP të jetë origjinal dhe duhet që të kontrollohet dhe forma e trajtimit të pronës , pasi në një vendim mund të përfshihen të gjitha llojet e trajtimit të pronësisë që nga kompesimi me të gjitha format, kthimi fizik dhe e drejta e parablerjes. Duhet që të bëhet dallimi i sipërfaqjeve të kthyera fizikisht ose të kompesuara pasi ato do të jenë objekt i regjistrimit në regjistrat e pasurive të paluajtshme.

- Gjithashtu duhet të përcaktohen mirë pjesët takuese në bazë të dëshmisë së trashëgimisë
- Në rastet kur janë kthyer fizikisht më shumë se një pasuri nga vendimi i komisionit të KKP, ato do të marrin numër të vecantë në HTR provizore. Dokumenti do të ketë një numër arkivor dhe ky do të jetë si referencë në kartelën e secilës pasuri. Që dotë thotë se me vendimin e komisionit sipërfaqja e kthyer mund të jetë e madhe dhe është e shtrirë në më shumë se një pasuri. Numri i referencës do të jetë i njëjtë për të gjitha pasuritë, megjithëse ato mund të kenë numra të ndryshëm në HTR.
- Plan vendosja e këtij komisioni
- Dëshmi trashëgimie në rastet kur prona është kthyer në emër të trashëgimlënësit.
- Proces verbal i marrjes në dorëzim të ndërtesës ose piketimi i truallit

Më poshtë po japim një shëmbull të regjistrimit të një pasurie të fituar nga ligji 7698 datë 15.04.1993 si dhe dokumentat kryesore për plotësimin e kartelës së kësaj pasurie.

D) Ligji nr. 7652 datë 23.12.1992 "Për privatizimin e banesave shtetërore"

Gjatë viteve të sundimit komunist ashtu si në të gjithë sektorët e tjerë të ekonomisë dhe në sektorin e banimit pjesa më e madhe e tyre ishte në zotërimin e shtetit. Të gjitha pallatet e ndërtuara mbas viteve 1945 ishin pronë e shtetit dhe qytetarët ishin qërramarrës mbi bazën e një kontrate qeraje.

Ligji i mësipërm kishte si qëllim privatizimin e banesave shtetërore, krijimin e tregut të banesave, si shitblerjen ose dhënien me qera të tyre.

U përcaktua që të gjithë qytetarët që kishin një kontratë të rregullt me ndërmarrjet e administrimit të këtyre pasurive të bënin privatizimin e banesave të tyre mbi bazën e disa kushteve të përcaktuara sipas ligjit.

Ndryshe nga ligji për tokën privatizimi i banesave shtetërore nuk u bë i gjithi falas por nëpërmjet një pagese e cila varionte sipas kohës së ndërtimit të banesës si dhe vlerave të ndërtimit si më poshtë :

- Sipas madhësisë së banesës
- Vlerës së saj në kohën e ndërtimit dhe vjetërsisë së ndërtimit
- Vendodhjes së banesës
- Përbërjes familiare

Megjithatë disa banesa u privatizuan pa pagesë, sipas kriterve të mëposhtme :

- Banesat 1+1 që ishin ndërtuar para datës 31.12.1965
- Banesat 2+1 që ishin ndërtuar para datës 31.12.1970
- Të përndjekurit që kanë vuajtur më shumë se 20 vjet dënim, si dhe invalidët e luftës
- Një kategori e vecantë personash të cilët janë në banesat e ndërtuara për zhdukjen e pasojave të fatkeqsive natyrore, pa të ardhura të mjaftueshme ,invalidë të punës, qytetarë që u janë përmbytur banesat nga Hidrocentralet. etj.

Privatizimi i banesave shtetërore nuk ishte i detyrueshëm. Nëse nuk kishe mundësi të paguaje shumën e caktuar për privatizim , qytetarët mund të qëndronin në pozitat e qëramarrësit me shtetin deri në kohën e pagesës së vlerës së caktuar.

Banesat u privatizuan në emër të qëramarrësit dhe personave të tjerë madhorë sipas përcaktimit, se përbërja familjare dhe gjëndja e strehimit do të merret për bazë certifikata e gjëndjes civile të datës 01.12.1992, pra të gjithë personat që kishin mbushur moshën 18 vjec në datën e mësipërme do të ishin bashkpronarët e banesës që do të privatizohej.

Gjatë zbatimit në praktikë të këtij neni lindi një vështirësi sidomos në përcaktimin e pronarëve të privatizimit në rastet kur banesa privatizohej mbas disa kohësh dhe qëramarrësi apo një nga antarët madhorë të familjes vdesin. Në këtë rast nuk është e përcaktuar saktë në ligj nëse trashëgimtarët e tyre do të trashëgojnë këtë të drejtë apo i vdekuri do të hiqet nga e drejta e privatizimit dhe banesën do ta privatizojnë personat e mbetur në certifikatë në kohën e

privatizimit të saj. E njëjta situatë do të ndodhte në rastin kur privatizimi bëhej mbas datës së përcaktimit psh, në vitin 1995 dhe gjatë kësaj kohe në certifikatën e privatizimit do të shtohej një antar madhor. Megjithatë është përcaktuar se si do që të jenë zhvillimet e mëvonshme, për privatizimin e banesës do të merret si bazë certifikata e gjëndjes civilë të datës 01.12.1992

Per realizimin e privatizimit të banesave shtetërore u ngritën Komisionet Qëndror i Privatizimit të Banesave, komisioni i privatizimit në rreth të cilat kishin detyra kryesore për realizimin dhe zbatimin e ligjit të privatizimit, kontrollin e saktësisë së zbatimit të ligjit, sigurimin e të dhënave për banesat që janë në proces gjyqsor , për ato që janë rrezik shëmbje ,për sigurimin e listave të ish të përndjekurve që përfitojnë falas banesat etj.

Në lidhje me sipërfaqjen e truallit që zë banesa është përcaktuar që ai do të jetë një zë i vecantë dhe do të kalojë në bashkpronësi të pronarëve të banesës. Kur trualli i një banese ka qënë i rrethuar me oborr, pra si një sipërfaqje funksionale e tij dhe e mirëmbajtur për një kohë të gjatë si e tillë, kalon në pronësi të pronarit të banesës.

Në pallatet e banimit është përcaktuar se sipërfaqja poshtë pallatit dhe një sipërfaqje e barabartë me një metër nga muret e themelit të pallatit do të kalojë në bashkpronësi të pronarëve të pallatit. Gjithashtu sipërfaqjet e perbashkëta si shkallët, tarraca kanalizimet etj. do të jenë në bashkpronësi të detyrueshme Në kartelën e pasurisë pallat është një kuadrat i vecantë për pasurinë e përbashkët “pallat” i emëruar “ Kuota e pjesmarrjes” e cila është në përqindje.

Ligji ka përjashtuar nga privatizimi pronat shtetërore ishpronë private. Sipas ligjit të gjithë qeramarrësit në këto banesa do të vazhdojnë të qëndrojnë në pozitat e qeramarrësit me shtetin deri privatizimin e banesës sipas ligjit të kthimit e kompesimit të pronave ishpronarëve, dhe mbas këtij privatizimi ata do të konsiderohen si të pastrehë, dhe do të vazhdojnë të qëndrojnë në mardhënie qeramarrje, tashmë me pronarin e ri, në bazë të qërasë të përcaktuar sipas ligjeve në fuqi dhe Vendimeve të Këshillit të Ministrave.

Shteti merr përsipër që të strehojë qytetarët e këtyre kategorive sipas mundësisë duke i siguruar të drejtën e banimit në pronat e ishpronarëve deri në plotësimin e kushteve të përcaktuara në ligjin e mësipërm dhe në ato të dala në vazhdim.

Dokumentat që kërkohen për të regjistruar pasuritë e përfituara nga ligji nr.7652 datë 23.12.1992 “ Për privatizimin e banesave shtetërore “janë :

- Kontrata e shitblerjes
- Planimetria e apartamentit
- Gentplani i Pallatit
- Certifikata e gjëndjes familiare e datës 01.12.1992

Duke patur parasysh mungesën e dokumentacioneve gjatë privatizimit të banesave shtetërore në mungesë të ndonjërit prej dokumenteve të mësipërm mund të shfrytëzohen dhe dokumenta të tjerë si formularët e privatizimit nr.1,nr.2,nr.3 ,mandat -pagesat etj.

Si rezultat i zhvillimit të vullshëm të sektorëve të ekonomisë dhe vecanërisht ato të tregtisë shumë banesa ndërruan destinacionin dhe u kthyen në njësi tregtare.Së bashku me ato që ishin ekzistuese këto banesa do të regjistrohen sipas llojit të pasurisë “Njësi “. E vecanta e këtyre njësive tregtare është se ato të privatizuara nga Agjensitë e Privatizimit në shumë raste kanë shitur dhe truallin në bazë të ligjeve në fuqi. Gjatë regjistrimit të tyre , për të gjitha ato që ndodhen në pasuritë “ Pallat ” është e vendosur që pronësia e truallit të blerë nga këta pronar nuk do të merret parasysh, por ata do të jenë bashkpronar me pronarët e tjerë të pasurisë pallat.

E) **LIGJET E URBANISTIKËS**

Një tjetër mënyrë e fitimit të pronësisë është dhe ajo në bazë të ligjeve të urbanistikës.

Ligjet kanë ndryshuar simbas viteve dhe në funksion të ndarjes administrative qytet ose fshat.Në regulloren e punës së zyrave të regjistrimit është përcaktuar që dokumentat e kërkuara për regjistrimin e pasurive të fituara nga ligjet e urbanistikës të jenë sipas viteve të ndryshme :

Deri në vitin 1978 kërkohen këto dokumenta si në qytet dhe fshat :

- Plan vendosja e miratuar nga urbanistika
- Leje e ndërtimit.

Vitet 1978- 1990

Qytet

- Plan vendosja e miratuar nga Urbanisti i KEKP të qytetit.
- Leje e ndërtimit e miratuar nga Përgjegjësi i Zyrës së urbanistikës të KEKP të Qytetit

Fshat

- Plan vendosja e miratuar nga Përgjegjësi i urbanistikës dhe kryetari i Këshillit të Bashkuar të fshatit.
- Leja e ndërtimit e miratuar nga Kryetari i Këshillit të Bashkuar të fshatit.

Për periudhën 1990 - 93 kërkesave të mësipërme ju shtua dhe kontrata e mardhënieve me truallin mes subjektit dhe Këshillit të Rrethit.

Me hyrjen në fuqi të ligjit **nr. 7693 datë 6.4.1993 “ Për urbanistikën “** u synua që rregullat e të ndërtimit urbanistik të mbahej parasysh zhvillimi ekonomik social i vëndit në nivelin kombëtar dhe lokal ,mbrojtja e vendit,mjedisit dhe natyrës dhe vënia në pah e vlerave urbanistike arkitektonike ,monumentale e arkeologjike.

Në ligj u përcaktua se organet e pushtetit lokal janë administruesit e territorit në juridiksionin e tyre duke u dhënë kompetencat për përdorimin e tokës.

Organi më i lartë për miratimin e studimeve urbanistike është këshilli i ministrave i cili studion master planet,planet e përgjithshme rregulluese të qytetve me më shumë se 10.000 banorë, përcakton vijën kufizuese të ndërtimit .

Me ligj u krijua dhe Këshilli i Rregullmit të Territorit i cili ka kompetencat që të miratojë ose të ndryshojë si më poshtë :

- Studimet urbanistike rajonale
- Studimet pjesore të rëndësishme për zhvillimin turizmit,parqeve kombëtare, aeroporteve,porteve dhe infrastrukturën e vëndit.
- Sheshet e ndërtimit me sipërfaqje mbi 0.5 ha

- Miraton në parim lejet e ndërtimit në sheshe mbi 0,5 ha mbi bazën e projektit
- Planet rregulluese të qëndrave të qyteteve pamvarësisht nga popullsia e tyre.
- Ndërhyn në kompetencat e KKRT të rretheve kur ka shkelje të procedurave

Organet e specializuara për problemet e urbanistikës në pushtetin lokal janë :

1. **Këshilli i rregullimit të territorit në rreth** i cili është një organ vendimor dhe kryesohet nga kryetari i këshillit të rrethit dhe miraton ose ndryshon :

- Planin rregullues për rrethe me më pak se 10.000 banorë , me përjashtim të qëndrave të rretheve
- Detyrën e projektimit për planin rregullues të qyteteve dhe zhvillimet kryesore urbanistike në rreth.
- Sheshet e ndërtimit deri në 0,5 ha
- Projektet teknike të objekteve në sheshe deri në 0,5 ha.
- Lejet e ndërtimit
- Lejet për prishje objektesh, prerje drurësh etj

2. **Seksioni i urbanistikës në rreth** ndër të tjera ka këto kompetenca :

- Përgatit materialet mbi drejtimit e rregullimit dhe zhvillimit urbanistik të rrethit
- Harton studime urbanistike sipas studimeve të përgjithshme e pjesore të miratuara
- Paraqet në këshillin e rrethit kërkesat për sheshet e ndërtimit, leje ndërtimi
- Harton studime urbanistike për komunat
- Kontrollon nëse ndërtimet janë në destinacionin e miratuar.
- Bën vlerësimet e truallit që jepet për ndërtim

3. **Zyra urbanistikës në bashki** ndër të tjera ka kompetenca ;

- Përgatit materialet e programit të zhvillimit urbanistik të qytetit dhe dokumentacionin e planit rregullues për territorin e vet.
- Porosit hartimin e planit rregullues të qytetit
- Harton ose porosit studime pjesore urbanistike

- Shqyrton kërkesat për sheshë ndërtimi për banesa e lokale private tregtie apo shërbimesh dhe ja jep për miratim këshillit të Bashkisë.
 - Paraqet pranë KRT në rreth kërkesat për leje ndërtimi,prishje objektesh, prerje drurësh etj
4. **Zyrat e urbanistikës në komunë** ndër të tjera kanë këto kompetenca :
- Ndjek programet e zhvillimit urbanistik të komunës të miratuara nga këshilli i Komunës
 - Jep leje për përshtatje,riparim dhe zgjerim të ndërtimeve ekzistuese, instalime të nevojshme për zhvillimin e veprimtarive bujqësore dhe blegtorale, ngrehina të përkohshme që bëhen për qëllime sezonale bujqësore me prishjen e të cilave toka kthehet përsëri në tokë bujqësore
 - Shqyrton kërkesat për shesh ndërtimi për banesat vetjake dhe lokale tregtie apo shërbimesh dhe ja jep për miratim këshillit të komunës
 - Paraqet për miratim në KRT të rrethi kërkesat për leje ndërtimi,leje për prishjesh objektesh dhe prerje drurësh si dhe paraqet në seksionin e urbanistikës në rreth kërkesat për sheshe ndërtimi që nuk janë në kompetencën e këshillit të komunës.

Ligji ka përcaktuar se toka për ndërtim u jepet tokë personave juridikë dhe fizikë vëndas dhe të huaj sipas ligjeve në fuqi. Këta duhet të paraqesin një kërkesë me shkrim për marrjen sheshit të ndërtimit nga shteti duke përcaktuar dhe projekt idea e objektit që ndërtohet së bashku me infrastrukturën përkatëse.Ajo do të miratohet vetëm nëse ka një plan rregullues nga organi kompetent dhe do të marri miratimin e këshillit të rrethit.

Kur ka shumë kërkesa për të njëjtin shesh ndërtimi , këshillat e rretheve bashkive apo komunave do të miratojnë atë që është më i miri , duke vepruar në formën e kërkesave të ofertës konkurruese, ose në formën e një konkursi kur bëhet fjalë për ndërtime të rëndësishme si supermarkete, Hotele etj.

Ligji ka përcaktuar se cdo person juridik e fizik duhet të jene të paisur me leje ndërtimi e cila është dokumenti që lejon piketimin e objektit i cili bëhet nga zyrat e urbanistikës në bashki apo komunë.

Duhet që të zbatohet afati i lejes së ndërtimit i cili është 6 mujor me përjashtim të rasteve kur objekti kërkon më shumë kohë.

Lejet e ndërtimit kërkohen për punimet e mëposhtme :

- Ndërtime të reja të çdo lloji nën e mbi tokë si ndërtesa impiante, rrugë ura , porte , aeroporte, ujësjellës, kanalizime etj
- Ndërtime mbi themelet ekzistuese.
- Ndryshime të objektit të ndërtuara më parë, që prekin anën e jashtme të tij në elementë arkitektonikë.
- Hapje dhe mbyllje dritarësh, shtime vëllimesh të objektit ekzistues në formë shtesash anësore ose ngritje të kateve shtesë.
- Ndërtime të përkohshme
- Ndërtime barrakash, kioskash, ekspozitash, tribunash etj.

Një kërkesë për leje ndërtimi bëhet sipas këtyre dokumentave :

- Vendimin për dhënien e sheshit të ndërtimit
- Dokumentin për azhurnimin e rrjetit inxhinierik nëntokësor, ujësjellës, kanalizime, elektrik e telefonik etj
- Projektin teknik të objektit të bërë nga projektues të licensuar
- Për objekte industriale ose me teknologji të paraqiten dhe licenca e shfrytëzimit.

Në lejen e ndërtimit përcaktohen dhe fazat e kontrollit të realizimit të ndërtimit. si :

- Piketimi i truallit
- Përfundimi i themeleve
- Përfundimi i karabinasë.
- Përfundimin e sistemimit të jashtëm në sheshin e ndërtimit sipas projektit

Në zonat turistike të cilësuara si të tilla me vendim të vecantë janë në mbrojtje të shtetit dhe qytete , fshatrat dhe qendrat e tjera të banuara që ndodhen brënda zonave turistike, zhvillohen mbi bazën e planeve rregulluese të tyre, Sheshet e ndërtimit për objekte turistike ose jo në zonat me përparsi zhvillimin e turizmit si dhe zonat urbane të përcaktuara si të tilla miratohen me vendime të vecanta të organeve kompetente.

Ligji i mësipërm u shuqizua me daljen e ligjit të ri për urbanistikën.

F) Ligji nr.8405 datë 17.9.1998 “Për urbanistikën “

Për të mos bërë përsëritje do të japim vetëm shpjegime ku ligji i ri ndryshon nga ai i vjetri .Për lehtësimin e kuptimit të termave në ligj janë dhënë dhe disa shpjegime paraprake ku ndër të tjera do të përmëndim :

- **Studim Urbanistik Rajonal** - studimi urbanistik kompleks dhe përfshin një ose më shumë bashki dhe rrethe.
- **Planimetri e sheshit të ndërtimit** është materiali grafik që nxirret nga studimi urbanistik pjesor dhe i bashkangjitet vendimit për miratimin e shteshoit të ndërtimit dhe kushteve urbane të tij
- **Vijë kufizuese e ndërtimit** është kufiri gjeografik i shtrirjes territoriale të ndërtimit .
- **Kufiri i zonës suburbane ose vija suburbane** është kufiri gjeografik i shtrirjes të periferisë së qytetit për periudhën shumëvjeçare.
- **Vijë Ndërtimi** është kufiri i lejuar për ndërtimin e një volumi në lidhje me zonën përreth apo rrugën që i referohet.
- **Urbanizim** është procesi i zënies së një sipërfaqje toke për tu ndërtuar që nga elementët e thjeshtë e deri në ndërtimin përfundimtar
- **Zonë e mbrojtur** është zona me vlera të vecanta natyrore dhe ekologjikisht e ndjeshme.
- **Zonë e gjelbërt** është sipërfaqja e tokës e destinuar për gjelbërim që nga bari deri te gjelbërimi i lartë.

Kompetencat e organeve shtetërore në fushën e urbanistikës nuk kanë ndryshuar shumë. Eshtë përcaktuar se Kryetari i KRRTSH është kryeministri i Republikës dhe organet e tjera janë po ato që ishin në përcaktimet e bëra në ligjin e parë si :

- **Këshillat e Rregullimit të Territorit** në këshillat e rretheve , pranë bashkisë së Tiranës dhe bashkive të kategorisë së parë.

- **Seksioni i urbanistikës** në këshillin e rrethit dhe në bashkitë që janë qytete të kategorisë së parë.(Drejtoria e urbanistikës Tiranë) dhe sekretaria teknike e KRRT
- **zyra e urbanistikës** në bashki
- **Zyra e urbanistikës** në komunë.
- **Sekretaria teknike e KRRTRSH**

Kompetencat e këtyre organeve janë me ndryshime të vogla të njëjta në krahasim me ato të ligjit paraardhës.

ADMINISTRIMI I TOKËS PËR NDËRTIME

Administrimi i tokës për ndërtime bëhet nëpërmjet planeve rajonale ,masterplaneve .planeve rregulluese të përgjithshëm dhe studimeve urbanistike pjesore.

Pronarët e tokave brënda vijave kufizuese të ndërtimeve të qytetit dhe fshatit e qendrave të banuara të kryejnë studimet për territoret në pronësi të tyre , ndërsa pronarët e tokave bujqësore jashtë vijave kufizuese të ndërtimit të qyteteve ,fshatrave e qendrave të banuara kanë të drejtë të kërkojnë urbanizimin e tokave të tyre vetëm mbi bazën e përcaktimeve në studimet rajonale.masterplane dhe studimeve e zonave suburbane.

Për miratimin e sheshit të ndërtimit është e nevojshme të bëhet kërkesë me shkrim. E cila duhet të paraqitet në seksionin e urbanistikës në këshillin e rrethit , në zyrën e urbanistikës në bashki ose në komunë.

Organet kompetente në fushën e urbanistikës nuk kanë të drejtë të miratojnë asnjë ndërtim të përhershëm apo provizor ,jashtë funksionit të territorit të përcaktuar në studimet e miratuara ,në territore pronë publike të tilla si :

- Territore të objekteve social-kulturore
- Territore të gjelbërta
- Territore sportive
- Sheshe dhe hapsira ndërmjet blloqeve të ndërtuara të banesave sipas përcaktimeve të bëra në Regulloren e urbanistikës.

Gjithashtu për rastet e pronave të kthyer nga Komisioni i kthimit dhe kompesimit të pronave ishpronarëve , kur pronat gjenden në territoret e

përcaktuara më sipër nuk do të ndryshojnë destinacionin e tyre sipas studimeve të miratuara. Pronarët e tokave në këto raste kanë të drejtën e kompesimit sipas ligjit.

Ndërtimet në zonat turistike si bregdet.liqenore dhe kontinentale janë të miratuara me dispozita të vecanta . Ato e kanë kufirin e shtrirjes së tyre gjeografike të miratuarta nga organet kompetente,dhe kriteret për ndërtime përcaktohen me ligj të vecantë.

Nëse trualli për cdo lloj ndërtimi do të zihet në mënyrë të kundraligjshme ,personat përgjegjës do të gjobiten sipas llojit të shkeljes dhe do të detyrohen për prishjen e menjëhershme të objektit, dhe kthim e truallit në gjëndjen e mëparshme me shpenzimet e veta.Eshtë e përcaktuar në ligj se ndërtimet e bëra pa leje ndërtimi janë të kundërligjshme dhe është i ndaluar hipotekimi i tyre në regjistrat e pasurive të paluajtshme Për zbatimin e planeve urbanistike nuk bëhet asnjë lloj zhdëmtimi apo shpronësimi si nga organet shtetërore apo ato private.

Për shkelljen e këtyre dispozitave gjobat variojnë nga 5000- 500.000 lekë. Ankimi kundër vendimit për prishjen e ndërtimeve të kundraligjshme të vendimit të kryetari të degës së Policisë së Ndërtimit bëhet brënda 5 ditëve nga dita e njoftimit pranë Drejtorit të Policisë së ndërtimit i cili duhet të shprehet brënda 10 ditëve . Kundër vendimit të tij mund të bëhet ankim në gjykatën e rrethit brënda 5 ditëve nga njoftimi.

Ankimi në gjykatë kundër vendimeve të KRRT -ve, të organeve të policisë së Ndërtimit dhe atyre të vënies së gjobave **nuk pezullon ekzekutimin** e tyre.

Në ligj janë miratuar 10 formularë që jepen nga institucionet shtetërore që kanë kompetencë në fushën e urbanistikës si më poshtë :

Kërkesë për miratimin e destinacionit dhe kondicioneve urbane të sheshit të ndërtimit në të cilën përcaktohen :

- * Kërkuesi,
- * adresa,
- * adresa e sheshit ku do të bëhet ndërtimi
- * Pozicioni topografik (kufizimet)

* si dhe kërkesa e tjera teknike

Vendim i KRRT për miratimin e destinacionit të sheshit të ndërtimit dhe kondicioneve urbane të tij.

Kërkesë “ për miratimin e lejes së ndërtimit të objektit

* Kërkuesi,

* adresa,

* adresa e sheshit ku do të bëhet ndërtimi

* pronë publike apo private,

* konfirmimi nga kadastra urbane

* sipërfaqja e objektit

* vëllimi i objektit

* Vlera e objektit

* Koeficienti i shfrytëzimit të truallit

* Numri maksimal i ndërtimeve mbi tokë

* Nga kush do tëq bëhet projektimi dhe zbatimi

Së bashku me këto duhet të paraqesë : projektin e plotë të objektit ,grafikun e punimeve të ndërtimit, Formularin 3/1,të dhenat e studimeve gjeologo-inxhinierike dhe të dhënat inxhiniero sizmike për objektet mbi 8 kate.

Për të gjitha këto zyra e urbanistikës jep mendimin e saj dhe ja dërgon sekretarisë teknike në këshillin e rrethit

3/1. Lidhja e objektit me infrastrukturën inxhinierike

4. Leje e ndërtimit (shih formularin nr.4)

5. Leje për prerje drush.

6. Kërkesë për prishje ndërtimi

7. Leje për ndërtim të përkohshëm

8. Kërkesë për prerje drurësh

9. Leje për prishje ndërtimi

Në zbatim të ligjit të mësipërm kanë dalë dhe aktet nënligjore ku ndër më të rëndësishmit do të përmëndim VKM. Nr,722 i vitit 1998 “ Për rregulloren e urbanistikës” dhe VKM nr.753 të vitit 1998 “ Për ndryshimin të vendimit për krijimin e KRRTRSH.,Udhëzimi nr.4 datë 26

Gjithashtu për të njohur më shumë në fushën e ndërtimit duhet ti referohemi dhe ligjit nr.8402 “Për drejtimin dhe kolaudimin e punimeve të ndërtimit “

Dokumenta e kërkuara nga zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme për regjistrimin e një pasurie të fituar sipas ligjeve të urbanistikës janë :

- Leja e ndërtimit e miratuar nga KRRT
- Akti i kolaudimit të objektit
- Kontrata e shitjes ose këmbimit të truallit
- Projekti
- leja e shfrytëzimit ose e banimit të objektit
- Plan vendosja e miratuar nga KRRT.
- Dokumenta të tjera që përcaktojnë dhe individualizojnë objektin e ndërtuar

PYETJE - PËRGJIGJE

Rasti i I

Një qytetar me kontratën e shitblerjes ka blerë nga agjensia e privatizimit OBJEKTIN , ndërsa marrdhëniet me truallin i ka me qera, Si do të vepohet për regjistrimin e kësaj pasurie

Përgjigje

Do të vepohet në këtë mënyrë : Do të hapen dy kartela një për objektin dhe një për truallin.Ne seksionet D të kartelës së objektit do të shkruhet “trualli shtet mbi të cilin qytetari A ka ndërtuar objektin, ndërsa në kartelën e truallit në seksionin D do të shënohet’ trualli me qera me shtetin dhe në pjesën përshkruese do të shkruhet kontrata e qerasë së cilës do ti vihet numri i dokumentit.

Rasti i II

Nga komisioni i kthimit dhe kompesimit të pronave ishpronarëve është kthyer një sipërfaqje trualli e shoqëruar me plan vendosje. Nga verifikimi i që i bëhet kësaj prone në terren sipërfaqja e kthyer është më e madhe se ajo në dokument. Si do të vepohet me regjistrimin e kësaj prone.

Përgjigje

Nëse pronarët do të pranojnë ta regjistrojnë sa është fakti ata do të bëjnë një deklaratë noteriale ku do të shkruajnë se pranojnë sipërfaqjen ekzistuese dhe jo atë sipas dokumentit . kjo deklaratë i bashkohet dokumentave të pronësisë.

RASTI i III

Një pasuri është shitur disa herë, por shitja e parë është bërë pa u regjistruar në hipotekë. Si do të vepohet për regjistrimin e kësaj pasurie

Përgjigje

Fillimisht bëhet verifikimi i origjinës së pronës dhe në rast se ky nuk rezulton i rregullt prona bllokohet deri në plotësimin e dokumentacionit sipas ligjit.

Rasti i IV

Një shtëpi banimi është regjistruar në hipotekë në vitin 1995 sipas vendimit gjyqsor të vitit 1975. a do të quhet origjinë prone ky vendim.

Përgjigje

Nuk mund të quhet origjinë prone ky vendim.Për regjistrimin e kësaj pasurie do të vepohet sipas udhëzimeve të përcaktuara për zbatimin e nenit 24/b të ligjit të regjistrimit. Vendimi gjyqsor do të shërbejë si dokument mbështetës.

RASTI i V

Si do të vepohet për pronat që kanë qënë të regjistruar para vitit 1990 në të cilat nuk kanë të dokumentuar sipërfaqjen e truallit

Përgjigje

Do të plotësojnë formularët e përcaktuara sipas nenit 24/b të ligjit të regjistrimit

Rasti i VI

Disa qytetarë kanë ndërtuar objekte me leje ndërtimi ose e kanë privatizuar ato A do të bëhet regjistrimi pa u blerë trualli

Përgjigje

Do të regjistrohet objekti në një të kartelë duke bërë shënimet përkatëse në seksionin D , do të hapet një kartelë tjetër, dhe nëse trualli nuk ka pronar, por është i shtetit, do të shënohet pronar shteti.

Rasti i VII

Një qytetar vjen për të regjistruar një pasuri sipas vendimit të komisionit të kthimit e kompesimit të pronave, por një qytetar tjetër vjen me një kërkesë padi dhe një shkresë nga gjykata që çështja është në gjykim.

Përgjigje

Në rastin kur një vendim i kthimit e kompesimit të pronave është në proces gjyqsor Gjykata gjatë hetimit gjyqsor vlerëson nëse duhet të dalë me vendim të ndërmjetëm për pezullimin e veprimeve me pasurinë objekt gjykimi deri në marrjen e vendimit gjyqsor përfundimtar . Vendimi do të regjistrohet në seksionin E të Kartelës së pasurisë së Paluajtshme . Kur vendimi të marri formën e prerë ajo që ka ndryshuar në vendim do të pasqyrohen në seksionet B ose C të Kartelës së pasurisë.Me paraqitjen e kërkesë padisë apo me një shkresë të thjeshtë nuk mund të bëhet bllokimi i pronës.

RASTI i VIII

Kur dy persona që janë bashkpronar në dy objekte që janë në kufi me njëra tjetër dhe kërkojnë të bëjnë bashkimin e pasurisë duhet të paraqiten pranë zyrës së regjistrimit apo të bëjnë deklaratë noteriale.

Bashkimi i dy pasurive që janë në kufi bëhet në bazë të kërkesës së pronarëve. Duhet që ata të paraqiten pranë zyrës së regjistrimit me planin e rilevimit si dhe mbas verifikimit se në seksionet D dhe E të mos ketë shënime bllokimi të pronës.

Rasti i IX

Në regjistrat e hipotekës pasuria është e regjistruar “apartament “ dhe pronarët kërkojnë të ndryshojnë llojin e pasurisë nga “ Apartament “ në “ njësi tregtare”

Përgjigje

Për ndryshimin e llojit të pasurisë , të destinacionit duhet të merret miratimi i KRT

RASTI i X

Një fshatar ka në zotërim një certifikatë pronësie me llojin e pasurisë ‘ ARË ‘ ku duhet të drejtohet për ndryshimin e llojit të pasurisë në truall

Përgjigje

Për ndryshimin e pasurisë nga tokë arë në truall, për një sipërfaqje deri në 5000 m2 e drejta ka qënë e Këshillit të rrethit ndërsa sot me ndryshimet në organizimit

të pushtetit lokal e ka qarku, ndërsa mbi 5000 m2 këtë të drejtë e ka Ministria e Bujqësisë dhe Ushqimit.

RASTI i XI

Kemi një sipërfaqje trualli prej 500 m2 e cila është në pronësi të personit “X “ dhe është më e madhe se ndërtesa që ka një sipërfaqje prej 130 m2 dhe është në pronësi të pronarit ‘Y” Si do të regjistrohet kjo pasuri ?



Përgjigje

Në hartën treguese të pasurisë në pjesën truall vendoset numri i pasurisë truall me shkronjën “ T “ përpara për të treguar pasurinë truall.Në pjesën “ Ndërtesë “ vendoset numri i pasurisë ndërtesë me shkronjën “ N “ përpara për të treguar pasurinë ndërtesë.

Rasti i XII

Kemi një sipërfaqje Trualli e cila është e barabartë me sipërfaqjen ndërtesë. Trualli është në pronësi të personit “ X “ dhe ndërtesa është në pronësi të personit “ Y “ Si do të regjistrohet pasuria ?

Përgjigje

Në Hartën treguese të Regjistrimit të dy numrat e pasurive do të vendosen brenda parcelës që paraqet truallin dhe ndërtesën. Numri i pasurisë truall do të ketë përpara shkronjëm “ T “ dhe numri i pasurisë ndërtesë do te ketë përpara shkronjën “ N “.

Në rastin XI dhe XII do të hapen dy kartela për sejcilën pasuri një për truallin dhe një për Ndërtesën duke bërë lidhjet e të dy pasurive në seksionet përkatëse. Në kartelën e Pasurisë numrat e pasurive nuk do të kenë shkronjat N dhe T .

Tema 7

Vështrim krahasues mbi Sistemet e Regjistrimit në Bote

7.1 Rëndësia e sistemeve të regjistrimit të tokës

Sistemet e regjistrimit të tokës shërbejnë dhe realizojnë jo vetëm si qëllime me karakter publik, ashtu edhe qëllime private.

Historikisht, toka është rilevuar dhe pronësia është regjistruar për **qëllime taksimi**. Ka evidenca të dokumentacionit të tokës për qëllime taksimi që në kohët e hershme në 3000 p.e.s në Egjiptin e Lashtë dhe 700 p.e.s në Kinë.

Sot, **roli publik** i sistemeve të rregjistrimit të tokës është zgjeruar për të përfshirë planifikimin e përdorimit të tokës, rregullimin mjedisor, zhvillimin e infrastrukturës dhe zonimin.

Funksioni i dytë i sistemeve të regjistrimit të tokës mbështet personat privatë që blejnë ose përdorin tokën. Përderisa pasuria është e paluajtshme, njerëzit kanë nevojë të kenë një formë të njohjes dhe sigurisë kur kryejnë transaksione me tokën. Ata nuk mund ta ngrenë atë thjesht dhe ta marrin me vete.

Historikisht, transferimet e së drejtës së pronësisë mbi tokën duhej të ishin të dëshmuara në gjykata ose përpara pleqve të fshatit ose kryetarëve të fiseve.

Me kalimin e kohës, sistemet e rregjistrimit u zhvilluan dhe u përsosën. Publiciteti apo njoftimi publik luajti një rol pozitiv lidhur me transferimin apo kalimin e së drejtë së pronësisë mbi tokën dhe të drejtat të tjera reale që lidhen ngushtësisht me të sepse solli më shumë siguri për pronarët dhe për personat e tretë të interesuar.

Siguria është një aspekt i rëndësishëm për përdorimin dhe përmirësimin e tokës dhe për çdo transaksion juridik civil apo tregtar që lidhet me të.

Njerëzit që nuk i ndejnë të drejtat e tyre në pasuri janë të sigurtë më pak për të bërë investime dhe përmirësime mbi sendte e paluajtshme.

7.2 Sistemet Kadastrale

Sistemet aktuale Kadastrale, mbizotëruese në Evropën Lindore dhe Perëndimore, e kanë origjinën nga mbretërimi i Napoleonit i në Francë.

Në vitin 1807, Napoleoni urdhëroi një rilevim sistematik dhe të kuptueshëm të Francës për qëllime taksimi. Ky proces përfundoi në vitin 1850.

Në saj të influencës ndërkombëtare të Francës në atë kohë, vende të tjera përdorën Sistemin Kadastral Francez si një bazë për rilevimin dhe taksimin e tokës së tyre. Megjithëse Sistemet Kadastrale variojnë, ka disa **ngjashmëri të përbashkëta** midis tyre.

Së pari, ka harta që reflektojnë kufinj të pasurisë në një mënyrë sistematike - kjo do të thotë që këto pasuri janë treguar në lidhje me njëra-tjetrën. Kjo ndryshon nga rilevimet që vetëm tregojnë një pasuri të veçantë.

Së dyti, sistemet kadastrale caktojnë një numër unik pasurie për secilën pasuri. Zakonisht, informacioni i pasurisë identifikohet, regjistrohet dhe arkivohet sipas numrit unik megjithëse mund të ruhen gjithashtu regjistrime paralele sipas emrit të pronarit ose tipit të tokës.

Së treti, çdo sistem kadastral jep një përshkrim verbal të tokës. Kjo zakonisht përfshin zonën, kufijtë dhe tipin e pasurisë dhe mund të përfshijë gjithashtu përdorimin, cilësinë e tokës, moshën dhe tipin e ndërtimeve, e të tjera.

Regjistrat e tokës, ku pronësia dhe të drejtat e tjera janë regjistruar, janë zhvilluar në mënyrë të veçantë dhe zakonisht kanë rënë nën përgjegjësinë e pushtetit lokal ose të gjykatave.

Shumica e vendeve kanë kombinuar në mënyrë fizike Kadastrën dhe Zyrën e Regjistrimit të Tokës, si për shembull, Holanda. Disa vende të tjera kanë

lidhur bazat e të dhënave nëpërmjet një sistemi të kompjuterizuar, si për shembull, Finlanda, Suedia, Austria, e të tjera.

Në Francë, zyra për regjistrimin e akteve dhe hipotekimeve e ashtuquajtura "Hypoteque" ka qenë edhe baza për regjistrimin e mëparshëm të tokës urbane për Shqipërinë të bërë nëpërmjet zyrës së Hipotekës.

Një aspekt tjetër i përbashkët i që krijon ngjashmëri midis zyrës së kadastrës dhe Zyrës së Regjistrimit të Tokës është roli i rëndësishëm noterëve në përpilimin e dokumentacionit të nevojshëm për kalimin e së drejtës së pronësisë apo për tansferimin e të drejtave të tjera reale që lidhen me të.

Transaksionet e tokës bëhen nga një noter, një person me përgatitje ligjore, funksioni kryesor i të cilit është të verifikojë pronësinë dhe të lehtësojë një transaksion.

7.3 Procesi i regjistrimit në vendet e sistemit Common Law

A. Regjistrimi i Akteve, (Deeds Registration).

Vendet që anglishtfolëse që i përkasin familjes së Common Law-t, kurrë nuk kanë zhvilluar një sistem Kadastral megjithëse William the Conqueror urdhëroi një rilevim të Anglisë për qëllime taksimi në shekullimin e 11.

Pronësia dhe të drejtat e tjera reale të vendosura mbi të u regjistruan në regjistrin e Deeds (Regjistrin e Akteve).

Në këtë sistem regjistrimi të akteve, secili dokument paraqitet dhe regjistrohet si një transaksion që është realizuar. Dokumentat janë arshivuar sipas datës së regjistrimit.

Kur një person dëshiron të kryejë transaksione me pasurinë, i gjithë regjistrimi duhet të kërkohet në mënyrë që të lokalizohet informacioni i pronësisë, si dhe çdo informacion tjetër që prek pasurinë.

Kjo quhet ndryshe **shyrtimi i akteve**, (Title Search), dhe kryhet nga një avokat apo nga një person tjetër ligjor.

Me kalimin e kohës kjo formë regjistrimi u bë shumë komplekse dhe e vështirë për t'u trajtuar.

Anglia ka ndryshuar në mënyrë të ngadalshme nga një *Deeds Registry* (Regjistrimi i Akteve) në një *Title Registry* (Regjistrimi i se Drejtes se Zoterimit).

Ndërsa Shtetet e Bashkuara të Amerikës ruajnë një Sistem Regjistrimi të akteve. Në SHBA, dokumentacioni i pasurisë regjistrohet në Regjistrin e Akteve. Në përgjithsi çdo qark ka Regjistrin dhe Regjistruesin e vet i cili zgjidhet nga qytetarët lokalë.

Një *Title Search* (Shyrtimi i Akteve) duhet të plotësohet sa herë që ndodh një transaksion. Në më tepër se 95% të rasteve, blerësit e pasurisë marrin para hua nga banka dhe nxirret një hipotekim 15 ose 30 vjeçar.

Të gjithë bankat kërkojnë *Title Insurance* (Sigurimin e Akteve) përpara se të japin huanë. Kompanitë që bëjnë verifikimin e sigurimit të titujve janë në pronësi private dhe punësojnë avokatë ose persona të tjerë që kanë përgatitje ligjore për të kryer kërkime për të marrë informacionin e nevojshëm në Regjistrin e akteve-Deeds.

Kompania e verifikimit të sigurimit të titujve vendos tarifa relativisht të larta për kërkimin dhe garancinë e informacionit. Sigurimi për një shitje të një shtëpie mesatare kushton nga \$300 - \$1000.

Sigurimi i titullit për shtëpitë luksoze dhe pasuritë tregtare mund të kushtojnë shumë më tepër. Megjithëse dokumenti i transaksionit është i regjistruar në Regjistrin publik të Deeds, kompania private e verifikimit të sigurisë së akteve e mban produktin për kërkimin e saj – I cili përbën zinxhirin e provës së titullit.

Nëse pasuria shitet përsëri ditën që vjen, kompania që kontrollon sigurimin e akteve do të ngarkojë palët private me të njëjtën tarifë edhe pse ata e kanë në dosjen e tyre zinxhirin e provës së titullit të pronësisë dhe nevojitet të kërkohet Regjistri publik vetëm për një ditë.

Ky është një sistem jo eficient dhe i kushtueshëm për përdoruesit. Lind pyetja kur qënka kështu, atëherë pse SHBA vazhdon të ketë këtë sistem?

Ka shumë arsye.

Së pari, Shtetet e Bashkuara të Amerikës kanë të përhapur të ashtuquajturin fenomen i sigurimit privat. Njerëzit ndjehen më të

sigurtë nëse ata kanë siguri dhe kompanitë u ofrojnë siguri për gjithçka, duke filluar që nga shëndeti dhe sigurimi i makinës, deri në sigurime të specializuara për tërmete dhe përmytje.

Në SHBA nuk ka vetëm një sistem kombëtar për kujdesin ndaj shëndetit, kështu që njerëzit presin të paguajnë për të siguruar veten.

Së dyti, kompanitë për sigurimin e akteve dhe titujve janë shumë të fuqishme dhe me influencë. Ata dërgojnë grupe speciale lobimi në qeveri sa herë që propozohen ndryshime.

Së treti, ato pak projekte pilot për një Sistem Regjistrimi të akteve kanë dështuar, jo për shkak të dobësisë së sistemit të ri, por më shumë në mënyrën se si u zbatuan. Megjithatë, perceptimi është që sistemet e reja nuk ofrojnë sigurinë e nevojshme.

B. Sistemi i Regjistrimit të së Drejtës së Zotërimit, (Torrens/Title Registry)

Në 1858, Sir Robert Torrens paraqiti një tip të ri të Sistemit të Regjistrimit në Australi. Ky është një Sistem Regjistrimi I mbështetur rrënjësisht në titullin e pronësisë.

Komponentët e sistemit janë si më poshtë:

Janë lëshuar dy Akte të së drejtës së Zotërimit për një pasuri specifike.

Njëra mbahet nga Shteti në Regjistër dhe pronari mban dublikatën.

Cdo informacion që i përket pasurisë është i regjistruar në origjinal dhe në kopjen e pronarit. Pasuria gjithashtu është identifikuar mbi një hartë dhe ka një numër unik identifikimi.

Të gjithë dokumentat që kanë të bëjnë me pasurinë duhet të regjistrohen në sistem që të jenë të vlefshme ligjërisht dhe kështu, Shteti mund të garantojë informacionin.

Sistemi Torrens është baza për sistemin e ri shqiptar të regjistrimit të pasurive të paluajsthme, me disa ndryshime që I përgjigjen kushteve specifike të vendit tonë.

Anglia gjithashtu ka ndryshuar nga një Regjistrim Deeds në një Sistem Regjistrimi Title megjithëse ka një diferencë.

Shqipëria është në procesin e regjistrimit sistematik. Njësia e Menaxhimit të Projektit të Sistemit të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme është duke regjistruar të gjithë pasuritë, (publike dhe private, rurale dhe urbane) në mënyrë **sistematike**.

Rreth 90% e volumit të punës së këtij procesi do të përfundojë në fund të vitit 2001.

Anglia e filloi procesin para më shumë se 50 vjetësh por akoma nuk e ka përfunduar sepse ky proces është konceptuar si një proces **sporadik**. Kjo do të thotë se kur ndodh një transaksion, ai regjistrohet në sistemin e ri. Në Angli, njerëzit duke kryer transaksione paguajnë për procesin e Regjistrimit Fillestar ndërsa në Shqipëri procesi i regjistrimit fillestar mbështetet nga donatorë të huaj si USAID, EU-PHARE, të cilët paguajnë për këtë regjistrim.

Sistemi Torrens është baza për shumë sisteme të reja regjistrimi në vende si Zelanda e Re, Kanadaja, Republika e Kirgiztanit dhe shumë nga ish-kolonitë Britanike, si për shembull, Kenia, Malajzia dhe Brunei.

Ky system është sistemi më modern, më i kuptueshëm dhe me kosto më efektive.

Shumica e sistemeve të bazuara në Kadastër në vendet e Evropës Perëndimore janë duke lidhur kadastrën e shkëputur me sistemet ligjore të regjistrimit nëpërmjet bazës kompjuterike të të dhënave, megjithatë, funksionet e dy sistemeve mbeten të shkëputura.

Vendet e tjera, të përmendura më lart, janë duke ndryshuar tërësisht nga sistemet e vjetra në një sistem të bazuar në modelin Torrens.

Vendet në zhvillim si Shqipëria dhe Republika e Kirgiztanit janë në gjendje ta bëjnë këtë ndryshim më lehtësisht, (së paku nga ana konceptuale), sepse në këto vende sistemet e regjistrimit nuk ekzistonin ose i përshtateshin kontrollit komunist të informacionit të regjistrimit.

7.4 Sistemi gjerman mbi pronësinë e paluajtshme dhe regjistrimi i saj.

Në përgjithësi kur flitet për shitjen e pasurive të paluajtshme në Gjermani i referohen tokës.

Kontrata e shitjes së pasurive të paluajtshme përbën një marrëveshje për shitjen e një sipërfaqje tole mbi të cilën do të bëhet kalimi i së drejtës së pronësisë.

Para lidhjes së kontratës për kalimin e së drejtës së pronësisë palëve u duhet një avokat, një arkitekt dhe një agjent i pasurive të paluajtshme, (estate broker).

E drejta e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme ka karakter absolut. Kjo do të thotë se pronari ka të drejtën e kontrollit të tokës dhe të cdo gjëje tjetër të lidhur me të, vecanërisht ndërtesat.

E drejta private e pronësisë kufizohet vetëm në rastet e parashikuara nga ligji.

Koncepti i karakterit absolut të së drejtës së pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme kufizohet nga i ashtuquajtimi koncept i “qirambajtjes” (leasehold). Kjo do të thotë, që personi që ka të drejtën e mbajtjes me qira të një ndërtese mbi tokën e një personi tjetër ai ka edhe të drejtën e kontrollit faktit mbi tokën ku është ngritur kjo ndërtesë.

Zakonisht në praktikë, qiraja nuk mund të lidhet për një afat më të gjatë se 99 vjet dhe më të vogël se 50 vjet, por ligji nuk parashikon afate në mënyrë të shprehur duke e lënë në cmimin e palëve.

Cdo person mund të fitojë pronësinë e plotë mbi një send të paluajsthëm, por jo rallë ndeshen e dhe raset kur fitohet pronësia mbi një pjesë të saj, për shembull, pronësia mbi apartamentin, pa patur atë të tokës ku është ngritur ai, (flat ownership).

Kontrata për fitimin e pronësisë mbi një send të paluajshmëm bëhet me akt noterial, sepse në të kundërt ajo është e pavlefshme.

Legjislacioni gjerman pranon edhe lidhjen e kontratës para një noteri të huaj, por megjithatë ky veprim juridik duhet të njihet edhe nga një noter gjerman për të qenë i vlefshëm.

Procesi i regjistrimit në Gjermani është ndërtuar në mënyrën klasike, që kalimi i pronësisë bëhet vetëm pas regjistrimit të pronës apo veprimit juridik që ka sjell transferimin e pronësisë.

Procesi i regjistrimit kërkon kohë dhe ndoshta mund të zgjasë edhe disa muaj. Megjithatë blerësi i pronës është i mbrojtur gjatë kësaj periudhe. Pasi ka bërë kërkesën për regjistrim, blerësit i takon e ashtuquajtura “auflassung”, (conveyance), që është një shënim apo marrëveshje që të kujton se pronësia është në proces kalimi nga shitësi tek blerësi.

Ky shënim ose marrëveshje mbron titullin e blerësit deri në momentin që do të bëhen ndryshimet e duhura në regjistrin e tokave, njëloj sikur kalimi i pronësisë të bëhej në momentin e regjistrimit të këtij shënimi.

Krahasuar me legjislacionet e tjera, normat juridike gjermane që rregullojnë pasuritë e paluajtshme dhe regjistrimin e tyre janë më koncize. Kjo për faktin se në Gjermani ligji mbi pronësinë është i plotë, i kodifikuar dhe i zgjidhja përfundimtare e çështjeve i kënaq në mënyrë të asryeshme interesat si të blerësit, ashtu edhe të shitësit*).

Kontrata e shitjes së pasurive të paluajtshme duhet të përmbajë: objektin, cmimin e shitjes, mënyrën dhe afatet e pagimit të cmimit.

Zakonisht pagesa e cmimi të shitjes për pronat bëhet kur bëhet regjistrimi i tyre ose kur bëhet shënimi i mësipërm. Në qoftë se pagesa bëhet ditën e regjistrimit shitësi detyrohet të paguajë 4-5% të cmimit të shitjes.

Ky veprim juridik sigurohet me anë të noterit në mënyrë të tillë që shitësi të mos e humbasë të drjetën e pronësisë deri sa të marrë cmimin dhe blerësi ta fitojë të drejtën e pronësisë me të paguar cmimin. Një mënyrë praktike sigurimi është pagimi i cmimit në llogarinë bankare të noterit.

*) “Real property in Germany” -- Rudiger Vohard dhe Dolf Weber, fq. 188-203.

Kontrata e shitjes duhet të përmbajë edhe të dhëna lidhur me hipotekën apo barrë të tjera të vendosura mbi pasurinë object shitje. Në të njëjtën kohë ajo duhet të ketë edhe cdo informacion të nevojshëm lidhur me kontrata e qirasë mbi sendit që janë në vazhdim e sipër në acstin e lidhjes së kontratës së shitjes.

Sipas nenit 571 të Kodit Civil Gjerman të gjitha qiratë afatshkurtëra kalojnë automatikisht së bashku me pronësinë mbi sendin.

Blerësi ka të drejtë të kërkojë nga cdo qiramarrës deklarata noteriale për dorëzimin e pronës në një afat të caktuar. Këto deklarata i bashkangjiten kontratës së shitjes.

Kontrata e shitjes duhet të përmbajë edhe garancitë për të metat e sendit, shpenzimet kontraktore dhe fiskale, së bashku me palën në ngarkim të të cilës janë vendosur ato.

Detyrimet e palëve në kontratën e shitjes ndahen në: detyrime kryesore dhe detyrime sekondare. Në qoftë se nuk plotësohet një detyrim kryesor , pala që ka të drejtën mund të caktojë një afat shtesë për përmbushjen dhe nëse detyrimi nuk përmbushet përsëri me kalimin e këtij afati, ajo ka të drejtë të kërkojë zgjidhjen e kontratës, së bashku me shpërblimin e dëmit.

Kur detyrimi i papërmbushur është sekondare, atëherë pala mbajtëse e së drejtës ka të drejtë të kërkojë vetëm përmbushje në natyrë të detyrimit, së bashku me shpërblimin e dëmit.

Legjislacioni gjerman parashikon edhe disa kufizime lidhur me fitimin e së drejtës së pronësisë nga të huajt. Në parim nuk ka kufizime, por ka disa procedura formale.

Kështu, një peson i huaj që dëshiron të bëhet pronar i një pasurie të paluajtshme, sipas nenit 88 të Kodit Civil, duhet të bëjë një kërkesë për leje.

Fitimi i pronësisë është i kushtëzuar nga leja zyrtare në disa zona të caktuar si për shembull:

- në tokat e ish-Prusësi, (përfshirë Berlinin, lower Saxony, Schlesweig-Holstein, Rhineland-Palatinate.
- në zonën e Wurttemberg kur vlera e pasurisë i kalon 10.000 DM,

- për shoqëritë e huaja aktiviteti i të cilave është i ndryshëm nga transporti apo tregëtim mallrash,
- në Bavari, për subjektet që ushtrojnë veprimtari fetare dhe kërkojnë të blejnë toka e ndërtesa për këtë qëllim,

Leja nuk kërkohet në North-Rhine-Westphalia, në Hesse e territoret e saj, në Hamburg, Bremen, e të tjera.

Për shtetasit e disa shteteve me të cilat Gjermania ka marrëveshje shtetërore si Republika Domenikane, Irlanda, Japonia, e tëjera, proceduar e blerjes së proanve janë të njëjta me ato të shtetasve gjermanë.

Edhe për shtetasit e vendeve të KE-s- dhe për personat juridikë që kanë qendrën ose aktivitetin e tyre kryesisht në njërin nag këto vende zbatohet I njëjti rregull.

Për shoqëritë e huaja të sigurimit dhe ato të ndrëtimimit kërkohet një aprovim i ndryshëm nga ai i parashikuar nga neni 88 i Kodit Civil. Në këtë rast zbatohet neni 54 i këtij Kodi.

7.5 Finlanda.

Historia e Rilevimit Kombëtar të Tokës, (RKT), i takon periudhës së shekullit XVII, kur mbreti Suedez urdhëroi që të bëhej rilevimi fillestar në një territor që tani është tokë Finlandeze.

Organizata e Rilevimit Kombëtar të Tokës u krijua në vitin 1812 kur Finlanda ishte nën sundimin Rus. Megjithatë, edhe pse Rusët qeverisën Finlandën, pjesa më e madhe e tokës Suedeze mbeti në fuqi. Finlanda u bë e pavarur në vitin 1917.

Rilevimi Kombëtar i Tokës në Finlandë është nën varësinë e Ministrisë së Bujqësisë dhe të Pyjeve. RTK-ja udhëhiqet nga Bordi Ekzekutiv I përbër nga 10 anetarë të zgjedhur nga Ministria, të cilët takohen 3-4 herë në vit.

Ky Bord zakonisht përbëhet nga përfaqësues të Ministrisë, të ushtrisë dhe të bashkive. Drejtori i Përgjithshëm, i zgjedhur nga Presidenti i Finlandës, administron funksionet e saj herë pas here.

Funksionet e rilevimit kombëtar të tokës do të përshkruhen më poshtë.

RKT-ja është përgjegjëse për rilevimet e tokës, për përgatitjen e hartave kombëtare, për mirëmbajtjen e sistemit kadastral. Ajo bën shkëmbimin e përdorimit të informacionit gjeografik.

Bashkitë kryejnë shumë punë mbi rilevimet, prodhojnë harta në shkallë të mëdha dhe regjistrojnë informacionin në zonat e planifikuara urbane. Ndërmarrjet private marrin punë nga komisionet shtetërore, bëjnë plane të përdorimit të tokës dhe ndihmojnë në eksportimin e projekteve mbi çështjet e tokës.

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.

Regjistri i Cmimit të Blerjes administrohet nga RKT dhe është një regjistrim i cmimeve të transaksioneve të pasurisë. Në të njëjtën kohë, nuk ka plane konkrete për të integruar RTK dhe Librin e tokës, megjithëse sistemi i ri kompjuterik JAKO është projektuar për shkëmbimin e informacionit dhe të bazës së të dhënave.

Tabela e mëposhtme përcakton se cilat institucione janë përgjegjës për mbajtjen e informacionit mbi pasuritë rurale dhe urbane:

	<u>Pasuritë Rurale</u>	<u>Pasuritë Urbane</u>
Kadaster (hartat)	RTK	Bashkia
Regjistri i Cmimit të Blerjes	RTK	RTK
Libri i Tokes- Regjistrim	Gjykatat Lokale	Gjykatat Lokale

Parcelat kërkohen përpara se të ndodhë ndonjë transaksion. Koha mesatare për rilevimin dhe regjistrimin e parcelave të reja është përafërsisht rreth tetë muaj, megjithëse qëllimi është që të pakësojmë kohën deri në gjashtë muaj në një të ardhme të afërt.

Sistemi është paksa i kompletuar dhe vepron si më poshtë:

1. Akti origjinal është konfirmuar nga 3000 notere. FIM 200(**\$ 40**).
2. Akti i regjistrimit regjistrohet në zyrën kadastrale ku pajiset me një kod ID dhe gjithashtu vendoset në një Libër Toke si një mjet transporti. Nuk kryhet asnjë pagesë.
3. Informacioni përkatës shtohet në Indeksin e Cmimit të Blerjes. Nuk kryhet asnjë pagesë.
4. Gjykatat lokale konfirmojnë të drejtën e pronësisë. FIM 130 (**\$ 26**) plus **4% të vlerës** se paguar në taksa.
5. Rilevimi ligjor; rreth FIM 3500 (**\$ 700**) të cilat mbulojnë koston e RKT; cmimi i vendosur nga Ministria e Bujqësisë.
6. Regjistrimi në Zyrën Kadastrale si një njësi e re regjistrimi. Nuk kryhet asnjë pagesë.
7. Libri i Tokes është i azhornuar. Nuk kryhet asnjë pagesë.

EUROPA

VENDET COMMON LAW

1. Sistem. e Regj. te Tokes dhe te Kadastres Regjistrimi i Aktit të

Regjistrimit“DEEDS”(USA)

Sistemi Torrens (Shqiperi)

Sistemi Torrens (Angli,
Australi, Zelande e Re,
Kanada, Afrika Lindore)

2. Noteret bejne transaksionet

Agjensite e Shitblerjes dhe

Taksat fikse-Shqiperia
% se transaksioneve-Poloni
Gjermani

Kompania e Sigurimit te
se Drejtes Private (USA)
qe merret me transaksionet
Avokat qe merret me
transksionet(E, Aus, N.Z)

3. Rilevuesit janë:

Private (Shqiperi, ne shume vende)
Nepunenesit civile(Finlanda, Hollanda, Suedi)

Private (USA)

4. Taksa e Transfertes:

Finlande- 4% Nuk ka takse transferte(USA,Angli)

Poloni- 3,75%

Shqiperi 0-2.000.000 leke 0.5%

2.000.000 leke+ 1%

4.000.000 leke+ 2%

6.000.000 leke+ 3%

5. Garancite Shteterore:

Shqiperia
dhe shume vende pervec Italise, Sllovenise,
Latvia dhe sistemet e vjetra ne Greqi

Siguracioni se drejtes
private(USA)
Garancia Shteterore
(E, Aus, N.Z)

6. Aksesit i Informacionit

I hapur per publikun me kufizime

(Shqiperi, Poloni,Turqi)Assesi i hapur I hapur me asnje kufizim (ne shume vende)USA, Angli, Aust)

I Kufizuar(Rusi, Greqi, Gjermani)

Tiranë, 20 Dhjetor 2001.

