



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AVOKATI I POPULLIT
Seksioni i Administratës



Adresa: Bulevardi: "Zhan D'Ark" Nr.2
Tiranë, Shqipëri

Tel/Fax: +355 4 2380 300/315
E-mail: ap@avokatipopullit.gov.al
www.avokatipopullit.gov.al

Nr. Prot.
Nr. Dok. 201601795/2

Tiranë ____/____/2016

Lënda : *Për zbatimin e detyrimit të dërgimit nga ana e gjykatave, noterëve, përmbaruesve gjyqësor dhe organeve të tjera shtetërore, të kopjes së vendimit ose të aktit që përmban fitimin, njohjen, ndryshimin, pushimin e një të drejte pronësie të paluajtshme, ose një të drejte reale mbi atë, ose që deklarojnë të pavlefshme veprimet juridike për kalimin e pronësisë të regjistruar më parë, në zyrën vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme e cila administrojnë regjistrin ku ndodhen pasuritë e paluajtshme*

Drejtuar : **Ylli Manjani**
Ministër i Drejtësisë

TIRANË

I nderuar Z.Manjani!

Në cilësinë e përfaqësuesit të organit i cili administrojnë veprimtarinë e regjistrimit publik për pasuritë e paluajtshme (neni 198 i Kodit Civil), kujdestarit për organizimin dhe funksionimin e shërbimeve që lidhen me pushtetin gjyqësor, si dhe kujdestarit që kontrollojnë veprimtarinë e administratës gjyqësore (neni 8/2 i ligjit nr.109/2013), të organit epror për; Agjensinë e Trajtimit të Pronës (neni 5 i ligjit nr.133/2015), dhe Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (neni 9 i ligjit nr.33/2012), parashtroj çështjen si më poshtë prezantuar.

Gjatë procesit të shqyrtimit të rasteve të prezantuara prej individëve të ndryshëm, në të cilat është ngritur pretendimi i shkeljes të së drejtës të pronësisë, Institucioni i Avokatit të Popullit, ka konstatuar se, kryesisht gjykatat dhe Agjencia e Trajtimit të Pronës, nuk kanë respektuar dhe nuk respektojnë detyrimin e parashikuar në nenin 193/h dhe 196 të Kodit Civil, në të cilët respektivisht parashikohet se;

Neni 193/h

“Duhet të regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme:

h) vendimet e gjykatave ose organeve kompetente shtetërore që pavarësisht përmbajnë fitimin, njohjen, ndryshimin, pushimin e një të drejte pronësie të paluajtshme, ose një të drejte reale mbi atë, ose që deklarojnë të pavlefshme veprime juridike për kalimin e pronësisë të regjistruar më parë rregullisht, si dhe aktet e përmbartimit gjyqësor për sekuestrimin e pasurisë së paluajtshme ose shitjen në ankand të tyre. Vërtetimi gjyqësor i faktit të pronësisë nuk regjistrohet”;

Neni 196

“Gjykatat, noterët, përmbartuesit 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, njohjen, ndryshimin, pushimin e një të drejte pronësie të paluajtshme, ose një të drejte reale mbi atë, ose që deklarojnë të pavlefshme veprime juridike për kalimin e pronësisë të regjistruar më parë”.

Në dijenin e Institucionit të Avokatit të Popullit, Agjencia e Trajtimit të Pronës, prej Vitit 1993 e deri më sot ka kryer mijra vendimarrje për pronat e paluajtshme, sipas të cilave është vendosur për;

Njohjen e së drejtës të pronësisë për pronën

Njohjen e së drejtës të pronësisë dhe kthimin e saj fizikë

Njohjen e së drejtës të pronësisë me të drejtë kompesimi

Njohjen e të drejtës së parablerjes.

Për gjithë vendimarrjet e kryera sipas objekteve të lartpërmendura, KKKP, AKKP apo sot Agjencia e Trajtimit të Pronës, nuk kanë mundur dhe nuk mundësojnë, rast pas rasti, dërgimin për regjistrim pranë zyrës që administron regjistrin ku ndodhen pasuritë e paluajtshme, të kopjes së vendimit ose të aktit që përmban fitimin, njohjen, ndryshimin, pushimin e një të drejte pronësie të paluajtshme, ose një të drejte reale mbi atë, ose që deklarojnë të pavlefshme veprime juridike për kalimin e pronësisë të regjistruar më parë.

Gjithashtu, organet e lartpërmendura si dhe zyra vendore e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, nuk kanë respektuar dhe nuk respektojnë detyrimin e parashikuar në nenin 38 dhe 45 të Ligjit Nr.33/2012, *“Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”*, të ndryshuar; në të cilët respektivisht parashikohet se;

Neni 38

“Regjistrimi i detyruar

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

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

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

Neni 45

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

1. Në rastet kur shteti, personi juridik/fizik ka fituar të drejtën e pronësisë mbi një pasuri të paluajtshme, me anë të ligjit, vendimit gjyqësor të formës së prerë për fitimin apo kalimin e së drejtës së pronësisë apo të aktit të një organi administrativ, regjistruesi, mbështetur në këto akte të paraqitura nga personi i interesuar, bën regjistrimin, duke shënuar pronar shtetin, personin juridik/fizik, të cilit i ka kaluar e drejta e pronësisë.

2. Regjistrimi i fitimit të pronësisë mbi një pasuri të paluajtshme, sipas këtij neni, bëhet nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, pas plotësimit të kushteve të regjistrimit, të përcaktuara në shkronjën "h" dhe në paragrafin fundit të nenit 193 të Kodit Civil”.

Respektimi i sanksionimit të kryer në dispozitat ligjore të sipërcituara, referuar përgjigjeve të dhëna Avokatit të Popullit nga ana e disa gjykatave të rretheve gjyqësore, zyrave vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, nuk kryhet në përputhje me parashikimin e kësaj norme juridike, duke krijuar në këtë mënyrë premisat për shkeljen e së drejtës të pronësisë për subjektet përfitues, si dhe cënimit të parimit për zhvillimin e një procesi të rregullt ligjor, të mbrojtura dhe garantuara sikurse sanksionuar në nenin 41, 42/2 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë si dhe nenin 1 të Protokollit nr.1, nenit 6/1 të Konventës Europiane të të Drejtave të Njeriut dhe Lirive Themelore, miratuar me ligjin nr.8137, datë 31.07.1996, prej Kuvendit të Republikës së Shqipërisë. Gjithashtu, mospërmbushja e detyrimit ligjor të parashikuar në nenin 193/h, 196 të Kodit Civil, nenin 38 dhe 45 të ligjit nr.33/2012, nga ana e disa gjykatave të rretheve gjyqësore, Agjencia e Trajtimit të Pronës, zyrave vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, është tregues i mosrespektimit të parimit të ligjshmërisë sikurse sanksionuar në nenin 4 të Kodit të Procedurës Administrative, i detyrueshëm për respektim në kuptim dhe zbatim të parashikimit të nenit 1 të ligjit nr.44/2015 (Kodi i Procedurave Administrative në Republikën e Shqipërisë).

I nderuar z.Ministër!

Për rastet në shqyrtim apo të shqyrtuara prej Institucionit të Avokatit të Popullit, të cilat lidhen me çështjen objekt prezantimi, referuar shkresës nr.3799/1 Prot, date 26.04.2013, të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor, Tiranë, drejtuar Avokatit të Popullit, rezulton se, kjo Gjykatë, nuk ka dërguar deri në përfundim të vitit 2012 vendimet

gjqësore të formës së prerë të cilat përmbajnë fitimin, njohjen, ndryshimin, pushimin e një të drejte pronësie të paluajtshme, ose një të drejte reale mbi atë, ose që deklarojnë të pavlefshme veprime juridike për kalimin e pronësisë të regjistruar më parë, qëndrim i cili vjen ndesh me parashikimin e kryer në nenin 196 të Kodit Civil.

Po kështu, Kancelari i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor, Krujë, në shkresën nr.17.6 Prot, date 17.06.2013, drejtuar Avokatit të Popullit, shprehet midis të tjerave se:

“... ju bëjm me dije se nuk është detyrë e gjykatës për të dërguar vendime me objekt ku është vendosur e drejta e njohjes së pronësisë së paluajtshme, etj... pasi është pala kërkuese që kryen procedurë e rregjistrimit”.

Pra, edhe pse Kancelarit të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor, Krujë, i është cituar në shkresën nr.K3/I15-9 Prot, date 31.05.2013 të Institucionit të Avokatit të Popullit, dispozita ligjore, neni 196 i Kodit Civil, në mënyrë të parregullt nga ana e tij, në shkresën nr. 17/6 Prot, datë 17.06.2013, shprehet qëndrimi kundërshtues i përmbushjes së detyrimit të sanksionuar në këtë normë juridike.

Qëndrim jo i rregullt dhe i paqartë, në përmbushjen e detyrimit të parashikuar në nenin 196 të Kodit Civil është mbajtur dhe prej Gjykatës së Rrethit Gjyqësor, Shkodër, e cila në shkresën nr.260 Prot, datë 18.06.2013, drejtuar Avokatit të Popullit, informon midis të tjerave se:

“Gjykata e Rrethit Gjyqësor, Shkodër, në mënyrë të rregullt dhe menjëherë, ka nisur pranë ZVRPP, Shkodër, vendimet gjyqësore të formës së prerë.

Eshtë e rendësishme të sqarohet se në Zyrën e Rregjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, Shkodër, janë dërguar ato vendime ku ZVRPP, Shkodër ka qenë palë në gjykim, dhe objekt padie ka qenë kundërshtim akti administrative, për regjistrimin e pasurisë.

K/Sekretaria e Gjykatës zbaton me përpikmëri vendimet e Gjykatës, duke dërguar vendimet aty ku ka urdhëruar gjyqtari, nëse ky i fundit është shprehur për një gjë të tillë, por ky zbatim i dispozitivit të vendimit ka pas sjell, mosdërgimin e vendimeve, duke mosrespektuar detyrimin ligjor të nenit 196 të Kodit Civil”.

Të njëjtin qëndrim të parregullt dhe jo në përputhje me dispozitat ligjore të sipërcituara, ka mbajtur Zyra Vendore e Regjistrimit të Pasurive, Mirditë, në shkresën nr.4225 Prot, datë 22.07.2016, drejtuar Avokatit të Popullit, lidhur me çështjen e regjistrimit të titullit të pronësisë, Vendimit nr.256, datë 28.08.1997, të dhënë prej ish-Komisionit të Kthimit dhe Kompesimit të Pronave, pranë Këshillit të Rrethit, Mirditë, me objekt:

“T’i njoh z.V.M pronën prej 130260m2 tokë bujqësore.

T,i kthej pronarit këtë sipërfaqe pasi është e lirë... ”.

Me rastin e marrjes formë të prerë të Vendimit të sipërcituar, organi që e ka nxjerrë atë, pra KKKP, pranë Këshillit të Rrethit, Mirditë, nuk ka mundur përmbushjen e detyrimit të parashikuar në nenin 196 të Kodit Civil për dërgimin e kopjes së Vendimit për regjistrim pranë Zyrës Vendore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, Mirditë, dhe se kjo e fundit prej datës 23.05.2016, kur dhe është kërkuar(aplikuar) prej subjektit pronar për regjistrimin e pronës si dhe lëshimin e dokumentit përkatës të pronësisë, nuk pranon regjistrimin e titullit të pronësisë, me pretendimin se;

“... ZVRPP, Mirditë, ka pranuar kërkesën për regjistrim të z.V.N.M., nr.1111, datë 23.05.2016, për regjistrimin e pasurisë së pretenduar prej tij sipas dokumentacionit të

dorëzuar pranë ZVRPP, Mirditë. ZVRPP, Mirditë, pasi ka analizuar dokumentacionin e paraqitur dhe ligjshmërinë e regjistrimit të pronës së kërkuar prej tij, ka konstatuar se ky regjistrim bie në kundërshtim me nenin 45, pika 2 dhe 3 e ligjit nr.33/2012, “Për regjistrimin e pasurive të palaujtshme”, prandaj ka përgatitur Projekt Urdhërin e Refuzimit nr.1, datë 07.06.2016, të cilin ia ka drejtuar për kompetencë ZQRRP, Tiranë, e cila deri më sot nuk ka kthyer përgjigje për pranimin ose jo të projekt urdhërit të refuzimit të paraqitur nga ZVRPP, Mirditë. Bashkëlidhur me shkresën po ju dërgojmë;

- 1- Dokumentacionin ligjor të paraqitur nga z.V.M. për regjistrim në ZVRPP, Mirditë.*
- 2- Projekt Urdhërin e Refuzimit nr.1, datë 07.06.2016, nr.1, datë 07.06.2016, të ZVRPP, Mirditë, drejtuar ZQRRP, Tiranë”.*

Referuar qëndrimit të shprehur prej Regjistruesit të ZVRPP, Mirditë, në shkresën nr.4225 Prot, datë 22.07.2016, drejtuar Avokatit të Popullit, kuptohet në rastin më të mire, se, Regjistruesi i ZVRPP, Mirditë, shfaq mungesë profesionalizmi në të kuptuarit dhe zbatuarit të detyrimeve të rrjedhura nga legjislacioni në fuqi.

E njëjta situatë haset dhe në çështjen e prezantuar pranë Institucionit të Avokatit të Popullit prej shtetasit M.F, i cili me të drejtë ankohet ndaj ZVRPP, Elbasan, për shkeljen e së drejtës së pronësisë. Çështja për të cilën ankuesi M.F ka kërkuar ndërhyrjen e Avokatit të Popullit, qëndron si më poshtë prezantuar.

Në cilësinë e bashkëpronarit, ankuesi ka kërkuar (aplikimi nr.5193, datë 05.06.2014) ZVRPP, Elbasan, mundësimin e regjistrimit të titullit të pronësisë, Vendimit nr. 11, datë 25.10.1993 të Komisionit të Kthimit dhe Kompesimit të Pronave, pranë Këshillit të Rrethit Elbasan, si dhe lëshimin e dokumentit përkatës të pronësisë.

Sipas Vendimit nr. 11, datë 25.10.1993 të KKKP, pranë Këshillit të Rrethit Elbasan, është vendosur për;

“Njohjen e pronësisë së truallit të ish-pronarëve Sulejman dhe M.F. ku përfshihen objekte të Ndërmarrjes Prodhimeve Artizanale në masën 12200m²(8 pende) (10000+22000x01%) sipas këtij emërtimi; 1) Reparti zdruktharisë 1 katësh), 2) Reparti Gomës 2 katësh në lindje të repartit të zdruktharisë repartit pa emërtim, në veri të zdruktharisë repartit pa emërtim repartit opingave në formë L një katësh si dhe teritorri e përfshirë, Veriu pjesa horizontale e murit rrethues të repartit të opingave në formë L, lindja pjesa vertikale e murit rrethues të repartit Gomës 2 katësh (pjesa e jashtme e murit), jugu pjesa horizontale e murit të jashtëm të shtesës së zdruktharisë 1 katësh, në përfundim pjesa vertikale e murit ndarës të repartit të tullave me repartin e opingave. Gjithë kjo sipërfaqe është në formë katërkëndëshe këndrejtë sipas kufizimeve të përcaktuara, tarshëgimtarëve të ish pronarëve; S dhe M.F”.

ZVRPP, Elbasan, me shkresën nr. 911/1 Prot, datë 12.07.2016, drejtuar Avokatit të Popullit, justifikon mosregjistrimin e Vendimit nr. 11, datë 25.10.1993 të KKKP, pranë Këshillit të Rrethit Elbasan, duke pretenduar se;

“... referuar nenit 149, 193 të Kodit Civil dhe nenit 25/a të ligjit nr.33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të palaujtshme”, regjistrimi i Vendimit të Komisionit është

njohje pronësie dhe nuk është titull pronësie për regjistrim ndaj z.M.F. është orjentuar që t'i drejtohet gjykatës”.

Gjithashtu, ZVRPP, Elbasan, qëndrimin e parregullt e të paligjshëm ndaj çështjes së regjistrimit të titullit të pronësisë, Vendimit nr. 11, datë 25.10.1993, të KKKP, pranë Këshillit të Rrethit Elbasan, e ka justifikuar në shkresën nr. 1748 prot, datë 03.05.2014, drejtuar ankuesit M.F., duke u shprehur se ;

“KKKP, Këshilli i Rrethit, Elbasan, ka vendosur për njohjen e pronësisë mbi sipërfaqen e truallit duke dhënë pronarëve vetëm njerën nga tagrat e pronësisë, ndërkohë që në referim të përcaktimeve të nenit 149 të Kodit Civil, ku citohet se; “Pronësia është e drejta për të gëzuar dhe disponuar lirisht sendet, brenda kufijve të caktuar nga ligji” është e drejta e pronarit për të disponuar nga ligji, ka mundur vetëm njohjen e një prej këtyre tagrave të pronësisë.

Kështu nga sa referuar nenit 149, 193 të Kodit Civil dhe nenit 25/a të ligjit nr.33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, regjistrimi i Vendimit të Komisionit është njohje pronësie dhe nuk është titull pronësie për regjistrim ndaj ju duhet t'i drejtoheni gjykatës për të bërë të mundur regjistrimin e tij”,

Konstatohet se, qëndrimi i shprehur prej ZVRPP, Elbasan, ashtu sikurse i Regjistruesit të ZVRPP, Mirditë, në çështjen e lartprezantuar, është tërësisht i gabuar dhe jo profesional. Kuptimi dhe interpretimi i kryer Vendimit nr.11, datë 25.10.1993, të KKKP, Këshilli i Rrethit, Elbasan, për regjistrimin si dhe moslëshimi i dokumenteve të pronësisë në favor të subjekteve pronar, sikurse parashikuar në VKM nr.352, datë 03.05.1995, *“Për miratimin e certifikatave të pronësisë së pasurive të paluajtshme”*, të ndryshuar me VKM nr.300, datë 25.05.2007, dhe nr.492, datë 05.08.1996, është tregues i moskuptimit, në rastin më të mirë, të së drejtës të pronësisë, sikurse përcaktuar në të Drejtën Civile apo parashikuar në Kodin Civil.

Në ushtrim të detyrës për mbrojtjen e të drejtave, lirive dhe interesave të ligjshme të individit nga veprimet ose mosveprimet e paligjshme e të parregullta të organeve të administratës publike, sikurse parashikuar në nenin 2 dhe 22 të ligjit nr.8454, datë 04.02.1999 *“Për Avokatin e Popullit”*, të ndryshuar, Institucioni i Avokatit të Popullit, ka rekomanduar ZVRPP, Elbasan, me shkresën nr.K3/M67-2 Prot, datë 18.08.2016;

“Kryerjen e veprimeve për regjistrimin e titullit të pronësisë, Vendimit nr.11, datë 25.10.1993, të dhënë prej ish-KKKP, Këshilli i Rrethit, Elbasan, si dhe lëshimi i dokumenteve të pronësisë për pasurinë truall me sipërfaqe 12200m2 e njohur në pronësi pronarëve S dhe M.F”.

Në përgjigje të rekomandimit të dhënë, ZVRPP, Elbasan, me shkresën nr. 1039/1 Prot, datë 24.08.2016, drejtuar Avokatit të Popullit, shpreh të njëjtin qëndrim të parregullt e të paligjshëm, lidhur me çështjen e regjistrimit të Vendimit nr.11, datë 25.10.1993, të KKKP, Këshilli i Rrethit, Elbasan, si dhe lëshimit të dokumentit të pronësisë subjektit pronar.

Situata në të cilën ndodhet respektimi i detyrimit ligjor për dërgimin nga ana e gjykatave, Agjencisë së Trajtimit të Pronës, të kopjes së vendimit ose aktit që përmban fitimin, njohjen, ndryshimin, pushimin e një të drejte pronësie të paluajtshme, ose një të drejte reale mbi atë, ose që deklarojnë të pavlefshme veprime juridike për kalimin e pronësisë të regjistruar më parë, dhe e kuptimit që kanë punonjësit e zyrave vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme lidhur me regjistrimin e titujve të pronësisë, është

krejt e papranueshme dhe kërkon ndërhyrje emergjente për mundësimin e ndërprerjes së cënimit të të drejtave dhe interesave të ligjshme të individëve.

Në përputhje me parashikimin e nenit 63/3 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, në të cilin thuhet se : “Avokati i Popullit ka të drejtë të bëjë rekomandime dhe të propozojë masa kur konstaton shkelje të të drejtave dhe lirive nga Administrata publike”, si dhe nenit 21/b, të ligjit nr.8454, datë 04.02.1999 “Për Avokatin e Popullit”, të ndryshuar, se: “Avokati i Popullit paraqet rekomandime për marrje masash për vënien në vend të së drejtës së shkelur tek organi administrativ që ka shkaktuar shkeljen”.

REKOMANDOJMË

Zbatimin e detyrimit të dërgimit nga ana e gjykatave, noterëve, përmbaruesve gjyqësor dhe organeve të tjera shtetërore, sidomos prej Agjencisë së Trajtimit të Pronës, të kopjes së vendimit ose të aktit që përmban fitimin, njohjen, ndryshimin, pushimin e një të drejte pronësie të paluajtshme, ose një të drejte reale mbi atë, ose që deklarojnë të pavlefshme veprimet juridike për kalimin e pronësisë të regjistruar më parë, në zyrën vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme e cila administron regjistrin ku ndodhen pasuritë e paluajtshme.

Ndjekjen e vazhdueshme dhe në mënyrë rigoroze të kësaj çështjeje, si titullar i organit i cili administron veprimtarinë e regjistrit publik për pasuritë e paluajtshme, si kujdestar për organizimin dhe funksionimin e shërbimeve që lidhen me pushtetin gjyqësor, si kujdestar që kontrollon veprimtarinë e administratës gjyqësore, dhe si organ epror i Agjencisë së Trajtimit të Pronës dhe Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.

Lidhur me shqyrtimin që do të kryhet rekomandimit të dhënë, konform nenit 22 të ligjit nr.8454, datë 04.02.1999 “Për Avokatin e Popullit”, të ndryshuar, kërkojmë mundësimin e kthimit të përgjigjes brenda afatit ligjor prej 30 ditëve nga data e dërgimit të kësaj shkrese.

Me besim në bashkëpunimin tuaj.

AVOKATI I POPULLIT

Igli TOTOZANI

**Konceptoi dhe Daktilografoi
A.Gjoleka**

