

RREGJISTRIMI I PASURISE SE PALUAJTSHME

Nje diskutim mbi sistemet e regjistrimit te pasurise se
paluajtshme dhe aplikimit te tyre.

1. Te Drejtat e Pasurise dhe Ekonomia

Termi "Pasuri e Paluajtshme" perfshin parcela toke, dhe te gjitha gjerat e lidhura ne menyre te qendrueshme me token, te tilla si shtepite, ndertesat apartamente, fabrikat, dyqanet dhe te tjera, dhe te cilat mund te "zoterohen" nga shteti ose nga individe private ose kompani. "Pasuria e Luajtshme", "Pasuria Personale" dhe te tille terma i referohen objekteve te cilat mund te zoterohen, por qe levizin ose mund te transportohen nga nje vend ne tjetrin, te tilla si bageti, automobila, makineri fabrike, rroba, mobilje, etj.

Te drejtat qe mbajne njerezit kundrejt pasurise se paluajtshme perfshijne:

- (1) perdorimin e pasurise se paluajtshme;
- (2) e drejta per te marre fitime ekonomike prej saj;
- (3) nenndarja ne parcela ose njesi me te vogla;
- (4) e drejta per t'ja transferuar ndonjeren prej te drejtave te mesiperme nje personi tjetër.

Pronesia private do te thote se nje person mban ose "zoteron" te drejta te cilat mbrohen nga ligjet e Shtetit dhe pushtetet e policise ose nga zakonet dhe normat e njerzve. Shteti mund te mbaje te drejta te caktuara kundrejt pasurise private, te tilla si:

- (1) e drejta per te fituar pasuri te paluajtshme private per qellime publike;
- (2) e drejta per te fituar pronesine kur pronari privat vdes dhe nuk ka trashegimtare;
- (3) tatimi i pronareve te pasurise private;
- (4) e drejta per te ndaluar pronaret private te ndertojne mbi pasuri te paluajtshme te caktuara;
- (5) e drejta per te privuar pronaret private nga perdorime te caktuara te pasurise se paluajtshme, te tilla si aplikimi i pesticideve toksike ose krijimi i nje pleherishteje mbeturinash;
- (6) shpronesimi i pronareve private te cilet nuk perdorin pasurine per te permbushur funksionet sociale te percaktuara me ligj.

2. Tregjet dhe Rregjistrimi i Pasurise se Paluajtshme

Ne nje ekonomi tregu, pronaret e te drejtave kundrejt pasurise se paluajtshme i shkembejne ato nepermjet nje tregu pasurie. Pasuria e paluajtshme nuk mund t'i dorezohet fizikisht nje pronari tjetër. Keshtu, kur ajo blihet dhe shitet, me qera, hipotekuar, dhe trasheguar, informacion rreth

pasurise dhe rreth pronareve te vjeter dhe te rinj shkembet, jo pasuria vete. Rregjistrimi, afishimi dhe azhormimi i informacionit rreth pronesise dhe te drejtave te tjera kundrejt pasurive te paluajtshme jane aktivitet e nje Sistemi Rregjistrimi te Pasurise se Paluajtshme.

Qe shkembimet e tregut te pasurise se paluajtshme te ndodhin, duhet te provohet e drejta e shitesve per te shitur, p.sh., duhet te kete fakte te forta (informacion ligjerisht i vlefshem) qe ata zoterojne ate te drejte shkembimi. Kjo deshmi e pronesise eshte nje funksion me i rendesishem i nje sistemi rregjistrimi te pasurise se paluajtshme. Aty ku "bleresit" mund te identifikojne lehtesisht "pronaret", shkembimet ndodhin relativisht me lehtesi. Nepernjete shkembimeve te tilla pronaret mund t'a transformojne vleren e pasurise se tyre te paluajtshme ne para ose ne ndonje pasuri tjeter. Ne menyre te ngjashme, bleserit mund te fitojne pasuri te paluajtshme per qellime investimi, me ane te kesaj te stimulojne rritjen ekonomike.

Nje funksion i dyte eshte aftesia e sistemit per te krijuar sigurine e pronesise, nepernjete ligjesh te cilat mbrojne te drejtat e pronareve. Kjo siguron stimulimet kundrejt pronareve per te bere investime afatgjata, te tilla si permiresimi i stehimit te tyre, ruajtja e tokes, mbjellja e pemeve, ndertimi i ndertesave, duke cuar ne zhvillim te te gjitha ekonomise.

Ka edhe perfitime te tjera nga sistemet e regjistrimit, sikurse sigurimi i informacionit me qellimin per te lehtesuar mbrojtjen e mjedisit si dhe investimet per rrjetin uhor, telefonik dhe elektrik, sistemet e ujerave te zeza dhe rruget.

3. Alternativat per Sistemet e Rregjistrimit te Pasurise se Paluajtshme ne Ekonomite e Tregut

Ka kater sisteme kryesore per regjistrimin e te drejtave mbi pasurine e paluajtshme ne nje kontekst tregu:

- 1) Marreveshjet private por gojore per te transferuar, me fakte ne lidhje me pronesine siguruar nga deshmitaret, te perdorura ne shoqerite tradicionale me pak lidhje me tregjet kryesore;
- 2) Marreveshje private por te shkruara, me fakte ne lidhje me pronesine siguruar nga dokumente te shkruara, plus deshmitaret, kryesisht te para ne vendet te cilat perdorin noterite, si ne Ekuador dhe vende te tjera Amerikano-Latine;
- 3) Rregjistrimi i dokumenteve publike, bazuar ne dokumentimin me shkrim te transaksioneve (aktet), i organizuar ne renditje te perkohshme, dhe me tregues te pergatitur me emrat e pjesemarrsesve, zakonisht i rregjistruar dhe gati per reference te ardhshme per publikun nga nje institucion shteteror. Ky eshte sistemi i perdorur ne vende si S.H.B.A dhe disa vende te tjera Europiane (Franca, Italia e Jugut, Spanja). Pronesia e vertete eshte krijuar duke ndjekur nje zinxhir transaksionesh, te permbledhur ne nje abstrakt per te drejten e pronesise qe te tregoje bazen e pretendimit aktual te pronesise.
- 4) Sistemi i rregjistrimit te pasurise se paluajtshme bazuar ne mirembajtjen publike, me nje zyre rregjistrimi qe permban dokumentet e te drejtave per cdo parcele toke, me rregjistrin qe eshte ekuivalent me abstraktin e te drejtes se pronesise ne sensin e sigurimit te nje permbledhje te te drejtave te mbajtura mbi pasurine e paluajtshme. Nje sistem i tille eshte i zakonshem ne Europe (M.B., vendet Nordike, Austria,

etj.).

Nderkohe qe shoqerite zgjerohen dhe behen me komplekse, keto dy sisteme te fundit jane te prirur te zevendesojne sistemet me pak formale. Per me teper, ne shoqerite me komplekse, eshte normale te perdoren harta te plota te parcelave dhe pasurive, te cilat sigurojne pershkrimin ligjor te truallit dhe formes se parcelave te pasurise se paluajtshme.

Keto dy sisteme formale kryesore te rregjistrimit kane avantazhet dhe disavantazhet e tyre:

1) Sistemi i aktit

Avantazhet:

Fillimisht i lehte per t'u ngritur, me zyren e rregjistrimit te dokumenteve qe vetem rregjistron dhe lidh dokumentet e paraqitura asaj, duke ja lene profesionit ligjor perpilimin e dokumenteve te transferimit te te drejtave. Ky sistem eshte nje progresion natyral ne krahasim me dokumentet e meparshme private dhe marreveshjet gojore si dhe nje sistem noterial rregjistrimi.

Disavantazhet:

Me kalimin e kohes, shpenzimet e kerkimit te drejtes se pronesise dhe lidhja dhe mirembajtja e rregjistrimeve rriten njaft. Gjerat behen vecanerisht te veshtira kur numri i pronareve te pasurive dhe numri i transaksioneve rritet njaft.

2) Sistemi i rregjistrimit bazuar tek pasuria e paluajtshme (SRPP) gjithashtu i njohur si sistemet e rregjistrimit te se drejtes se pronesise.

Avantazhet:

Shpenzimet dhe vonesat ne transferimet e te drejtave te pronesive mund te reduktohen fuqishem. Dyfishimi i perpjekjes ne hetimin e perseritur te te drejtave te vjetra te pronesise shmanget. Aty ku Shteti garanton te drejtat e pronesise te rregjistruara, siguria e pronesise per blesesit e fuqishem dhe siguria e pronesise per mbajtasit e ketyre te drejtave rritet. Menaxhimi i tokes behet me lehte kur te drejtatmbi token idendifikohen lehtesisht ne nje zure publike rregjistrimi, dhe ku si tokat publike dhe ato private jane rregjistruar ne te njejtat harta.

Disavantazhet:

Kostoja e krijimit te SRPP, vecanerisht e hartave te plota te parcelave, mund te jete e larte. Stafi kerkon trainim, mbeshetje dhe mbikqyrje te kujdesshme, per shkak te garancuse se Shtetit per informacionin e rregjistruar ne Zyren e Rregjistrimit, ndersa ne sistemin e rregjistrimit te dokumenteve, rregjistruesi vetem rregjistron cfare i paraqitet, dhe nuk heton vlefshmerine e informacionit ne dokumenta.

4. Vleresimet e sistemit te rregjistrimit te bazuar ne pasurine e paluajtshme

Ka patur vleresime te ndryshme te dy sistemeve ne kontekste te ndryshme gjate kohes se fundit

qe kaloi. Ne rastin e vendeve te reja Afrikane, Qendra e Kombeve te Bashkuara per vendbanimet humane (Habitat) ne 1990 siguron komentet e meposhtme:

"Toka eshte e kufizuar ne shtrirje dhe e qendrueshme nga natyra, cilesi qe e bejne parcelen e tokes nje baze ideale per te regjistruar informacionin qekurse te drejtat, pronaret dhe perdorimi mund te ndryshojne por toka mbetet pergjithmone."

Ne vendet e Europes, tendenca ne kete shekull ka qene per te lidhur parcelat e tokes dhe per te regjistruar te drejtat ndaj tokes. Ne Gjermani, Zvicer dhe Hollande, ka nje lidhje shume te ngushte midis pershkrimeve grafike, te mbeshtetur mbi harta te parcelave dhe regjistrave te te drejtave per keto parcela. Ne vendet e ish-perandorise Austro-Hungareze (Hungaria, Austria, Sllovenia, Republika Ceke), sistemet e regjistrimit te mbeshtetur mbi parcelen jane duke u rikrijuar per te siguruar mbeshtetjet per ekonomite e orientuara drejt tregut. Ne Danimarkë, Suedi dhe Finlande ka sisteme regjistrimi te bazuar mbi hartat e plota te parcelave. Qe nga fundi i shekullit te kaluar, Mbreteria e Bashkuar ka ndryshuar sistematikisht nje sistem dokumentash ose nje sistem te bazuar ne dokumentat private, ne nje sistem regjistrimi pasurie te bazuar mbi parcelen.

Ne Kanada, shume provinca kane sisteme regjistrimi pasurie te bazuara mbi parcelen. Provinca te tjera jane ne procesin e transformimit te sistemeve te bazuar mbi dokumentat.

"Regjistrimi i te drejtave te pronesise eshte superior ndaj regjistrimit te dokumentave pothuajse ne cdo material ne lidhje me te cilat, tashme mund te behen krahasime. Nje sistem i te drejtave te pronesise se tokes eshte gjithashtu sistemi qe mund te jete me i pershtatshmi per te plotesuar nevojat e te ardhmes, vecanerisht kur shihet si nje komponent madhor i nje sistemi te integruar te informacionit te tokes."

5. Eksperienca shqiptare e koheve te fundit.

Sistemi i regjistrimit te pasurise se paluajtshme ne Shqiperi eshte projektuar per aplikueshmerine e tij ndaj nje parcele te percaktuar te pasurise se paluajtshme dhe per fleksibilitetin e perdorimit te tij per nje shumice te pasurive te paluajtshme dhe qellime te lidhur me hartzimin. Akti i Regjistrimit te Pasurise se Paluajtshme eshte procedural, por krijon platformen per nje perdorim dinamik te koncepteve teknike qe do te cojne ne nje manaxhim me te intensifikuar dhe me te kuptueshem te pasurise. Sistemi i regjistrimit hap deren per krijimin e nje sistemi te informacionit gjeografik qe do te sherbeje si ne mjet ne transformimin e Shqiperise.

5.1 Programi i Privatizimit per Shqiperine

Privatizimi i pasurise se paluajtshme po kryhet permes nje shumellojshmerie programesh: (1) shperndarja e tokes bujqesore te ish-kooperativave ekonomive shtepiake rurale ne perputhje me Ligjin mbi Token (Ligji 7501, 19 Korrik, 1991 plus amendamentin 7715 te 2 Qershorit, 1993); (2) shperndarja e tokes se fermes ish-shtetore gjithashtu per ekonomite shtepiake, miratuar ne ne Nentor 1992, me disa prej ketyre tokave te transferuarane pronesi dhe disa "ne perdorim"; (3) shitja e trojeve per biznes ne 1991-1992 pronareve individuale; (4) shitja e apartamenteve ne ndertesa apartamentesh shtetore banoreve te rritur, ne nje program te nisur ne 1992 (Ligji 7652, 23 Dhjetor, 1992); (5) rikthimi i pasurise nga shteti pronareve para pevetesimit nga shteti, ose trashegimtareve te tyre (Ligji 7698, 15 Prill, 1993); (6) privatizimi i ndermarrjeve (nepermjet nje

serie Vendimesh te Keshillit te Ministrave, vecanterisht ai Nr. 248 i 27 Majit, 1993 per pershpjtimin e privatizimit te ndermarjeve te vogla dhe te mesme, dhe ai Nr. 510 i 26 Tetorit, 1993 mbi privatizimin e ndermarjeve bujqesore); (7) dhenia me qira e tokes ne zonat me zhvillim turistik dhe (8) dhenia me qira e tokave pyjore. Kullotat gjithashtu po pesojne nje transformim ne strukturat e manaxhimit, megjithese akoma nuk eshte aprovuar ligji per drejtimin e ketij transformimi.

Perppjekja komplekse dhe ambicioze per privatizimin ne Shqiperi ka ecur perpara qe prej fillimit te tij ne 1991, me rezultatet e peraferta te treguara ne tabelen e meposhtme (statitika te perpikta nuk ka ende ne dispozicion). Eshte e qarte se pronesia e pasurise se paluajtshme i eshte shperndare gjithe popullsise, megjithese ka nje fragmentim te larte te tokes bujqesore (rreth 5 parcela per familje).

Tabela 1: Numri i Vleresuar i Pronareve Familje dhe Individe te Pasurise Reale, dhe Numri i Pasurive te Krijuara nga Qershori 1994.

	Numri i pronareve te rinj* (%)	Numri i pasurive te reja (%)
1. Toka e ish-kooperatives	383,000 (43.1%)	1,900,000 (63.3%)
2. Toka e ish-fermes shteterore	106,000 (11.9%)	300,000 (10.0%)
3. Njesite urbane te banimit dhe pasuri te tjera urbane duke perfshire ndermarjet	400,000 (45.0%)	800,000 (26.7%)
Totali	889,000 (100%)	3,000,000 (100%)

*Familjet si dhe individet dhe kompanite.

5.2 Pas Privatizimit: Regjistrimi.

Per te krijuar bazen institucionale per nje treg te ketyre pasurive, Parlamenti Shqiptar miratoi ne Korrik 1994 nje ligj qe themelonte sistemin e regjistrimit te pasurive te paluajtshme. Sistemi u adoptua ne Shqiperi per arsytet e meposhtme:

1) Shpenzime me te uleta per mirembajtjen

Kostoja e mirembajtjes se sistemit per pronaret e pasurise se paluajtshme duhet te jete shume me pak e bazuar ne parcele sesa ne sistemin e dokumenteve, duke lene me teper burime per investime prodhimtare dhe per plotesimin e nevojave te konsumit. Ne sistemin e dokumenteve, kostoja e te drejtave te tregtise mund te jete e larte, vecanterisht ne qofte se ka kaluar nje kohe e konsiderueshme qe prej privatizimit fillestar dhe nese numri i pasurive eshte i madh. Nje kontroll i se drejtes se pronesise kerkohet per cdo transakcion, sigurimi i se drejtes se pronesise shpesh kerkohet, magazinim i dokumentit qe mbulon nje periudhe te gjate kohe kerkohet, qe te gjitha do te thone shpenzime te medha ne tregtimin e pasurise se paluajtshme. Ne sistemin e bazuar ne parcele, te shoqeruar nga nje garanci shteterore rreth asaj se cfare informacioni permban cdo rregjister ose faqe

rregjistri, nuk ka nevojë për kontrolle të drejtes së pronësive. Rregjistrimet rreth çdo pasurie janë organizuar në përputhje me numrin e pasurive, me të gjithë dokumentat që i përjasin seciles parcelës në dosje, kështu që nëse një blerës ose hipotekues i fuqishëm dëshiron të bëjë tregti për çdo pasuri të vecante, kostoja e kërkimit është relativisht e ulët. Përfshirja e hartave të parcelës në sistemin e rregjistrimit, e lehtëson njëjtë vendndodhjen e pasurive dhe siguri me të madhe për kufijtë e këtyre pasurive, sesa do të ishte në sistemin për të përshkruar të kufijtë duke i'u referuar vetëm emrave të fqinjëve.

2) Siguri me e lartë e zotërimit

Garancia e dhënë nga Shteti për informacionin që përmbahet në rregjistrat e parcelës mund të sigurojë siguri me të madhe për ata të cilët mbajnë të drejta mbi pasurinë e paluajtshme dhe për ata të cilët i fitojnë këto të drejta. Kjo siguri me e madhe mund të stimulojë investimet në pasurinë e paluajtshme si dhe mund të reduktojë polemikat për pasurinë e paluajtshme për shkak të dokumenteve të pasakta, të vjetra ose të humbura të transaksioneve të kaluara.

3) Përdorimi i sistemit të informacionit të pasurive së paluajtshme për qëllime zhvillimi.

Nevoja imediate për zhvillimin e sistemeve të informacionit të pasurive së paluajtshme në vend, për menaxhimin e zhvillimit urban, për ruajtjen e tokës bujqësore, për shpejtimin e investimeve në infrastrukturën publike, do të jetë shumë me e lehtë me një sistem regjistrimi të bazuar në pasurinë e paluajtshme. Lidhja e informacionit për të drejtat e pasurive me informacion tjetër gjeografik lehtëson planifikimin e projekteve të zhvillimit dhe përvetësimin e të drejtave të pasurive nga ata që dëshirojnë të bëjnë investime në infrastrukturë. Për programet që punohen me pronarët lokalë të pasurive për të ruajtur tokën bujqësore duke ditur se kush ka dhe çfarë të drejtash ka mbi tokën në çdo zonë të vecante, lehtëson njëjtë administrimin e programeve të tilla.

4) Lehtësimi i tatimit mbi tokën

Politika qeveritare e Shqipërisë tregon se në të ardhmen e afert, një taksë mbi tokën do të bëhet efektive. Një taksë e tillë kërkon një listë të plote të pronarëve të tokës, sasine e tokës që ata zoterojnë, dhe vendndodhjen fizike të asaj toke. Sistemi i regjistrimit i bazuar mbi parcelën dhe hartat e tij e plote shoqëruarë e të gjithë parcelave të tokës sjell arritjen e një sistemi të ndërsheëm dhe efikas të tatimit mbi tokën që ka shumë të ngjarë sesa do të ishte rasti nëse këto regjistrime nuk do të ishin lehtësisht në dispozicion ose duhet të krijoheshin për këto qëllime të vecante.

5) Shpenzimet fillestare të uletat për krijimin e sistemit të regjistrimit.

Shpërndarja e të drejtave mbi pasurinë e paluajtshme është duke u kryer pikërisht tani, me programe të ndryshme privatizimi. Në rastin e tokave të ish-kooperativave dhe të ish-fermave, hartat e plotat të parcelës mund të krijohen relativisht me lehtësi nga informacioni i dalë nga kjo shpërndarje. Informacioni në lidhje me të drejtat mbi tokën mund të transferohet lehtësisht në Regjister nga dokumentat e leshuar në programin e shpërndarjes. Në mënyrë të ngjashme, në privatizimin e apartamenteve të zotëruar nga shteti nga banuesit e tyre, janë përgatitur hartat e

apartamentit dhe nderteses ku ndertimi ndodhet. Keto investime ne pasurite e lokalizuara ne menyre grafike do te thone kursime te medha mbi ate c'ka ndeshet zakonisht kur vendet perpiqen te kalojne nga ne sistem regjistrimi i dokumentave ne nje te bazuar te parcela.

6) Kushtet e vecanta te Shqiperise

Shkalla e larte e arsimimit dhe trainimit teknik te njerzve ne Shqiperi ne vitet e fundit e ben mirembajtjen e sistemit me te lehte se ne vende te tjera pa kete trainim dhe arsimim. Megjithate, do te kete nevoje te madhe per trainim menaxhimi per stafin e Zyrove te Rregjistrimit te Pasurise te Distriktit, dhe sigurim te shperblimit te mjaftueshem.

5.2 Llogjika e Sistemit te rregjistrimit

Ne krijimin e Sistemit te Rregjistrimit te Pasurise se Paluajtshme, pese parime baze po ndiqen:

- 1) Parimi "pasqyre", qe do te thote se, informacioni mbi pasurine e paluajtshme i cili permbahet ne Zyrat e Rregjistrimit duhet te jete nje pasqyrim i asaj c'ka ekziston me te vertete. Per te arritur kete qellim, po mblidhet informacion rreth interesit te pasurive nga ekipet e fushave nga vendimet ekzistuese dhe te koheve te fundit rreth privatizimit te ketyre te drejtave. Ekipet e fushave po verifikojne gjithashtu kufijte e pasurive. Itere ky informacion eshte afishuar ne fshatrat lokale dhe fqinjat per 90 dite, kohe gjate se ciles ndonje gabim korrigjohet.
- 2) Parimi "perde", qe do te thote se, rregjistrat e pasurise (kartelat) duhet te tregojne informacion rreth pronesise dhe interesave te tjera qe nuk kerkojne verifikim te metejshem. Puna e fushes dhe dokumentacioni i prodhuar kontrollohet per saktesi, dhe informacioni thelbesor regjistroheshet ne kartelat.
- 3) Parimi "siguri", qe do te thote, qe ka nje garanci se informacioni ne kartela eshte korrekt ne ate qe nese dikush demtohet nga informacion jo-korrekt ne Sistemin e Rregjistrimit te Pasurise se Paluajtshme, ai/ajo mund te kompensohen nga Shteti.
- 4) Parimi "mundesi hyrje", qe do te thote se, shpenzimet e hyrjes ne Zyrat e Rregjistrimit duhet te minimizohen keshtu qe cdo person pavaresisht nga pasuria e tyre ose vendndodhja, mund te hyjne me lehtesi ne sistemin e rregjistrimit. Zyrat e rregjistrimit po vendosen ne cdo Distrikt keshtu qe gjeografikisht te mundshme per te hyre nga njerezit. Shpenzimet e transaksioneve po minimizohen duke lejuar cdo transaksion te kryhet ne Zyren e Rregjistrimit, dhe me ane te kesaj te minimizojne kuotat ligjore, noteriale dhe analizuese.
- 5) Parimi "i plote", qe do te thote se, e gjithe pasuria e paluajtshme, private dhe publike, urbane dhe rurale permbahet ne SRPP. Dokumentet e privatizimit te cilat po prodhohen nga 8 programe te ndryshme privatizimi po grumbullohen dhe perdoren per te rregjistruar te drejtat per te gjitha llojet e pasurise se paluajtshme. Agjensite qeveritare te cilat jane pergjegjese per pasurite e paluajtshme publike po idendifikohen ne parcelat perkatese.

5.3 Akti i Rregjistrimit te Pasurise se Paluajtshme: Si Funkcionon Sistemi

Akti i Rregjistrimit të Pasurisë së Paluajtshme, miratuar në 13 Korrik, 1994, përshkruan sesi funksionon sistemi i SRPP, duke përfshirë sesi është bërë regjistrimi i parë për lloje të ndryshme të pasurive të paluajtshme. Akti ka 11 pjesë, të paraqitura në 59 Seksione. 11 pjesët janë të mëposhtmet:

1. Paraprake.
2. Organizimi i Sistemit të Rregjistrimit të Pasurisë së Paluajtshme.
3. Hartat, Parcelat dhe Kufijtë.
4. Rregjistrimi i parë i një Pasurie të Paluajtshme
5. Certifikatat dhe Kontrollët.
6. Rregjistrimi i Kontratave të Qeradhenies, hipotekimit, të drejtave të pronësive "në Perdorim" dhe Interesave të tjera në Pasuri të Paluajtshme.
7. Servitudet, Marrëveshjet Kufizuese dhe Kufizimet.
8. Korrigjim dhe Kompensim
9. Vendimet e Rregjistruesit dhe Apelimet.
10. Kuotat dhe Kundravajtjet.
11. I llojllojshëm.

Sic vëhet re me sipër, Akti është hartuar për të siguruar konceptet baze të një sistemi regjistrimi të bazuar mbi parcelen, por në të njëjtën kohë plotëson nevojat e një sistemi administrativ që mund të funksionojë në Shqipëri.

Pjesa I e Pjesës Paraprake përmban vetëm një seksion. Ai siguron një seri perkufizimesh pune që janë thelbësore për të kuptuar Aktin. Secili nga perkufizimet e përfshirë është zgjedhur me kujdes. Një përpjekje ishte bërë për të mos përfshirë një listë të gjatë fjalësh teknike. Gjithçka që është e qartë nga teksti i Aktit është siguruar vetëm në seksionin përkatës. Konceptet baze janë përfshirë në seksionin e perkufizimeve. Ndonjë koncept që është përfshirë gjithashtu në Kodin Civil është përcaktuar në përputhje me perkufizimin e Kodit Civil. Konceptet qendrore janë të mëposhtmet:

Kartela: Një faqe e informacionit për gatitur për çdo pasuri të paluajtshme, duke përfshirë informacionin rreth: a) vendodhjes së saj gjeografike; b) përshkrimi i përgjithshëm i saj, si zona, lloji i pasurisë, nëse është brenda kufijve urbanë ose jo, dhe nëse është pjesë e një ndërtese; c) kush ka të drejtë pronësie të ndryshme mbi pasurinë; kush merr me qira, jep me qira, përdor, ka një detyrim, ose zoteron një marrëveshje kufizuese mbi pronësinë; dhe, e) çfarë hipotekimesh, vendimesh gjyqësorë, ose kufizime të tjera ekzistojnë mbi ndryshimin e pronësive.

Harta Treguese e

Regjistrimit: Një hartë e plote e gjithë parcelave të tokës me kartelat. Shkallet e hartave përfshijnë 1:2500 për shumicën e parcelave bujqësore dhe 1:1000 për shumicën e parcelave urbanë.

Zona e Rregjistrimit: Një zonë e përcaktuar gjeografikisht, zakonisht një Distrikt, i cili është përgjegjësia administrative e një Zyre Rregjistrimi të Pasurisë së

Paluajtshme. Nje zone mund te jete me e vogel se nje Distrikt si ne rastin e Tiranës, ose mund te perfshije dy Distrikte nese neqofte se Krye Rregjistruesi vendos se nuk aq pasuri ose transaksione ne nje Distrikt sa te justifikojne nje Zyre Rregjistrimi.

Zona Kadastrale: Nje zone e percaktuar gjeografikisht, zakonisht nje fshat ne zonat rurale, ose nje rrethine ne qytete, e cila eshte e vogel sa c'duhet per te lokalizuar parcelat relativisht me lehtesi, duke permbajtur zakonisht jo me shume se 1500 pasuri te paluajtshme. Nuk ka me teper se 200 Zona Kadastrale ne cdo Zone Rregjistrimi, dhe zakonisht me pak.

Numri i Pasurise

se Paluajtshme: Cdo pasuri e paluajtshme ka nje numer unik, te perbere nga numri i Zones Kadastrale dhe brenda asaj zone, nje numer unik. Per parcelat bujqesore ky numer perbehet zakonisht nga numri i fushes se vjeter i ndjekur nga nje "slash" (/) dhe nje numer nenndarjeje, sh. 1289 11/32 qe eshte nenndarja 32 e fushes se vjeter 11 ne Zonen Kadastrale 1289. Per apartamentet, numri perbehet nga numri i Zones Kadastrale dhe brenda asaj zone nje numer unik, i cili eshte zakonisht numri i ndertesës se vjeter, numri i shkalles dhe numri i apartamentit.

Pjesa II siguron organizimin e Sistemit te Rregjistrimit te Pasurise se Paluajtshme. Sistemi administrohet nga Shqiperia nepermjet Krye Rregjistruesit i cili ka rangun e nje Ministri dhe emerohet nga Keshilli i Ministrave pa nje afat te kufizuar ne detyre. Krye Rregjistruesi mbeshtetet nga nje Deputet, i cili mund te veproje ne vend te Krye Rregjistruesit kur eshte e domosdoshme. Krye Rregjistruesi Emeron aq Rregjistrues dhe Asistent Rregjistrues sa i nevojiten per te kryer mandatin e Aktit. Shqiperia eshte ndare ne nje numer Zonash Rregjistrimi te Pasurise se Paluajtshme nga Keshilli i Ministrave te cilat jane ndare me tej ne qendra administrative. Cdo qender administrative ka nje zure rregjistrimi qe drejtohet nga nje Rregjistrues. Rregjistruesi pergjigjet para Krye Rregjistruesit per mirembajtjen e rregjistrimeve dhe gjithë aspekteve te tjera te administrimit te sistemit te zyres se rregjistrimit.

Seksioni 5 ben te njohur pushtetet e Rregjistruesit te cilat perfshijne:

1. Leshon certifikata pronesie ose qeradhenie ose te cdo interesi tjetër te rregjistruar ne nje kartelet nje personi qe ben nje kerkese te tille dhe i eshte dhene e drejta per kete certifikate;
2. I kerkon cdo personi te paraqese ndonje dokument pronesie, qeradhenie, ne perdorim, ose hipotekim dhe cdo dokument tjetër dhe plan studimi i lidhur me pasurine e Paluajtshme;
3. Therret cdo person te paraqitet para tij/saj ose nje personi te ngarkuar dhe jep informacion ose shpjegim ne lidhje me pasurine e paluajtshme, nje kontrate qeradhenie ose nje hipotekim ose per te paraqitur dokumente pronesie, certifikate ose dokument tjetër ose plan studimi qe lidhet me pasurine e paluajtshme, kontrate qeradhenie

ose hipotekimi ne fjale;

4. Pezullon rregjistrimin nese nuk e ka te kompletuar ose te levruar nje dokument, certificate ose dokument tjetër, plan studimi, informacioni ose shpjegimi i kerkuar per t'u paraqitur ose dhene nuk eshte dhene ose ndonje akt qe eshte kerkuar te ekzekutohet sipas Aktit nuk eshte ekzekutuar;
5. Administron dhe verifikon cdo gje te permendur me siper; dhe
6. Akuzon nje person, me autorizimin e Krye Rregjistruesit, i cili paraqet informacion jo te sakte t'i paguaje Zyres se Rregjistrimit shpenzimet te cilat Zyra e Rregjistrimit kryen gjate procesit te verifikimit te informacionit jo te sakte.

Volumi i punes se cdo Zyre Rregjistrimi perfshin kartelat per cdo parcele private dhe publike te pasurise se paluajtshme (Sek. 8). Sapo ka nje rregjistrim te vlefshem, cdo transakcion pasues qe perfshin te drejtat mbi te duhet te rregjistrohet ne perputhje me klauzolat e Aktit. Kur ekziston nje rregjistrim i vlefshem, eshte gjykuar te kete shpallje se cfare permbahet ne ate kartele ekziston (Sek.9). Prioriteti i rregjistrimit eshte percaktuar ne perputhje me renditjen ne te cilen jane paraqitur dokumentet te cilat cojne drejt rregjistrimit tek Rregjistruesi, pavaresisht nga nga datat e ekzekutimit te dokumenteve dhe duke mos bere qe hyrja aktuale ne kartele te mund te vonohet(Sek.10). Nje dokument duhet te paraqitet per rregjistrim brenda 30 ditesh nga koha qe dokumenti eshte ekzekutuar. Nje vonese do te coje ne nje gjobe qe llogaritet ne nje perqindje te kuotes se rregjistrimit qe kerkohet te paguhet (Sek. 12), por gjithashtu do te rrezikojë prioritetin e rregjistrimit. Rregjistruesi mund t'a detyroje nje person te paraqise per rregjistrim cdo dokument i cili nuk eshte paraqitur qellimisht per rregjistrim (Sek. 13). Aty ku nje interes ekziston ne me teper se nje person, Kartela duhet te idendifikoje cdo person dhe pjesen e pronesise se te cdo bashke-pronari (Sek.15).

Pjesa III. Hartat, Parcelat dhe Kufijte, e ben Rregjistruesin pergjegjes per ruajtjen e asaj qe quhet Harte Treguese e Zyres se Rregjistrimit per zonen e rregjistrimit te pasurise se paluajtshme per te cilen ai/ajo eshte pergjegjes. Harta Rregjistruese e Zyres se rregjistrimit duhet te tregojë kufijte dhe vendndodhjet gjeografike te pasurise se paluajtshme dhe cdo tipar tjetër. Pasuria duhet te kete nje numer unik idendifikimi. Idendifikuesi unik do te jete i njejte ne Kartele dhe ne Harten Treguese te Zyres se rregjistrimit. Nje plan studimi mund te skedohet per nje pasuri te paluajtshme per te shtuar informacionin ne dispozicion nga Harta Treguese e Zyres se Rregjistrimit. Nese nje plan studimi skedohet, duhet te shenohet ne rregjister (Sek.16). Nese ndihet e domosdoshme Rregjistruesi mund te urdherojë qe nje studim per pasurine e paluajtshme te behet. Pasi informon cdo person te prekur nga nje veprim i tille, Rregjistruesi mund te korigjojë Harten Treguese te Zyres se Rregjistrimit. Rregjistruesi mund te korigjojë gjithashtu cdo gabim ne Harten Treguese te Zyres se Rregjistrimit qe nuk prek interesin e ndonje personi (Sek.17).

Kufijte qe tregohen ne Harten Treguese te Zyres se Rregjistrimit jane kufij te perafert. Nese ka ndonje polemike ne lidhje me kufijte dhe palet jane ne gjendje t'a zgjidhin kete polemike, Rregjistruesi do te rregjistroje marveshjen ne Harten Treguese te Zyres se Rregjistrimit dhe ne Kartele dhe do te skedojë marveshjen e firmosur nga polemizuesit. Nese palet ne nje polemike nuk mund te bien dakord ne nje zgjidhje, Rregjistruesi duhet t'i instruktojë ata t'ia paraqesin polemiken ne gjykatën e juridiksionit kompetent. Nje shenim rreth polemikes futet ne Kartele.

Cdo pronar i pasurise se paluajtshme duhet te mirembaje ne renditje te mire cdo tipar i cili

percakton vijen e demarkacionit te kufijve te pronarit. Rregjistruesi vendos se cili prej pronareve kufizues eshte pergjegjes per mirembajtjen e tiparit qe percakton vijene demarkacionit te nje kufiri te perbashket. Rregjistruesi mund gjithashtu, me shkrim, te urdheroje percaktimin e vijes se demarkacionit brenda nje kohe specifike, te cdo kufiri ne menyren qe ai/ajo drejton (Sek.19). Cdo pronar ka te drejten te apeloje nga nje urdher i rregjistruesit.