



**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](mailto:ap@avokatipopullit.gov.al)  
[www.avokatipopullit.gov.al](http://www.avokatipopullit.gov.al)

**Nr. Prot.**  
**Nr. Dok. 201701500/20**

**Tiranë** \_\_\_/\_\_\_/2018

**Lënda :** *Rekomandohet nxjerrja e aktit për konstatimin absolutisht të pavlefshëm të Aktit Administrativ (Urdhërit) nr.364, datë 18.09.2003, të Regjistruarit të ZVRPP, Tiranë, si dhe pasqyrimin e kufizimit të vendosur mbi pasurinë e regjistruar me nr.89 të regjistrimit hipotekor, datë 21.08.1995, (nr.pas 3/13, ZK 8270) sipas Akt Marrëveshjes nr.1431 Rep, nr.2605 Kol, datë 21.08.1996, të redaktuar para Noteres Mimoza Sadushi.*

**Drejtuar :** **Regjistruarit të ZVRPP**

**TIRANË**

**Për dijëni:** **Kryeregjistruarit të ZQRPP**

**TIRANË**

Z. Rregjistruar!

Institucioni i Avokatit të Popullit, ka pranuar për shqyrtim ankesën e shtetasit P.R, administrator i Shoqërisë "R" Sh.p.k., në të cilën është prezantuar shqetësimi i kryerjes së veprimeve të parregullta prej Zyrës Vendore të Regjistrimit të Paurive të Paluajtshme, (ZVRPP) Tiranë, në procesin e trajtimit të kufizimit të vendosur mbi pasurinë e regjistruar me nr.89 të regjistrimit hipotekor, datë 21.08.1995, (nr.pas 3/13, ZK 8270), konform Akt Marrëveshjes nr.1431 Rep, nr.2605 Kol, datë 21.08.1996, të redaktuar para Noteres Mimoza Sadushi.

Sipas Akt Marrëveshjes nr.1431 Rep, nr.2605 Kol, datë 21.08.1996, të lidhur midis Shoqërisë "R" Sh.p.k., dhe bashkëpronarëve të sipërfaqes së truallit prej 604 m2, palët kanë rënë dakort që mbi pasurisë truall me sipërfaqe 604 m2, të regjistruar me nr.89 të regjistrimit hipotekor, datë 21.08.1995, (nr.pas 3/13, ZK 8270), të kryhet ndërtimi i një objekt banimi.

Pasqyrimi i kësaj të drejte reale mbi pronën e regjistruar me nr.pas. 3/13, ZK 8270, rezulton të jetë kryer më datë 28.08.1996. duke u inskriptuar në favor të Shoqërisë "R"

Sh.p.k. Më tej, rezulton se, ish-Regjistruesi i ZVRPP, Tiranë, me Aktin Administrativ (Urdhërin) nr. 364, datë 18.09.2003, të ketë urdhëruar;

*“Ç,bllokimin e pasurisë në bazë të Vendimit nr.35, datë 22.09.2001, të K.Rr.T, Bashkia, Tiranë, i cili ka anuluar lejen e ndërtimit për firmën “R” Sh.p.k. në favor të të cilës ishte bllokuar prona duke mos u realizuar kushtet e kontratës”.*

Nxjerrja e Aktit Administrativ (Urdhërit) Nr. 364, datë 18.09.2003, është kryer prej ish-Regjistruesit të ZVRPP, Tiranë, në mbështetje të parashikimit të kryer në ligjin e asaj kohe, neni 46 i ligjit nr.7843, datë 13.07.1994, *“Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”* i ndryshuar, i cili parashikon se;

*“Kur personi i interesuar me kërkesë të noteruar vërteton që nuk ka arsye për kufizim në pasurinë e paluajtshme, regjistruesi urdhëron heqjen ose ndryshin e tij.  
Pronari që preket nga kufizimi ka të drejtë t'i drejtohet gjykatës. Kjo vendos për çështjen”.*

Pra, mbështetja e ish-Regjistruesit të ZVRPP, Tiranë, në dispozitën ligjore të sipërcituar, për justifikimin e nxjerrjes së Aktit Administrativ (Urdhërit) nr. 364, datë 18.09.2003, është kryer në kuptim dhe zbatim të keq të ligjës sepse nga përgjigjet e dhëna prej ZVRPP, Tiranë, nuk rezulton që ketë pasur ndonjë kërkesë nga palët pjesëmarrëse në Akt Marrëveshjen nr.1431 Rep, nr.2605 Kol, datë 21.08.1996, për heqjen e kufizimit të vendosur sipas këtij veprimi juridik. Gjithashtu, ju bëjmë me dije se, anulimi i Lejes së Ndërtimit nr.484, datë 13.08.2001, me Vendimin nr.35, datë 22.09.2001, të K.Rr.T, Bashkia, Tiranë, nuk përbën shkak ligjor për heqjen e masës së kufizimit mbi sipërfaqen e truallit prej 604 m2, të inskripuar në favor të Shoqërisë “R” Sh.p.k.

Ndërkohë ju sjellim në vëmendje se, Akt Marrëveshja e lartpërmendur është ende në fuqi dhe prodhon pasoja juridike. Kjo Akt Marrëveshje është e lidhur rregullisht dhe në kuptim dhe zbatim të nenit 690 të Kodit Civil ka forcën e ligjit. Kjo Akt Marrëveshje (veprim juridik), sipas dispozitës ligjore në fjalë, mund të prishet ose të ndryshohet me pëlqimin e ndërsjellt të palëve ose për shkaqe të parashikuara në ligj.

Përveç sa më sipër, konstatojm se, në asnjë dispozitë ligjore të ligjit të asaj kohe nr.7843, datë 13.07.1994, *“Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”* i ndryshuar, nuk parashikohet e drejta, kompetenca e ish-Regjistruesit të ZVRPP, Tiranë, të urdhëroj kryerje veprimesh sikurse ndodhur me rastin e nxjerrjes së Aktit Administrativ Nr. 364, datë 18.09.2003.

Neni 5 i ligjit nr.7843, datë 13.07.1994, *“Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”* i ndryshuar, parashikonte se;

*“Të drejtat e regjistruesit*

*Përveç të drejtave të tjera që i jepen nga ky ligj, regjistruesi ka dhe këto kompetenca:*

*a) Lëshon certifikatë pronësie, qiraje apo interesave të tjera të regjistruara në kartelë mbi pasurinë e paluajtshme, personit që e kërkon këtë dhe që i takon.*

*b) Kërkon nga personi i interesuar që të paraqesë dokumentet e pronësisë, certifikatat ose dokument tjerët a plan rilevimi lidhur me pasurinë e paluajtshme, qiranë ose hipotekën në fjalë, i cili detyrohet t'i paraqesë ato; (Ndryshuar me ligjin nr.9407. dt. 19.5.2005 dhe ligjin nr. 9701, dt. 2.4.2007 10 ndryshuar me L. 9407, dt. 19.05.2005 11 Shtuar me L. 9701, dt. 2.4.2007 Nr.7843, datë 13.7.1994 “Për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme” me të gjitha ndryshimet);*

c) Thërret çdo person që të paraqitet tek ai ose tek ndonjë i autorizuar i tij që të japë informacion ose shpjegim në lidhje me pasurinë e paluajtshme, kontratën e qirasë ose hipotekën. Të paraqesë dokumentet e pronësisë, certifikatat ose dokument tjetër a plan rilevimi lidhur me pasurinë e paluajtshme, kontratën e qirasë ose hipotekën në fjalë, dhe ky person duhet të paraqitet dhe të japë informacionin dhe shpjegimet e kërkuara;

d) Pezullon një regjistrim në rast se nuk janë të plota ose nuk dorëzohen, dokumentet e pronësisë, certifikata ose ndonjë dokument tjetër, plan rilevimi, informacion ose shpjegime, si dhe në qoftë se nuk kryhen veprimet që kërkohen sipas këtij ligji;

dh) Administron të dhënat e mësipërme dhe bën verifikimin e tyre;

e) Me autorizimin e kryeregjistruesit, regjistruesi ka të drejtë të vendosë gjobë ndaj një personi që paraqet një informacion jo të rregullt, që t'i paguajë zyrës së regjistrimit për shpenzimet që ajo ka kryer në procesin e kontrollit të këtij informacioni jo të rregullt”.

Pra, zhvillimi i veprimtarisë administrative prej ish-Regjistruesit të ZVRPP, Tiranë, me rastin e nxjerrjes së Aktit Administrativ (Urdhërit) Nr. 364, Datë 18.09.2003, nuk mund të konsiderohen në përputhje me parimin e ligjshmërisë, mbrojtjes së interesit publik dhe të të drejtave të personave private, drejtësisë dhe paanësisë, përgjegjshmërisë si dhe efikasitetit dhe deburokratizimit, sikurse parashikuar respektivisht në nenin 9, 10, 12, 14, 16 të ligjit nr.8485, datë 12.05.1999 “Kodi i Procedurave Administrative”, i ndryshuar, i cili ka qenë në fuqi në momentin, çastin e nxjerrjes së aktit administrativ të lartpërmendur nga ana e ish-Regjistruesit të ZVRPP, Tiranë.

Akti Administrativ (Urdhëri) nr. 364, datë 18.09.2003, i nxjerr prej ish-Regjistruesit të ZVRPP, Tiranë, në kuptim dhe zbatim të nenit 116/b të Kodit të Procedurës Administrative, i cili parashikon se:

“Aktet administrative do të quhen absolutisht të pavlefshme, në kuptimin e këtij Kodi, në rastet e mëposhtme;

b) kur akti është nxjerrë nga një organ administrativ në kapërcim të kompetencave të tij”, është absolutisht i pavlefshëm. Efektet e aktit administrative absolutisht të pavlefshëm nuk prodhojnë pasoja ligjore pavarësisht nga fakti nëse janë deklaruar apo jo si të tillë. Në këtë kuptim, veprimi i kryer në zbatim të Aktit Administrativ (Urdhërit) nr. 364, datë 18.09.2003, për fshirjen e regjistrimit të së drejtës reale të fituar prej Shoqërisë “R” Sh.p.k. sipas Akt Marrëveshjes nr.1431 Rep, nr.2605 Kol, datë 21.08.1996, është nul, pra konsiderohet se nuk ka ekzistuar dhe nuk ekziston.

Në kushtet kur Akti Administrativ (Urdhëri) nr. 364, datë 18.09.2003, i nxjerr prej ish-Regjistruesit të ZVRPP, Tiranë, vlerësohet absolutisht i pavlefshëm, dikton nevojën e nxjerrjes nga ana juaj, të aktit për konstatimin absolutisht të pavlefshme të tij, konform nenit 108/a/i të ligjit aktual nr. 44/2015 “Kodi i Procedurave Administrative i Republikës së Shqipërisë”, i ndryshuar, i cili parashikon se;

“Akti administrativ absolutisht i pavlefshëm.

Akti administrativ është absolutisht i pavlefshëm në rastet e mëposhtme;

a) Kur vjen në kundërshtim të hapur dhe flagrant me një dispozitë urdhëruese të këtij Kodi dhe legjislacionit në fuqi lidhur me;

i) kompetencën e organit publik...”

si dhe nenit 111 të këtij Kodi, i cili parashikon se;

*“Organi publik ka detyrimin të konstatoj pavlefshmërinë absolute të aktit administrative nëse vjen në dijeni për rastet e parashikuara në nenin 108 të këtij Kodi”.*

Tjetër çështje e cila mund dhe duhet të zgjidhet në rrugë administrative është pasqyrimi në regjistrin e pasurive të paluajtshme të ZVRPP, Tiranë, i kufizimit të veprimeve mbi pasurinë e regjistruar me nr.89 të regjistrin hipotekor, datë 21.08.1995, (nr.pas 3/13, ZK 8270) konform Akt Marrëveshjes nr.1431 Rep, nr.2605 Kol, datë 21.08.1996, të lidhur midis Shoqërisë “R” Sh.p.k. dhe bashkëpronarëve të pasurisë truall me sipërfaqe 604 m2, M.H, F..H, A.H, V.S, B.H, Y.S dhe B.S.

Sikurse argumentuam më sipër, fshirja e kufizimit sipas Aktit Administrativ (Urdhërit) nr. 364, datë 18.09.2003, ish-Regjistruesit të ZVRPP, Tiranë, të kryer mbi pasurinë e regjistruar me nr.pas 3/13, ZK 8270, konform Akt Marrëveshjes nr.1431 Rep, nr.2605 Kol, datë 21.08.1996, është nul, pra nuk ka ekzistuar dhe nuk ekziston. Fakti që Akt Marrëveshja nr.1431 Rep, nr.2605 Kol, datë 21.08.1996, është në fuqi dhe e pacënuar, detyron ZVRPP, Tiranë, të pasqyroj në Kartelën e Pasurisë së Paluajtshme me nr.3/13, ZK 8270, kufizimin e vendosur sipas Akt Marrëveshja nr.1431 Rep, nr.2605 Kol, datë 21.08.1996, pavarësisht se kanë ndodhur ndryshime pjesore përsa i përket emrave të bashkëpronarëve mbi këtë pasuri.

Qëndrimin e derisotëm i mbajtur nga ZVRPP, Tiranë, e vlerësojmë në cënim të së drejtës së pronësisë, parimit për zhvillimin e një procesi të rregullt ligjor, sikurse sanksionuar respektivisht në nenin 41, 42 të Kushtetutës, nenin 6/1 të Konvetës Europiane e të Drejtave të Njeriut (miratuar me Ligjin Nr.8137, datë 31.07.1996), nenin 1 të Protokollit nr.1 të Konvetës, si rrjedhojë e nxjerrjes së Aktit Administrativ (Urdhërit) nr. 364, datë 18.09.2003, prej ish-Regjistruesit të ZVRPP, Tiranë, si dhe mospasqyrimin të kufizimit në Kartelën e Pasurisë së Paluajtshme nr.3/13, ZK 8270, konform Akt Marrëveshjes nr.1431 Rep, nr.2605 Kol, datë 21.08.1996.

Në situatën juridike në të cilën ndodhet çështja, Avokati i Popullit, nisur nga parimi i zbatimit të ligjshmërisë, si dhe për një zgjidhje ligjore të kësaj çështjeje çmon me vend të bëjë këtë rekomandim, duke shpresur se kështu do të ndihmojmë bashkërisht për vënien në vend të së drejtës ligjore të shkelur ankuesit në fjalë.

Për sa më sipër, bazuar në nenin 63/3 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë në të cilin sanksionohet 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 nenin 21/b të Ligjit nr.8454, datë 04.02.1999 *“Për Avokatin e Popullit”*, të ndryshuar, i cili parashikon 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**

*Nxjerrjen e aktit për konstatimin absolutisht të pavlefshëm të Aktit Administrativ (Urdhërit) nr.364, datë 18.09.2003, të Regjistruesit të ZVRPP, Tiranë, si dhe pasqyrimin e kufizimit të vendosur mbi pasurinë e regjistruar me nr.89 të regjistrin hipotekor, datë 21.08.1995, (nr.pas 3/13, ZK 8270) sipas Akt Marrëveshjes nr.1431 Rep, nr.2605 Kol, datë 21.08.1996, të redaktuar para Noteres Mimoza Sadushi.*

Lidhur me shqyrtimin që do të kryhet kërkesës së dhënë, konform nenit 19 të ligjit nr.8454, datë 04.02.1999 “Për Avokatin e Popullit”, të ndryshuar, kthimi i përgjigjes duhet të bëhet brenda 30 ditëve nga data e dërgimit të kësaj kërkesë.

*Me besim në bashkëpunimin tuaj.*

**KOMISIONERI**

**Arben SHKËMBI**

**Konceptoi dhe Daktilografoi**  
**A.Gjoleka**