



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
MINISTRIA E DREJTËSISË  
MINISTRI

Nr. 3351 / Prot.  
2

Tiranë, më 9 / 06 / 2022

URDHËR

Nr. 263, datë 9 / 06 / 2022

**“PËR DHËNIEN E MASËS DISIPLINORE PARALAJMËRIM ME SHKRIM DHE GJOBË  
NË MASËN 350 000 LEKË PËR NOTEREN [REDAKTUAR]”**

Në mbështetje të nenit 102, pika 4, të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, të nenit 6 dhe 7, të Ligjit Nr.8678, datë 14.05.2001 “Për Organizimin dhe Funksionimin e Ministrisë së Drejtësisë”, i ndryshuar, të gërmës “a”, të pikës 1, gërmës “a”, të pikës 2, pikës 4, si dhe pikës 5, të nenit 26, të Ligjit nr.110/2018 “Për noterinë”, i ndryshuar,

**KONSTATOJ:**

Me Urdhrin e Ministrit të Drejtësisë nr. 661, datë 06.12.2021, është vendosur fillimi hetimit disiplinor ndaj noteres [REDAKTUAR] bazuar në ankesën e shtetasës [REDAKTUAR], protokolluar fillimisht nga institucioni ynë me nr. S-49 Prot., datë 04.06.2020, ku përmes kësaj ankese znj. [REDAKTUAR] pretendon se noteria [REDAKTUAR] ka vepruar në kundërshtim me legjislacionin në fuqi për hartimin e kontratës së shitjes me kusht kreditimi nr. [REDAKTUAR] Rep dhe nr. [REDAKTUAR], datë 28.06.2019, në të cilën ankuesja është në cilësinë e palës blerëse.

Nga shqyrtimi i dokumentacionit të administruar rezulton se, nga noteria [REDAKTUAR] më datë 28.06.2019 është hartuar kontrata e shitjes me kusht kreditimi me nr. [REDAKTUAR] Rep dhe nr. [REDAKTUAR] Kol., me palë shitëse [REDAKTUAR] dhe palë blerëse S.B.

Objekt i kësaj kontrate është shitja e një apartamenti banimi me sipërfaqe 82.62 m<sup>2</sup>, Hyrja B, me sipërfaqe dhe ndarje sipas planimetrisë bashkëlidhur këtij akti, i ndodhur në godinën e ndërtuar nga shoqëria “[REDAKTUAR]”, në rrugën e Barrikadave Tiranë, miratuar sipas lejes së ndërtimit nr. 11748 prot., datë 16.12.2004, të KRRT të Bashkisë Tiranë.

Çmimi i shitjes së kësaj pasurie në kontratë është përcaktuar si në vijim: “Vlera totale e pasurisë do të jetë 79.000 (shtatëdhjetë e nëntë mijë) euro të cilat do të likuidohen në këtë mënyrë: Janë dhënë kapar 1000 Euro përpara lidhjes së kësaj kontrate. Sot me lidhjen e kësaj kontrate pala blerëse do të kalojë në llogarinë e palës shitëse, pranë Bankës Raiffeisen vlerën prej 42.000 (dyzetë e dy mijë) euro. Pjesa tjetër e mbetur prej 36.000 euro (tridhjetë e gjashtë mijë) do të likuidohet nëpërmjet kredisë që blerësia do të marrë pranë Bankës Raiffeisen.”

Nga ankuesja pretendohet se, kontrata është lidhur në kundërshtim me Kodin Civil, pasi rezulton që pala shitëse të mos jetë pronar i sendit për të cilin është lidhur kjo kontratë. Gjithashtu, pretendohet

se qëndrimi i noteres ka qenë konfliktual pasi ka pranuar parregullsinë e kontratës duke i kërkuar nëpërmjet telefonit z. [REDAKTUAR], prishjen e kësaj kontrate, i cili ka refuzuar, pasi vlerën e marrë nëpërmjet kontratës jo ligjore prej 43.000 Euro ( dyzetë e tre mijë) e ka shpenzuar dhe nuk mund ta kthejë mbrapsht. Në mungesë të dokumentacionit, qe duhej të ishte bashkëlidhur kësaj kontrate nga noteria, ankuesja pretendon të ketë humbur të drejtën e përfitimit të kredisë nga banka.

Me shkresën nr. 370 prot., datë 18.12.2019, ankueses i është kthyer përgjigje nga Banka Raiffeisen, nga e cila është konstatuar mangësia e dokumentacioni si vijon:

*"Leja e ndërtimit; Vërtetimi i KRRT-së për miratim sheshi ndërtimi dhe leje ndërtimi; Kontrata e kleringut e lidhur ndërmjet Shoqërive [REDAKTUAR]; Duke qenë se prona objekt financimi është e paregjistruar në ASHK dhe ka patur disa kalime pronësie për këtë pronë të paregjistruar, forma ligjore për kalimin e kësaj pronësie nga z. [REDAKTUAR] tek znj. [REDAKTUAR] duhet të jetë nëpërmjet një kontrate kalimi të drejtash. Për këtë arsye nga ana e bankës është kërkuar të silllet një kontratë kalimi të drejtash, ku secila palë e përfshirë në transaksion të japë pëlqimin për kalimin e pronësisë tek blerësi final."*

Kontrata e shitjes me kusht kreditimi, e cila është hartuar nga noteria [REDAKTUAR] është një kontratë atipike pasi nuk gjen rregullim shprehimisht në Kodin Civil, kjo është një kontratë me kusht, pasi me realizimin e një kushti, palët do të hartojnë dhe të nënshkruajnë kontratën përfundimtare të shitjes, e cila, konkretisht do të hartohet pasi të likuidohet e gjithë shuma dhe në rastin konkret, pjesa e mbetur e shumës prej 36.000 (tridhjetë e gjashtë mijë) euro, e cila do të likuidohet përmes kredisë që blerësi do të marrë pranë Bankës Raiffeisen.

Kontratat atipike janë të vlefshme dhe të zbatueshme nëse nuk bien në kundërshtim me ligjin, qoftë përmes normave urdhëruese të tij, qoftë përmes parimeve të mishëruara në normat e tjera. Ndryshe nga kontratat tipike të cilat janë me të njëjtat të drejta dhe detyrime të përcaktuara në ligj, përfshirë edhe shtimin e të drejtave/detyrimeve në to, për sa kohë këto nuk janë në kundërshtim me ligjin, në kontratat atipike të drejtat/detyrimet janë të vendosura lirisht nga palët, si dhe gjithashtu kontratat atipike ndërthurin elemente të kontratave të ndryshme tipike.

Lejimi i hartimit të kontratave të tilla atipike, pra që nuk përcaktohen shprehimisht nga ligji, vjen si pasojë e një ndër parimeve më të rëndësishëm në marrëdhënien juridike të detyrimeve, e konkretisht në marrëdhëniet kontraktore siç është ai i lirisë kontraktore, i cili shprehet në nenin 11 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, si edhe në nenin 660 të Kodit Civil, ku parashikohet se, palët në kontratë përcaktojnë lirisht përmbajtjen e saj, brenda kufijve të vendosura nga legjislacioni në fuqi.

Në bazë të këtij parimi, palët me vullnetin e tyre të lirë zgjedhin njëra tjetrën, zhvillojnë lirisht negociatat për pranimin e kushteve të kontratës, për përcaktimin e të drejtave dhe të detyrimeve që ato marrin përsipër, si edhe përcaktojnë pasojat dhe sanksionet përkatëse që do të zbatohen në rast mos përmbushjeje të detyrimeve.

Në legjislacionin civil, kufijtë ligjorë të lirisë kontraktore vendosen nëpërmjet miratimit të dispozitave me karakter urdhërues, që një dispozitë ligjore të konsiderohet e karakterit urdhërues, e tillë që kontrata të konsiderohet absolutisht e pavlefshme, duhet që ndalimi i veprimeve a mosveprimeve në këtë dispozitë të veçantë të jetë i shprehur qartë dhe në mënyrë specifike.

Nga ana tjetër, në nenin 681 të Kodit Civil parashikohet se, "Kur interpretohet një kontratë, duhet të sqarohet se cili ka qenë qëllimi i vërtetë dhe i përbashkët i palëve, pa u ndalur në kuptimin letrar të fjalëve, si dhe duke vlerësuar sjelljen e tyre në tërësi, para e pas përfundimit të kontratës".

Në rastin konkret, qëllimi i palëve për hartimin e kësaj kontrate ka qenë realizimi i shitblerjes së një apartamenti banimi, për të cilin është shlyer një pjesë e vlerës së tij, dhe pjesa tjetër do të shlyhej përmes marrjes së kredisë bankare, kusht ky i cili do të çonte në hartimin e kontratës përfundimtare të shitblerjes së apartamentit. Pra, siç shihet qëllimi final që kërkohet të realizohet përmes kësaj kontrate është transferimi i të drejtës së pronësisë.

Ndodhur në këto kushte, duke qenë se, jemi përpara një kontrate paraprake shitjeje pasuri e paluajtshme dhe një kontrate atipike, në të cilat lejohet të ndërthuren elemente të kontratave të ndryshme tipike, nga ana e noterit duhet të tregohet një vëmendje e veçantë, ndaj dispozitave ligjore që rregullojnë kontratat e tjetërsimit të pasurive të paluajtshme, bazuar kjo në qëllimin final të palëve për tjetërsimin e pasurisë së paluajtshme.

Që të realizohet tjetërsimi i një pasurie të paluajtshme, nga ana e noterit duhet të kryhet një verifikim i plotë ndaj pasurisë objekt kontrate e cila do të tjetërsohet siç parashikohet në pikat 3 dhe 4, të nenit 105 të Ligjit nr. 110/2018 "Për noterinë", i ndryshuar, konkretisht "Në rastet e kalimit të pasurisë së paluajtshme tregohet deklarimi i noterit se ka verifikuar pronësinë e palës në regjistrin elektronik të pasurive të paluajtshme, duke i bashkëlidhur aktin noterial një kopje të përmbajtjes përkatëse të këtij regjistri, të tillë, por jo vetëm, si: leja për kryerjen e transaksionit, kartela e pasurisë së paluajtshme, si dhe harta treguese. 4. Në rastet e kalimit të pasurive të paluajtshme, akti duhet të tregojë edhe mënyrën e pagesës së çmimit. Procedura teknike për kryerjen e pagesës përcaktohet me udhëzim të përbashkët të Ministrisë së Drejtësisë dhe Ministrisë së Financave. Llogaria e posaçme bankare e noterit mund të shërbejë, kur e kërkojnë palët, edhe në rastet e akteve të tjera noteriale, të cilat nuk kanë për objekt kalimin e pronësisë, por përmbajnë detyrime kundrejt palëve."

Gjithashtu, në nenin 750 të Kodit Civil parashikohet se: "Shitja e sendeve të paluajtshme kryhet sipas mënyrave të parashikuara në nenin 83 të këtij Kodi, përndryshe është e pavlefshme."

Neni 83 i Kodit Civil përcakton shprehimisht se: "Veprimi juridik për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme dhe të të drejtave reale mbi to, duhet të bëhet me akt noterial dhe të regjistrohet. Përndryshe nuk është i vlefshëm. Është i pavlefshëm veprimi juridik që nuk është bërë në formën e kërkuar shprehimisht nga ligji. Në rastet e tjera veprimi juridik është i vlefshëm, por nuk mund të provohet me dëshmitarë."

Pra, siç shihet me qëllim shmangien e pasojave që mund të vijnë në të ardhmen dhe mbrojtjen e asaj pale e cila gjendet në pozitat më të dobëta, konkretisht pala blerëse e cila nuk ka asnjë informacion lidhur me statusin juridik të pasurisë që tjetërsohet, legjislatori ka parashikuar një sërë dispozitash ligjore të detyrueshme për t'u zbatuar nga ana e noterit kur hartohet një kontratë tjetërsimi pasurie të paluajtshme.

Në rastin tonë, edhe pse jemi përpara një kontrate paraprake shitje të pasurisë së paluajtshme, të titulluar kontratë shitje me kusht kreditimi, vlerësojmë se, nga noteria do të duhej të ishte realizuar një verifikim më i plotë lidhur me pasurinë objekt kontrate, ku konkretisht, duke qenë se mbi apartamentin e banimit objekt i kësaj kontrate, shtetasi ■■■ cilësuar si pala shitëse në këtë kontratë, gëzon të drejtën për përfitimin e pronësisë, e cila përmbushet në momentin e krijimit të sendit dhe

kur pranohet se ky send ekziston sipas parashikimeve ligjore në fuqi dhe nuk gëzon akoma të drejtën e pronësisë mbi këtë pasuri, për ta tjetërsuar atë, nga ana e noterës do të duhej të tregohet kujdes i veçantë mbi verifikimin e dokumentacionin bashkëlidhur kontratës së sipërmarrjes dhe dokumentacionit që do të duhej t'i bashkëlidhej më tej kontratës së shitjes me kusht kreditimi.

Gjithashtu, një rëndësi e veçantë për hartimin e kësaj kontrate nga ana e noterës do të duhej treguar bazuar edhe në faktin që, nga ana e palëve është përcaktuar shprehimisht në kontratë se do të merrej kredi për shlyerjen e pjesës tjetër të mbetur të parave, dhe për marrjen e një krediti institucionet bankare do të duhet të sigurohen mirë mbi garancitë që ofron pala kredimarrëse, ashtu sikundër edhe ka ndodhur.

Për sa më sipër, sqarojmë se noteria është çertifikuar për ushtrimin e një funksioni me karakter publik, në shërbim të personave fizikë dhe juridikë dhe ka njëkohësisht detyrimin për mbrojtjen e interesave të tyre të ligjshëm, për të drejtat dhe detyrat që rrjedhin pikërisht nga hartimi i akteve noteriale nga ana e saj. Në këto kushte, do të duhej të ishin orientuar drejt palët përpara hartimit të një kontrate të tillë e cila do të përdorej edhe për marrjen e kredisë bankare.

Një detyrim i tillë i noterës parashikohet, në gërmat "a" dhe "c", të pikës 1, të nenit 63, të Ligjit nr. 110/2018 "Për noterinë", i ndryshuar, ku ekzaktësisht sanksionohet se, "1. Noteri, përveç detyrave të tjera të parashikuara në këtë ligj dhe në ligje të veçanta, kryen detyrat e mëposhtme: a) sqaron personat fizikë e juridikë, kur këta të fundit kryejnë veprime noteriale që synojnë realizimin e të drejtave dhe mbrojtjen e interesave të tyre të ligjshëm për të drejtat dhe detyrat që rrjedhin prej tyre, si dhe paralajmëron për pasojat juridike që vijnë nga kryerja e veprimeve noteriale, me qëllim që të mos dëmtohen interesat e tyre nga mosdijenja e ligjit; ....c) gjatë hartimit të një akti ose kryerjes së një veprimi noterial, noteri u bën të qartë palëve kërkesat e ligjit për rastin konkret dhe, brenda kufijve të tij, ruan si interesat e palëve dhe ato të të tretëve".

Në këto kushte, noteria ka detyrimin ligjor që të orientojë në mënyrë sa më të qartë palët gjatë përpilimit të një akti noterial.

Nga ana tjetër, referuar nenit 105, pika 2, gërma "g", ku parashikohet ndër të tjera se: "2. Akti noterial përmban ... g) dokumentacionin që i bashkëlidhet aktit dhe është pjesë përbërëse e tij.", rezulton që noteria të jetë në shkelje të kësaj dispozite ligjore, pasi mungon një pjesë e dokumentacionit të nevojshëm që do të duhej t'i bashkëlidhej kontratës.

Ndërkohë, edhe pse nga noteria është pretenduar përpara grupit të kontrollit relatuar në procesverbalin e nënshkruar nga vetë ajo, se "palëve ju vu në dijeni që bankat nuk mund të marrin kolateral një pasuri që nuk është e certifikuar, por blerësja Silvana Bylyku deklaroi se do të vendoste tjetër kolateral dhe pikërisht apartamentin e të atit të saj, ku banonte edhe vetë ajo." një parashikim i tillë nuk rezulton nga përmbajtja e kontratës, ashtu sikundër edhe nëse ky citim do të ishte bërë në kontratë, kjo nuk do të përbënte shtakë për mos bashkëlidhjen e dokumentacionit të duhur dhe të hartuar sipas parashikimeve ligjore në fuqi.

Në këto kushte, vlerësojmë se, noteria ka pasur mundësi për të kontrolluar të gjithë situatën, në mënyrë që nga ana e saj të mos shkeleshin dispozitat ligjore, duke administruar gjithë dokumentacionin e nevojshëm dhe të hartuar në formën e kërkuar nga ligji, pasi në këtë mënyrë do të shmangej çdo pasojë që mund të vinte nga hartimi i këtij akti noterial. Ndryshe nga çfarë ka

ndodhur në realitet, pasi për shkak të hartimit të kësaj kontrate, jo në formën e duhur ligjore ka ardhur pasoja konkrete, siç është ajo e refuzimit të dhënies së kredisë bankare palës blerëse S.B.

Për sa më sipër, nga ana e noterës [redacted] konstatohet shkelje e ligjit nr.110/2018 "Për noterinë", i ndryshuar, konkretisht gërmës "a" dhe "c", të pikës 1, të nenit 63, dhe gërmës "g", pika 2 të nenit 105, lidhur me hartimin e kontratës së shitjes me kusht kreditimi me nr: 2745 Rep dhe nr.1030 Kol, datë 28.06.2019,

### PËR KËTO ARSYE:

Në mbështetje të nenit 102, pika 4, të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, të nenit 6 dhe 7, të Ligjit Nr.8678, datë 14.05.2001 "Për Organizimin dhe Funkcionimin e Ministrisë së Drejtësisë", i ndryshuar, të gërmës "a", të pikës 1, gërmës "a", të pikës 2, pikës 4, si dhe pikës 5, të nenit 26, të Ligjit nr.110/2018 "Për noterinë", i ndryshuar,

### URD HË R O J:

1. Dhënie e masës disiplinore "Paralajmërim me shkrim dhe gjobë në masën 350.000 lekë" noterës [redacted], anëtare e Degës Vendore të Noterisë Tiranë.
2. Noteria [redacted], të marrë të gjitha masat për përmbushjen e detyrimeve të parashikuara në legjislacionin në fuqi, që lidhen me ushtrimin e rregullt të veprimtarisë noteriale, sipas parashikimeve të Ligjit 110/2018 "Për noterinë", i ndryshuar dhe akteve nënligjore në fuqi.
3. Ky Urdhër të njohet menjëherë noterës [redacted], Dhomës Kombëtare të Noterisë, si dhe ankueses [redacted].
4. Ndaj këtij urdhri, noteri mund të bëjë ankim në Gjykatën Administrative brenda 45 ditëve nga data e njohimit të tij.
5. Ky urdhër, së bashku me të dhënat përkatëse, të regjistrohen në Regjistrin e Noterëve në Ministrinë e Drejtësisë dhe Dhomës Kombëtare të Noterisë, pas kalimit të afatit të ankimit.
6. Ngarkohet Drejtoria e Përgjithshme e Çështjeve Rregullatore të Drejtësisë pranë Ministrisë së Drejtësisë dhe Dhomës Kombëtare të Noterisë, të marrin masat e nevojshme për zbatimin e këtij Urdhri.

Ky urdhër hyjë në fuqi menjëherë.

