



**REPUBLIKA E SHQIPËRISË
DHOMA KOMBËTARE E NOTERISË
BORDI DISIPLINOR**

Nr. (•) i Vendimit

VENDIM

BORDI DISIPLINOR

i përbërë nga :

Jonida Gaba:	Kryetare
Entela Memishaj Shehaj:	Sekretar/ Anëtar
Irena Laha:	Anëtar
Merita Prifti:	Anëtar

në seancat dëgjimore të zhvilluara më datat (•) dhe (•) mori në shqyrtim kërkesën e Ministrisë së Drejtësisë, sipas Urdhrit Nr. (•), datë (•) të Ministrit të Drejtësisë "Per nisjen e procedimit disiplinor per noteren (•)", përcjellë me anë të shkresës Nr. (•) Prot, datë (•), me të dhënat si më poshtë:

KËRKUES: Ministria e Drejtësisë

DREJTUAR: Bordit Disiplinor, Dhoma Kombëtare e Noterisë

KUNDËR: Subjektit të Procedimit (•), Notere

OBJEKTI: Nisja e procedimit disiplinor për noteren (•); Marrjen e masës disiplinore të përcaktuar në gërmën dh) të nenit 26 të Ligjit Nr. 110/2018 "Për Noterinë".

BAZA LIGJORE: Neni 26, 43-55 i Ligjit Nr. 110/2018 "Për Noterinë".

BORDI DISIPLINOR

pasi dëgjoi relatimin e Anëtares znj. (•) dhe pasi përfundoi seancën dëgjimore me subjektin e procedimit disiplinor, Notere (•), përfaqësuesin e Ministrisë së Drejtësisë, z. (•), specialist në Drejtorinë e Përgjithshme Rregulatore të Çështjeve të Drejtësisë dhe si bisedoi çështjen në tërësi,

VËREN:

1. Bordi Disiplinor, Dhoma Kombëtare e Noterisë (në vijim, "Bordi"), ka marrë në dorëzim Urdhrin Nr (•), datë (•), të Ministrit të Drejtësisë, përcjellë me anë të shkresës Nr. (•) Prot, datë (•), sipas të cilit, në kuptim të gërmës dh) të nenit 26 të Ligjit Nr. 110/2018 "Për Noterinë", urdhërohet (citohet):

1. Nisjen e procedimit disiplinor për noteren (•).
2. Dërgimin e raportit të hetimit së bashku me dosjen hetimore Bordit Disiplinor të Dhomës Kombëtare të Noterisë.
3. Bordi Disiplinor, jo më vonë se 15 ditë nga data e marrjes së dosjes, të fillojë procedimin disiplinor duke ndjekur procedurën në përputhje me nenin 43 e vijues, të Ligjit Nr.110/2018 "Për Noterinë".
4. Ky urdhër i njoftohet Bordit Disiplinor, noterit (•), si dhe Dhomës Kombëtare të Noterisë.
Ky urdhër hyn në fuqi menjëherë.

2. Po në të njëjtën datë është përcjellë pranë Bordit, edhe dokumenti Nr. (•) prot., datë (•) “Raport për kryerjen e kontrollit në zyrën noteriale të noteres publik (•)” si dhe dokumentacioni i administruar nga grupi i punës në kuadër të hetimit disiplinor (në vijim, ky raport bashkë me dokumentacionin mbështetës referuar edhe si “Raport Kontrolli”).

A. MBI HETIMIN DISIPLINOR DHE SHKELJET E PRETENDUARA NGA MINISTRIA E DREJTËSISË

3. Rezulton se në zbatim të Urdhrit të Ministrit të Drejtësisë, Nr. (•), datë (•), “Për kryerjen e inspektimit të përgjithshëm të noteres (•)”, më datë (•) është realizuar inspektimi pranë zyrës së Noteres (•) për periudhën (•)-(•).

4. Kontrolli është kryer në përputhje me nenin 6, të Ligjit Nr. 8678, date 14.05.2001 “Per organizimin dhe funksionimin e Ministrisë së Drejtësisë”, i ndryshuar, nenin 22, nenin 23, pika 2, nenin 25,29, të Ligjit Nr.110/2018 “Për noterinë”, si dhe aktet e tjera ligjore e nënligjore që rregullojnë ushtrimin e veprimtarisë së noterëve.

5. Nga ana e grupit të kontrollit, materiali i grumbulluar i është nënshtruar analizës dhe ballafaqimit të akteve dhe veprimeve noteriale me dispozitat e kuadrit ligjor e nënligjor në fuqi që disiplinojnë veprimtarinë noteriale, në mënyrë të posaçme parashikimet e Ligjit Nr. 7829/1994 “Për noterinë” (aktualisht i shfuqizuar, por në fuqi në kohën e hartimit të akteve noteriale), Ligjit Nr. 110/2018 “Për noterinë” si dhe akteve nënligjore në fuqi.

6. Grupi i kontrollit, në përfundim të analizës, ka konstatuar shkelje të rënda të rregullave të parashikuara nga dispozitat ligjore dhe nënligjore që rregullojnë veprimtarinë noteriale nga notere (•), që përbëjnë shkak për fillimin e procedimit disiplinor, për masën disiplinore të parashikuar në nenin 26, pika 2, gërma “dh”, të Ligjit Nr. 110, date 20.12.2018 “Për noterinë”.

7. Pas këtij konstatimi, Ministri i Drejtësisë me Urdhrin Nr. (•), datë (•), ka vendosur “Nisjen e procedimit disiplinor për noteren (•); Marrjen e masës disiplinore të përcaktuar në gërmën dh) të nenit 26 të Ligjit Nr. 110/2018 “Për Noterinë”.

8. Nga Raport Kontrolli rezulton se grupi i inspektimit ka kryer verifikimin e zbatimit të legjislacionit që rregullon ushtrimin e veprimtarisë noteriale, sipas tematikave të inspektimit në vijim dhe ka arritur në vlerësimet e mëposhtme mbi shkeljet e konstatuara:

- Verifikim i juridiksionit ku ushtrohet veprimtaria noteriale, sipas Ligjit Nr. 7829/1994 “Për noterinë”, i shfuqizuar, dhe Ligjit Nr. 110/2018 “Për noterinë”;
Vlerësimi: Rezulton se, Noterja (•) ushtron veprimtarinë Noterjale në përputhje me Urdhrin e Ministrit të Drejtësisë nr. 8469, datë 28.12.2016 dhe ka përmbushur detyrimet e parashikuara në Ligjin nr. 7829, datë 1.6.1994 “Për Noterinë” (i shfuqizuar) dhe Ligjin nr. 110/2018 “Për Noterinë”, lidhur me juridiksionin ku ushtrohet veprimtaria Noterjale. Nga kontrolli administrativ i ushtruar nga grupi inspektimit, rezultoi se zyra gjendej në adresën zyrtare sipas të dhënave të QKB-së dhe ishte e hapur.
- Verifikim i respektimit të Urdhrit të Ministrit të Drejtësisë Nr. 157, datë 02.06.2020 “Për miratimin e kritereve të hollësishme për mjedisin e zyrës së noterit”;
Vlerësimi: Ambienti i ushtrimit të veprimtarisë noteriale është pjesërisht në respektim të kushteve të parashikuara në Urdhrin e Ministrit të Drejtësisë Nr.157, datë 02.06.2020, “Për miratimin e kritereve të hollësishme për mjedisin e zyrës së Noteres”, pasi rezulton se arkiva nuk është e sistemuar, nuk ka tabelë elektronike si dhe tabela informuese e tarifave nuk është sipas Udhëzimit nr. 22, datë 22.10.2022 “Për përcaktimin e tarifave për shpërblimin e noterit për kryerjen e veprimeve dhe akteve noteriale”.
- Verifikim i administrimit të regjistrave manualë, konform Ligjit Nr. 110/2018 “Për noterinë”, si dhe Udhëzimit të Ministrit të drejtësisë, Nr. 23, date 07.12.2020 “Për evidentimin, administrimin, ruajtjen e akteve e të dokumentave noteriale dhe për organizimin, funksionimin dhe ruajtjen e arkivave noterialë, përfshirë formatin e tyre, si dhe formën, përmbajtjen, verifikimin e rregullshmërisë dhe administrimin e regjistrave të veprimtarisë noteriale”.
Vlerësimi: Regjistrat kanë shkrim të paqartë, plotësime të paplota në data si dhe shënime të shumta.

- Verifikim i respektimit të Urdhrit të Ministrit të Drejtësisë Nr. 166, datë 10.06.2020 “Për formën, përmbajtjen dhe karakteristikat e tjera të vulave si dhe rregullat për pajisjen dhe administrimin e tyre”:
Vlerësimi: nga grupi i kontrollit u evidentua se vula përdorej nga noterja dhe administroheshin vetëm prej saj, ndërsa vula e njomë nuk ishte qartësisht e dallueshme dhe ishte e dëmtuar. Gjithashtu, grupi i inspektimit gjatë verifikimit të këtij Urdhëri, në raport me parashikimet e pikës 20 e vijuese të këtij akti nënligjor, konstatoi se noterja është pjesërisht në respektim të parashikimeve ligjore për formën përmbajtjen, karakteristikat e tjera të vulave si dhe rregullat për pajisjen dhe administrimin e tyre. Gjithashtu, në momentin e paraqitjes në zyrën e noteres nga grupi i inspektimit, u evidentua se noterja nuk gjendej në zyrë por aty gjendej një familjar i saj dhe vulat nuk ishin të siguruar në kasafortë. Subjekti i inspektimit nuk ka respektuar parashikimet e pikave 19 - 21 të Urdhërit nr. 166, datë 10.06.2020, dhe kjo notere është subjekt i parashikimeve të pikës 22 të këtij akti nënligjor ku sanksionohet se “Në rast se shkelet detyrimi i ruajtjes dhe përdorimit të vulës, ndaj noterit dhe/ose zëvendësnoterit, në varësi të rëndesës së shkeljes së konstatuar, Ministria e Drejtësisë dhe/ose Bordi Disiplinor i Noterëve, ka të drejtë të marrë një nga masat disiplinore sipas parashikimeve përkatëse të ligjit për noterinë”.
- Verifikim i kontratës së sigurimit për përgjegjësinë ndaj palëve të treta për shkak të ushtrimit të veprimtarisë noteriale, sipas parashikimit të nenit 65, të Ligjit Nr. 118/2018 “Për noterinë”, dhe udhëzimit nr. 191, datë 29.03.2021 “Për përcaktimin e shumës minimale të mbulimit me sigurim për një ngjarje të siguruar dhe shumës minimale të tërësisë së dëmshpërblimeve nga sigurimi që janë të pagueshme gjatë vitit të sigurimit për një apo më shumë ngjarje”.
Vlerësimi: Subjekti i inspektimit nuk ka respektuar parashikimet e nenit 25 të Ligjit nr. 7829, datë 01.06.1994 “Për Noterinë” i ndryshuar (i shfuqizuar), detyrimin e parashikuar në nenin 65, të ligjit nr.110/2018 “Për Noterinë” dhe Udhëzimit nr. 191, datë 29.03.2021 “Për përcaktimin e shumës minimale të mbulimit me sigurim për një ngjarje të siguruar dhe shumës minimale të tërësisë së dëmshpërblimeve nga sigurimi që janë të pagueshme gjatë vitit të sigurimit për një apo më shumë ngjarje”. Rezulton e pambuluar periudha (•)– (•) sipas kuadrit ligjor në fuqi (për aktet veprimet noteriale për një periudhë mbi 4 vite), dhe për mbi 1 vit nga dalja e Urdhërit të Ministrit nr. 191, datë 29.03.2021 “Për përcaktimin e shumës minimale të mbulimit me sigurim për një ngjarje të siguruar dhe shumës minimale të tërësisë së dëmshpërblimeve nga sigurimi, që janë të pagueshme gjatë vitit të sigurimit për një apo më shumë ngjarje”. Polica e sigurimit e datës (•) nuk mbulon dhe as garanton palët e treta, në rast dëmi të shkaktuar nga ana e noterit, për periudhën (•)-(•), si pasojë e akteve të hartuara prej tij.
- Verifikim i respektimit të detyrimit të noteres për hedhjen në sistem të akteve noteriale, në zbatim të VKM-së Nr.304, datë 21.05.2014 “Për krijimin e bazës së të dhënave shtetërore të shërbimit Noterial, Shqiptar, Regjistrin Noterial Shqiptar (RNSH)”:
Vlerësimi: Nga verifikimi i respektimit të detyrimit të noteres për hedhjen në sistem të akteve noteriale, në zbatim të VKM-së Nr.304, datë 21.05.2014, “Për krijimin e bazës së të dhënave shtetërore të shërbimit Noterial, Shqiptar, Regjistrin Noterial Shqiptar (RNSH), rezulton se sistemi RNSH është instaluar, përdoret nga Noterja (•), por ka vonesa të konsiderueshme në regjistrimin e akteve prej saj.
- Verifikimin e respektimit të detyrimit të noteres për lidhjen e kontratës për kalimin e pronësisë së ndërtesës nga ndërtuesi/zhvilluesi/investitori tek blerësi, shoqëruar me kontratën e sigurimit 10-vjeçare, në favor të blerësve, në zbatim të VKM-së nr. 650/2019 “Për sigurimin e ndërtimeve”:
Vlerësimi: Nga verifikimi i respektimit të detyrimit të noteres, për lidhjen e kontratës për kalimin e pronësisë së ndërtesës nga ndërtuesi/zhvilluesi/investitori tek blerësi, shoqëruar me kontratën e sigurimit 10-vjeçare, në favor të blerësve të kryer nga shitësi, në zbatim të VKM-së nr. 650/2019 “Për sigurimin e ndërtimeve”, rezulton se kontrata e sigurimit as nuk referohet dhe as nuk është bashkëlidhur asnjë prej kontratave të tjetërsimit të pasurive të paluajtshme, në zbatim të VKM-së nr. 650/2019 “Për sigurimin e ndërtimeve”.
- Verifikimin e respektimit të parashikimeve të Udhëzimit Nr. 33, datë 29.12.2014 “Për përcaktimin e tarifës së shërbimit për veprime e shërbime të administratës gjyqësore e Ministrisë së Drejtësisë, Prokurorisë dhe Noterisë”, për pajisjen e aktit noterial me pulla:
Vlerësimi: Noterja nuk aplikon tarifën e pullave në aktet dhe veprimet noteriale. Në asnjë prej akteve administruar nga grupi i inspektimit nuk aplikohen pulla nga ana e noteres. Subjekti i inspektimit administrativ

nuk ka respektuar detyrimin e parashikuar në nenin 63, gërma "dh", të Ligjit nr.110/2018 "Për noterinë" dhe në zbatim të Udhëzimit nr. 33, datë 29.12.2014 "Për përcaktimin e tarifës së shërbimit për veprime e shërbime të administratës gjyqësore e Ministrisë së Drejtësisë, Prokurorisë dhe Noterisë", pasi aktet e hartuara prej saj nuk janë të pajisura me pulla.

- Verifikim i numrave të llogarisë së noteres, sipas nenit 68 të Ligjit Nr. 118/2018 "Për noterinë" dhe Udhëzimit të Ministrit të Drejtësisë Nr. 16, datë 30.07.2020 "Për përcaktimin e rregullave për trajtimin e transaksioneve financiare të noterit dhe të fondeve të një klienti ose të një pale të tretë";
Vlerësimi: Subjekti i inspektimit ka respektuar detyrimin e parashikuar në nenin 68, të ligjit nr.110/2018 "Për Noterinë" dhe Udhëzimin e Ministrit të Drejtësisë Nr.16, datë 30.07.2020, "Për përcaktimin e rregullave për trajtimin e transaksioneve financiare të Noteres dhe të fondeve të një klienti ose të një pale të tretë".
- Verifikim i respektimit të detyrimeve të noteres, në kuadër të Ligjit Nr. 9917, datë 19.05.2008 "Për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit", i ndryshuar;
Vlerësimi: Nga verifikimet e kryera në aktet e administruara, rezulton se kjo notere nuk raporton rregullisht tek autoriteti përgjegjës, Drejtoria e Përgjithshme e Parandalimit të Pastrimit të Parave (DPPP), konkretisht referuar aktit nr. (•) Rep, nr. (•) Kol., datë (•) "Kontratë shitje pasurie e paluajtshme" për shumën (•) lekë dhe aktit nr. (•) Rep., nr. (•) Kol., datë (•) "Deklaratë noteriale" për shumën (•) lekë.
- Verifikim i pagesës së kuotave pranë Dhomës Kombëtare të Noterisë, konform Ligjit nr. 11/2018, "Për noterinë".
Vlerësimi: Rezulton se Noterja (•) ka përmbushur këtë detyrim sipas parashikimeve të nenit 63, pika 1, gërma l), e ligjit nr. 110/2018 "Për Noterinë", duke paguar kuotën e anëtarësimit në Dhomën Kombëtare të Noterisë. Gjithashtu, nga ana e noteres u vu në dispozicion vërtetimi nga sistemi e-Albania nr. (•), datë (•) mbi pagesën e detyrimeve tatimore dhe sigurimeve shoqërore.
- Verifikim i respektimit të detyrimeve në përpilimin e akteve noteriale, konform ligjit Nr. 11/2018 "Për noterinë", si dhe akteve të tjera ligjore dhe nënligjore.
Nga grupi i kontrollit të Ministrisë së Drejtësisë u verifikuan nr. (•) akte noteriale të hartuara nga noterja (•) për periudhën e inspektimit (•) -(•) dhe u konstatuan problematikat si vijon:
 - Në aktet noteriale, noterja nuk ka referuar kërkesat e Ligjit Nr. 7829, datë 1.6.1994 "Për Noterinë", në aktet e hartuara mbi bazën e këtij ligji si dhe nuk është vendosur si bazë ligjore ligji respektiv për noterinë, si dhe Ligji nr. 9887, datë 10.03.2008 "Për mbrojtjen e të dhënave personale", të ndryshuar. Gjithashtu në aktet noteriale nuk janë referuar edhe dispozitat ligjore të Kodit Civil.
 - Aktet noteriale janë hartuar pa u verifikuar më parë pronësia e palës mbi sendin e paluajtshëm në çastin e hartimit të aktit.
 - Aktet noteriale nuk janë të pajisur me pulla tarife dhe noterja nuk ka respektuar detyrimin e parashikuar në nenin 63, gërma "dh", të ligjit nr.110/2018 "Për noterinë" dhe Udhëzimin nr. 33, datë 29.12.2014 "Për përcaktimin e tarifës së shërbimit për veprime e shërbime të administratës gjyqësore e Ministrisë së Drejtësisë, Prokurorisë dhe Noterisë",
 - Aktet noteriale të vitit (•) për tjetërsimin e pasurive të paluajtshme janë hartuar mbi bazën e Vërtetimit nga Dokumentat Hipotekore dhe jo mbi bazën e Çertifikatës së pronësisë, ndërkohë që, sipas nenit 54 të ligjit të Ligjit nr. 7829, datë 01.06.1994 "Për Noterinë", "Akti noterial për tjetërsimin ose njohjen e pronësisë mbi sendet e paluajtshme, ose të një të drejte reale mbi to, kryhet nga noteri, pasi të ketë verifikuar pronësinë e palës mbi sendin e paluajtshëm. Për këtë qëllim pala i paraqet noterit dokumentet e pronësisë dhe noteri, me pëlqimin e saj, verifikon gjendjen juridike të pronësisë në regjistrin elektronik të pasurive të paluajtshme. Noteri duhet të shënojë në aktin noterial për tjetërsimin e pasurisë së paluajtshme verifikimin e bërë dhe t'i bashkëlidhë rezultatin e verifikimit".
 - Në aktet noteriale me palë shitëse shoqërore zhvilluese/ndërtuese, rezulton se kontrata e sigurimit të ndërtesës as nuk referohet dhe as nuk është bashkëlidhur kontratës së tjetërsimit të pasurive të paluajtshme në zbatim të VKM-së nr. 650/2019 "Për sigurimin e ndërtimeve".
 - Në vendimet për "Lëshimin e dëshmisë së trashëgimisë testamentare", nuk është realizuar verifikimi pranë Dhomës Kombëtare të Noterisë, në përputhje me nenin 53, të Ligjit nr.7829, datë 1.6.1994 "Për noterinë", të ndryshuar, dhe nuk është realizuar asnjë hetim sa i përket rezervës ligjore.

B. QËNDRIMI DHE ARGUMENTET MBROJTËSE TË NOTERES LIDHUR ME SHKELJET E PRETENDUARA

9. Noterja parashtroi në formë shkresore si dhe në seancë dëgjimore përpara Bordit Disiplinor si më poshtë :
- Ambjenti në të cilin unë ushtroj veprimtarinë time noteriale respekton kriteret e parashikuara në Urdhrit e Ministrisë së Drejtësisë nr.157, datë 02.06.2020, pasi arkiva ime është e sistemuar, kam tabelën elektronike si dhe tabelën informuese të tarifave, të afishuar sipas kërkesave ligjore.
 - Në lidhje me mbajtjen dhe administrimin e regjistrave të përgjithshëm të akteve dhe veprimeve noteriale, vlerësimi i Ministrisë së Drejtësisë se regjistrat kanë shkrim të paqartë, plotësime të paplota si dhe shënime të shumta, është i padrejtë. Shkrimi im është i qartë dhe i lexueshëm. Për çdo veprim, rezultojnë të jetë evidentuar data e veprimit dhe muaji i veprimit, ndërsa viti i veprimit është në fillim të çdo faqeje. Ndërsa, në asnjërin nga faqet e regjistrat tim nuk ka shënime, sikurse pretendohet.
 - Në lidhje me vlerësimin e Ministrisë së Drejtësisë mbi zbatimin e urdhrin nr.166, datë 10.6.2020, sqaroj se vula e njomë është e dallueshme dhe e lexueshme dhe për faktin se ka nevojë aktualisht të ndërrohet, unë noterja kam bërë kërkesë për t'u pajisur me vulë të re.
 - Në lidhje me vlerësimin se në momentin e inspektimit unë noterja nuk isha në zyrë, sqaroj se: në momentin që ka ardhur grupi i inspektorëve kam qenë në këmbë, në korridorin hyrës për në zyrën time dhe me pamje të plote nga ambjenti ku ushtroj funksionin tim.
 - Në lidhje me vlerësimin sa i takon kontratës së sigurimit të përgjegjësisë profesionale ndaj palëve të treta, sqaroj se nuk kemi udhëzime për mënyrën se si duhet të veprimi dhe jam e gatshme të përmbush të gjitha detyrimet që më burojnë kur të kem edhe udhëzimin përkatës.
 - Në lidhje me pretendimin se ka vonesa në regjistrimin e akteve nga ana ime, sqaroj se unë i kam kryer veprimet e mia në kohë dhe i kam pasqyruar në RNSH, por ka patur momente që sistemi nuk ka qenë eficient dhe kjo jo për fajin tim.
 - Në lidhje me pretendimin për mungesë të kontratës së sigurimit të ndërtesave, në rastet e lidhjes së kontratave të shitjes së ndërtesave, kam për të thënë se për rastet që relatohet, bëhet fjalë për shitje të apartamenteve të banimit që kanë qenë të ndërtuara dhe të privatizuara me ligjin e privatizimit dhe për një apartament banimi të ndërtuar në vitin (•) dhe, në keto raste, nuk kërkohet policia e sigurimit.
 - Në lidhje me pretendimin se në asnjë nga aktet e administruara nga grupi i inspektimit nuk është aplikuar pulla e taksës, sqaroj se, në të gjitha aktet që ka marrë për inspektim grupi i inspektimit, kanë qenë të fotokopjuara faqet që evidentonin veprimet noteriale, por nuk është fotokopjuar pjesa e faqes ku është vendosur pulla e taksës. Të gjitha aktet e mia janë të pajisuara me pullat e taksës sipas tarifave të përcaktuara nga Ministria e Financës.
 - Në lidhje me pretendimin se unë si notere nuk kam raportuar rregullisht pranë DPPP sqaroj se, jo vetëm aktin që është evidentuar në raport, por kam raportuar në kohë pranë kësaj Drejtorie, të gjithë aktet që kishin transaksione dhe nuk është e vërtetë që nuk i kam kryer raportimet.
 - Në lidhje me pretendimin se nuk i kam bashkangjitur kontratave të tjetërsimit të pasurive të paluajtshme, sigurimin e pasurisë, sqaroj se një kërkesë e tillë na është kërkuar për t'u zbatuar pas vitit 2020, dhe pas kësaj periudhe, unë noterja e kam respektuar këtë detyrim .
 - Në lidhje me detyrimin që unë si notere kam për të ruajtur të dhënat personale të subjekteve palë në akte, sqaroj se ky është një detyrim që mua noteres më buron nga ligji dhe respektimi i tij, nuk kushtëzohet nga

përshkrimi i këtij fakti në akt . Unë noterja e kam respektuar dhe përmbushur këtë detyrim ligjor në çdo rast .

- Në lidhje me pretendimet se une si notere kam lidhur kontratat e shitjes me vërtetim hipotekor, sqaroj se bëhet fjalë për një zonë kadastrale të qytetit (•), që nuk ishte e hedhur në sistem dhe kjo ishte arsyeja përse, nga ana ime dhe e gjithë noterëve të tjerë të qytetit (•), janë kryer veprime me vërtetim hipotekor të rifreskuar deri në muajin(•)të vitit (•), kohë kur na u kërkua nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës pezullimi përkohësisht i transaksioneve mbi bazën e vërtetimit kadastral, detyrim të cilin unë e kam përmbushur.

C. VLERËSIMI I BORDIT DISIPLINOR

C.1. Në lidhje me procedurën disiplinore të ndjekur

10. Bordi Disiplinor vlerëson se, në kuptim të neneve 26, 41, 43 e vijues të Ligjit Nr. 110/2018 “Për Noterinë”, janë kushtet për fillimin dhe vijimin e procedurës disiplinore sipas Urdhrit Nr. (•), datë (•) të Ministrit të Drejtësisë “Për nisjen e procedimit disiplinor për noteren (•)”, sipas të cilit, në kuptim të gërmës dh) të nenit 26 të Ligjit Nr. 110/2018 “Për Noterinë”, urdhërohet nisja e procedimit disiplinor për Noteren (•).

11. Bordi Disiplinor vlerëson se, sipas nenit 44 të Ligjit Nr. 110/2018 “Për Noterinë”, nuk janë kushtet për të mbyllur procedimin disiplinor, në kuptim të paragrafeve a), b) dhe c).

12. Seanca disiplinore është mbajtur si seancë publike, konkretisht dy të tilla, dhe përbërja e Bordit Disiplinor ka qenë në përputhje me parashikimin e nenit 42, paragrafi 11, të të njëjtit ligj dhe në përputhje me nenin 11 të Ligjit Nr. 8480 datë 27.05.1999 “Për Funkcionimin e Organeve Kolegjiale të Administratës Shtetërore dhe Enteve Publike”.

C.2. Në lidhje me kërkesat dhe pretendimet e palëve.

13. Bordi Disiplinor pasi analizoi me kujdes faktet, bazën ligjore dhe raportin e Ministrisë së Drejtësisë, dhe pasi dëgjoi parashtrimet e subjektit të procedimit, noteres (•) dhe të përfaqësuesve të Ministrisë së Drejtësisë në seancat dëgjimore,

Vlerëson se:

I. Lidhur me natyrën e secilës shkelje te pretenduar

14. Bordi Disiplinor vlerëson të japë një gjykim të plotë dhe të gjithanshëm mbi shkeljet disiplinore sipas Raport Kontrollit të përgatitur nga Ministria e Drejtësisë përkundrejt noteres (•), të cilat përbëjnë, në disa raste shkelje të natyrës jo të rëndë e në disa raste të tjera, nuk përbëjnë shkelje disiplinore. Më poshtë po analizojmë secilën shkelje, duke marrë në konsideratë parashikimin e nenit 26, pika 3, të Ligjit Nr. 110/2018 “Për Noterinë”, sipas të cilit masa disiplinore e dhënë ndaj një noteri jepet në proporcion me shkeljen dhe bazohet në kriteret e mëposhtme:

- a) shkallën e pakujdesisë;
- b) shpeshtësinë e kryerjes së gabimit;
- c) probabilitetin dhe rëndesën e dëmit të mundshëm nga shkelja;
- ç) çdo situatë që është jashtë kontrollit të noterit dhe që mund të shpjegohet në mënyrë të arsyeshme.

✚ Në lidhje me kushtet e punës në zyrën noteriale

15. Raporti Kontrolli konstaton se ambienti i ushtrimit të veprimtarisë noteriale është pjesërisht në respektim të kushteve të parashikuara në Urdhrin e Ministrit të Drejtësisë Nr.157, datë 02.06.2020, “Për miratimin e kriterëve të hollësishme për mjedisin e zyrës së Noteres”, pasi rezulton se arkiva nuk është e sistemuar, nuk ka tabelë elektronike si dhe tabela informuese e tarifave nuk është sipas Udhëzimit nr. 22, datë 22.10.2022 “Për përcaktimin e tarifave për shpërbllimin e noterit për kryerjen e veprimeve dhe akteve noteriale”.

16. Vlerësimi i grupit të kontrollit, si më sipër, nuk pasqyron konstatimet e kryera nga vetë ky grup inspektimi sa i përket kushteve të zyrës noteriale. Në faqen (•) të Raport Kontrollit, grupi i inspektimit në zyrën e noteres (•) konstaton ekzistencën, ndër të tjera, të tabelës elektronike që tregon zyrën noteriale ku është shënuar emri i noteres dhe numri i telefonit, arkivën noteriale, tabelën informuese të tarifave noteriale (fotokopjuar nga Fletorja Zyrtare), raftë për mbajtjen e dokumentacionit arkivor dhe regjistrave, kasafortë dhe fotokopje të përshtatshme për kryerjen e veprimtarisë noteriale. Sa më sipër, Bordi Disiplinor arrin në konkluzionin se kushtet e zyrës noteriale janë, në përgjithësi, në zbatim të Urdhrit të Ministrit të Drejtësisë Nr. 157, datë 02.06.2020, “Për miratimin e kritereve të hollësishme për mjedisin e zyrës së Noteres”.

✚ Në lidhje me regjistrin e përgjithshëm të akteve dhe veprimeve noteriale dhe të tarifave përkatëse.

17. Bordi disiplinor analizoi pretendimet e konstatuara nga grupi inspektimit, i cili nga kontrolli i regjistrave të viteve (•), (•),(•), (•) dhe (•), konstaton se regjistrat kanë shkrim të paqartë, plotësime të paplota në data si dhe shënime të shumta. Për këtë arsye, nga ana e Bordit Disiplinor, iu kërkua noteres të depozitonte regjistrin e akteve dhe veprimeve noteriale, duke e kqyrur fizikisht atë. Nga kqyrja, Bordi konstatoi se regjistri ishte i plotësuar në tërësinë e tij me një shkrim të lexueshëm, me përjashtim të (•) ((•)) rasteve, ku rezultonte të ishin plotësuar të dhënat mbi numrin e repertorit, numrin e koleksionit, tarifën e shërbimit por jo të dhënat e kërkuesit të shërbimit dhe titulli /përshkrimi i aktit apo i veprimit noterial. Për të (•) këto raste, Bordi verifikoi dhe konstatoi se të (•) aktet noteriale ekzistojnë, pavarësisht se nuk ishin të plotësuara rubrikat e mësipërme, si dhe rezultojnë të regjistruara në sistemin e RNSH-së.

✚ Në lidhje me administrimin e vulave noteriale nga noterja në zbatim të Urdhrit të Ministrit të Drejtësisë Nr. 166, datë 10.06.2020 “Për formën, përmbajtjen dhe karakteristikat e tjera të vulave si dhe rregullat për pajisjen dhe administrimin e tyre”.

18. Grupi i kontrollit evidenton në raport se “vula përdorej nga noterja dhe administroheshin vetëm prej saj”, por konstaton se noterja është pjesërisht në respektim të parashikimeve ligjore për formën, përmbajtjen, karakteristikat e tjera të vulave si dhe rregullat për pajisjen dhe administrimin e tyre për shkak se në momentin e paraqitjes në zyrën e noteres nga grupi i inspektimit, u evidentua se noterja nuk gjendej në zyrë por aty ndodhej një familjar i saj, dhe vulat nuk ishin të siguruar në kasafortë.

19. Bazuar në Urdhrit e sipërcituar të Ministrit të Drejtësisë, noteri ka detyrimin të kujdeset për ruajtjen e vulës nga dëmtimet, vjedhjet dhe përdorimin nga të tretët (pika 19). Në rast se gjatë kontrolleve konstatohet se vula e noterit përdoret nga persona të tretë, përfaqësuesit e Ministrisë së Drejtësisë të ngarkuar me kontrollin, pasqyrojnë faktin në procesverbalin përkatës (pika 21).

20. Bordi konstaton se në procesverbalin e inspektimit të kryer nga grupi i kontrollit i ngarkuar nga Ministria e Drejtësisë referohet prania e një personi të tretë në zyrën e noteres por nuk ka evidentim të faktit nëse, gjatë kontrollit është konstatuar se vula e noterit përdorej nga ky person apo persona të tretë. As në seancë dëgjimore nuk u ngrit një pretendim i tillë. Pavarësisht se procesverbali nuk ka konstatuar përdorim të vulës nga persona të tretë, Bordi vlerëson se noterja ka vepruar në shkelje të pikës 19 të Urdhrit të Ministrit të Drejtësisë Nr. 166, datë 10.06.2020 “Për formën, përmbajtjen dhe karakteristikat e tjera të vulave si dhe rregullat për pajisjen dhe administrimin e tyre”, që parashikon detyrimin dhe përgjegjësinë e noterit për ruajtjen e vulës nga përdorimi i mundshëm nga persona të tretë.

✚ Në lidhje me kontratën e sigurimit për përgjegjësinë ndaj klientëve dhe palëve të treta

21. Noterja Znj. (•) i ka dorëzuar grupit të inspektimit policën e sigurimit profesional nr. (•)/(•), për periudhën e sigurimit nga data (•)– (•) Grupi i inspektimit ka vlerësuar se noterja nuk ka respektuar parashikimet e nenit 25 të Ligjit nr. 7829, datë 01.06.1994 “Për Noterinë”, i ndryshuar (i shfuqizuar), detyrimin e parashikuar në nenin 65 të ligjit nr.110/2018 “Për Noterinë” dhe Udhëzimit nr. 191, datë 29.03.2021 “Për përcaktimin e shumës minimale të mbulimit me sigurim për një ngjarje të siguruar dhe shumës minimale të tërësisë së dëmshpërblimeve nga sigurimi që janë të pagueshme gjatë vitit të sigurimit për një apo më shumë ngjarje”, pasi rezultojnë e pambuluar periudha (•)– (•) sipas kuadrit ligjor në fuqi (për aktet veprimet noteriale për një periudhë mbi (•) vite), dhe për mbi (•) vit nga

dalja e Urdhërit të Ministrit nr. 191, datë 29.03.2021 “Për përcaktimin e shumës minimale të mbulimit me sigurim për një ngjarje të siguruar dhe shumës minimale të tërësisë së dëmshpërblimeve nga sigurimi, që janë të pagueshme gjatë vitit të sigurimit për një apo më shumë ngjarje”

22. Ligji Nr. 110, datë 20.12.2018 “Për noterinë”, i cili ka hyrë në fuqi më datë 28.02.2019, ka parashikuar në nenin 65 të tij, detyrimin e çdo noteri të lidhë kontratë sigurimi të përgjegjësive profesionale me një kompani sigurimi vendase ose të huaj që vepron në territorin e Republikës së Shqipërisë, në mënyrë individuale ose bazuar mbi një kontratë kolektive të lidhur midis Dhomës Kombëtare të Noterisë dhe kompanisë së sigurimit, për të gjitha dëmet që ai mund t’u shkaktojë klientëve apo palëve të treta gjatë ushtrimit të funksioneve të tij.

23. Për efekt të zbatimit të këtij detyrimi, neni 65 i sipërcituar ka parashikuar sa vijon :

- Neni 65, pika 2: Dhoma kontraktin, përzgjedh dhe lidh kontratën kolektive të sigurimit të noterëve, në të cilën janë palë Dhoma dhe kompania përkatëse e sigurimit. Me vendim të Asamblesë së Përgjithshme, ky sigurim kolektiv mund të bëhet i detyrueshëm për të gjithë noterët.
- Neni 65, pika 5: shuma minimale e mbulimit me sigurim për një ngjarje të siguruar, dhe shuma minimale e tërësisë së dëmshpërblimeve nga sigurimi, që janë të pagueshme gjatë vitit të sigurimit për një apo më shumë ngjarje, përcaktohen me urdhër nga Ministri i Drejtësisë, pasi është marrë edhe mendimi me shkrim i Dhomës”.

24. Aktualisht, rezulton se ende nuk ekziston një policë sigurimi kolektive e lidhur nga DHKN me një kompani sigurimi, ndërkohë që Urdhri i Ministrit të Drejtësisë, i miratuar në zbatim të nënit 65, pika 5, për sigurimin individual të secilit noter është Urdhri Nr. 191, datë 29.03.2021 “Për përcaktimin e shumës minimale të mbulimit me sigurim për një ngjarje të siguruar dhe shumës minimale të tërësisë së dëmshpërblimeve nga sigurimi, që janë të pagueshme gjatë vitit të sigurimit për një apo më shumë ngjarje”. Ky urdhër është botuar në Fletoren Zyrtare më datë 02.04.2021. Sa më sipër, pavarësisht se Raport Kontrolli ka konsideruar shkelje mungesën e policës së sigurimit për gjithë periudhën objekt inspektimi (•)- (•), vlen të sqarohet se detyrimi i sigurimit të përgjegjësive profesionale është konkretizuar për noterin duke filluar nga muaji (•) dhe jo më parë.

25. Lidhja e kontratës së sigurimit të përgjegjësive profesionale është detyrim ligjor për çdo noter. Në mungesë të një kontrate kolektive të sigurimit të lidhur nga DHKN, çdo noter ka detyrimin e lidhjes së një kontrate individuale sigurimi. Mospërmbushja e këtij detyrimi përbën shkelje të rëndë me pasojë heqjen e licencës së ushtrimit të profesionit më urdhër të Ministrit të Drejtësisë.

26. Në rastin konkret, siç rezulton nga dokumentacioni i administruar nga Bordi Disiplinor, noterja ka lidhur “policë sigurimi përgjegjësive profesionale” me kompaninë e sigurimit (•), sipas formularit Nr. (•), për periudhën e sigurimit (•)– (•). Në këto kushte, kërkesat e nenit 65 të Ligjit Nr. 110/2018 “Për Noterinë” dhe Urdhrit Nr. 191, datë 29.03.2021 të Ministrit të Drejtësisë konsiderohen të plotësuara në momentin e shqyrtimit të propozimit për masë disiplinore nga Bordi Disiplinor. Mungesa e policës së sigurimit për periudhën e mëparshme (•)veçare, (•)- (•), përbën mospërmbushje të një detyrimi ligjor. Në vlerësimin e natyrës së kësaj shkeljeje, Bordi nuk mund të mos marrë në konsideratë faktin se bëhet fjalë për vitin e parë të zbatimit të kësaj risie ligjore, mungesën e udhëzimeve të qarta për mënyrën e zbatimit të këtij detyrimi nga Dhoma lidhur me sigurimin, përmes një kontrate kolektive apo individuale, dhe periudhën relativisht të shkurtër të pambuluar nga sigurimi në fjalë; për pasojë, Bordi e konsideron këtë mospërmbushje si shkelje të natyrës jo të rëndë.

Në lidhje me detyrimin për të regjistruar në kohë në RNSH aktet noteriale

27. Nga grupi i kontrollit konstatohet se sistemi RNSH është instaluar dhe përdoret nga Noterja (•), por ka vonesa të konsiderueshme në regjistrimin e akteve prej saj. Vendimi i Këshillit të Ministrave Nr. 304, datë 21.05.2014 “Për krijimin e bazës së të dhënave shtetërore të shërbimit noterial shqiptar, regjistri noterial shqiptar (RNSH)” ka dalë në zbatim të ligjit të shfuqizuar për noterinë, Nr. 7829, datë 01.06.1994 dhe ligjit Nr. 10325, datë 23.09.2010 “Për bazat e të dhënave shtetërore”, aktualisht në fuqi, dhe parashikon për noterët detyrimin që regjistrimi i të dhënave dhe hedhja e akteve, të kryhet brenda 10 ditëve nga hartimi dhe noterizimi i tyre.

28. Sistemi RNSH, për qëllimet e përdorimit të tij si databazë shtetërore, është referuar shpesh nga noterët por edhe nga vetë përfaqësuesit të Ministrisë së Drejtësisë, si sistem që paraqet problematikat e tij në menaxhim dhe përdorim. Shumë të shpeshta kanë qenë rastet kur Ministria e Drejtësisë ka konstatuar se noterët janë me vonesë për hedhjen e të dhënave në këtë databazë, por vetë Ministria e Drejtësisë ka proceduar me vërejtje apo masa disiplinore të tjera më të lehta krahasuar me masën e parashikuara nga gërma dh) e nenit 26 të Ligjit Nr. 110/2018 “Për Noterinë” (për referencë, Urdhri nr. (•), datë (•) i Ministrit të Drejtësisë për masë disiplinore “vërejtje me paralajmërim” për mos hedhje të akteve në RNSH).

29. Në rastin konkret, referuar edhe Raport Kontrollit, noterja nuk ka akte të pa hedhura në regjistrin RNSH, por rezulton se një pjesë e akteve noteriale janë hedhur me vonesë, tej afatit 10 ditor. Vlen të theksohet se përqindja e akteve të hedhura me vonesë nga noterja është reduktuar ndër vite, duke shkuar nga (•)% e akteve në vitin (•), në (•)% në vitin (•) dhe (•) % në vitin (•). Nga ana tjetër, nga Raport Kontrolli rezulton se nuk janë konstatuar problematika të regjistrimit të akteve dhe veprimeve noteriale në regjistrat fizikë apo në përdorimin dhe regjistrimin e dokumentave noterialë në sistemin elektronik NISA, sipas kërkesave të neneve 95 dhe 106 të Ligjit “Për Noterinë” dhe Urdhrit nr. 7, datë 7.1.2021 të Ministrit të Drejtësisë “Për miratimin e rregullave në lidhje me kërkesat për krijimin dhe përdorimin e dokumenteve elektronike noteriale”. Pra, rezulton se aktet noteriale rezultojnë të gjitha të regjistruara në regjistrat publikë. Vonesa në hedhjen/regjistrimin e akteve në RNSH përbën shkelje të detyrimeve ligjore dhe nënligjore. Bazuar edhe në praktikën e ndjekur për raste të ngjashme si më sipër, Bordi vlerëson se kjo shkelje disiplinore përbën shkelje disiplinore të natyrës jo të rëndë.

- ✚ **Në lidhje me respektimin e detyrimit të noterës për lidhjen e kontratës për kalimin e pronësisë së ndërtesës nga ndërtuesi/zhvilluesi/investitori tek blerësi, shoqëruar me kontratën e sigurimit 10-vjeçar, në favor të blerësve, në zbatim të VKM-së nr. 650/2019 “Për sigurimin e ndërtimeve”.**

30. Në bazë të nenit 5 të VKM-së nr. 650/2019 “Për sigurimin e ndërtimeve”, noterët lidhin kontratën për kalimin e pronësisë së ndërtesës nga ndërtuesi/zhvilluesi/investitori tek blerësi, shoqëruar me kontratën e sigurimit 10- (dhjetë) vjeçar në favor të blerësit/blerësve të kryer nga shitësi, në përputhje me pikën 9, të nenit 42, të ligjit nr.107/2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, të ndryshuar, si dhe me ligjin nr.110/2018, “Për noterinë”. Ligji nr. 107/2014 i sipërcituar parashikon se zhvilluesi duhet t'i dorëzojë blerësit një policë sigurimi me afat dhjetëvjeçar me përfitues blerësin dhe me efekt nga data e përfundimit të punimeve, që mbulon dëmet e ndërtesës[...]. Për efekt të zbatimit të kuadrit ligjor të mësipërm, sipas përkufizimeve të dhëna në Ligjin 107/2014 dhe VKM 408/2015, “zhvillues” është çdo person fizik ose juridik që investon dhe realizon një zhvillim në një zonë ose njësi ku lejohet zhvillimi, ndërsa “zhvillim” është procesi i ndryshimit të territorit përmes ndërtimeve të reja ose ndryshimit të ndërtimeve ekzistuese. Sa më sipër, legjislacioni i referuar në Raport Kontrolli zbatohet për të gjitha ndërtimet e reja, pas hyrjes në fuqi të Ligjit 107/2014 dhe akteve nënligjore në zbatim të tij. Në rastin konkret, pasuritë e paluajtshme objekt tjetërsimi nga ana e noterës të cilave u referohet Raport Kontrolli, konkretisht dy kontratat për shitjen e pasurisë së paluajtshme nr. (•) Rep., nr. (•) Kol., datë (•) dhe me Nr. (•) Rep dhe Nr. (•) Kol, datë (•) rezultojnë të regjistruara në regjistrat hipotekorë respektivisht në vitet (•) dhe (•).

- ✚ **Në lidhje me respektimin e detyrimit të Noteres në kuadër të Ligjit nr. 9917, datë 19.05.2008 “Për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit”**

31. Grupi i inspektimit ka konstatuar se faqja e DPPP-së përdoret nga noterja, por nga verifikimi i akteve të administruara, ka arritur në konkluzionin se kjo notere nuk raporton rregullisht në DPPP, duke iu referuar konkretisht dy akteve: aktit nr. (•) Rep, nr. (•) Kol., datë (•) “Kontratë shitje pasurie e paluajtshme” për një pjesë të çmimit të blerjes në vlerën (•) lekë dhe aktit nr. (•) Rep., nr. (•) Kol., datë (•) “Deklaratë noteriale”, për shumën (•) lekë, transaksione të cilat sipas përfaqësuesve të Ministrisë nuk janë raportuar prej saj.

32. Gjatë seancës dëgjimore përpara Bordit, noterja paraqiti dokumentacionin provues mbi raportimin e kryer prej saj në DPPP. Konkretisht, u paraqit formulari i raportimit për aktin nr. (•) Rep., nr. (•) Kol., datë (•), që mban datën e raportimit (•) për çmimin e plotë të shitjes prej (•) Lekë. Në vijim, pas verifikimit të dokumentacionit plotësues të paraqitur në seancë dëgjimore nga noterja, edhe nga përfaqësuesi i Ministrisë së Drejtësisë u pranua se akti noterial në fjalë rezulton të jetë raportuar pranë DPPP-së, por me vonesë, përtej afatit të parashikuar nga ligji.

33. Në përputhje me nenin 12, të ligjit nr. 9917, datë 19.05.2008 "Për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit", noterët kanë detyrimin për raportim tek autoritetit përgjegjës (DPPP-së) kur janë në dijeni apo kanë dyshime për kryerjen e një transaksioni që mund të përfshijë pastrim të produkteve të veprës penale, financim terrorizmi apo fonde që mund të rrjedhin nga veprimtari kriminale. Noterët kanë gjithashtu detyrimin të raportojnë, brenda 24 orëve, të gjitha transaksionet në para fizike, në një vlerë të barabartë ose më të madhe se 1.000.000 (një milion) lekë ose kundërvlerën në monedha të huaja, të kryera si një transaksion i vetëm ose si transaksione të lidhura me njëra-tjetrën.

34. Bordi Disiplinor, për efekt të vlerësimit të shkallës së shkeljes dhe shpeshëtisë së saj, vëren se aktet e Noteres janë raportuar tek autoriteti përgjegjës dhe se vetëm (*) prej tyre, gjatë periudhës objekt inspektimi, nuk janë raportuar në kohë (brenda afatit 24-orësh). Në këto kushte, elementi i mospëmbushjes në kohë për (*) akte, nuk mund të merret në konsideratë si shkelje e rëndë.

🚩 Në lidhje me respektimin e detyrimeve në lidhje me përpilimin e akteve noteriale konform Ligjit Nr. 110/2018 "Për noterinë"

35. Në lidhje me konstatimet e Raport Kontrollit, Bordi Disiplinor pas një verifikimi të hollësishëm të të gjithë akteve noteriale të hartuara nga Noterja dhe të marra në shqyrtim për periudhën objekt inspektimi (në total nr. (*) akte), vëren se nga analiza e bërë, një pjesë e konstatimeve të Raport Kontrollit nuk gjen pasqyrim në aktet noteriale të shqyrtuara nga Bordi Disiplinor.

36. Bordi konstaton se nga ana e Noteres në të gjitha rastet e tjetërsimit të pasurive të paluajtshme është verifikuar pronësia e palës mbi sendin, nëpërmjet përditësimit / rifreskimit të dokumentit të pronësisë, në çastin e hartimit të aktit noterial. Ky dokument i është bashkalidhur në të gjitha rastet aktit noterial.

37. Në përpilimin e akteve noteriale për tjetërsimin apo njohjen e pronësisë mbi sendet e paluajtshme që përfshihen në zonën kadastrale (*), është bashkëlidhur si dokument kadastral, në kohën e hartimit të kontratave përkatëse, "vërtetimi nga dokumentat hipotekore" dhe jo çertifikata e pronësisë, në kushtet kur zona kadastrale përkatëse (*) nuk rezultonte ende e hedhur në sistem nga Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (*). Me shkresë nr. (*) Prot, datë (*), të depozituar nga noterja në seancë degjimore, ASHK - Drejtoria Vendore (*) u është drejtuar noterëve të Dhomës Vendore (*) duke kërkuar pezullimin e transaksioneve për një periudhë (*) mujore për pasuritë e paluajtshme në (*) në kuadrin e procesit të regjistrimit fillestar të tyre. Gjithashtu, të gjitha aktet noteriale të hartuara mbi bazën e këtij dokumenti pronësie, rezultojnë të regjistruara pranë Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (*) (sot ASHK - DV(*)).

38. Në lidhje me verifikimin pranë Dhomës Kombëtare të Noterisë, për rastet e dëshmimeve të trashëgimisë (ligjore apo testamentare), rezulton se noterja në të gjitha gjitha rastet i është drejtuar Dhomës Kombëtare të Noterisë me kërkesë, në përputhje me parashikimet e nenit 111 të ligjit nr. 110/2018 "Për noterinë".

39. Sa i përket detyrimit ligjor për aplikimin e pullës në aktet noteriale, nga ana e noteres u pretendua se në të gjitha aktet që ka marrë për inspektim grupi i inspektimit, kanë qenë të fotokopjuara faqet që evidentonin veprimet noteriale, por nuk është fotokopjuar prej saj faqja ku është vendosur pulla e taksës. Bordi konstatoi se në procesverbalin e mbajtur nga grupi i kontrollit në përfundim të inspektimit në zyrën noteriale të noteres (*) nuk ka konstatime lidhur me këtë mangësi të akteve noteriale. Noterja paraqiti gjatë seancës degjimore përpara Bordit Disiplinor kopje të të gjitha akteve noteriale të cituara në Raport Kontroll mbi të cilat rezultonin të aplikuarat pullat në faqen e dytë të fletës së parë të çdo akti.

40. Gjatë analizës së akteve noteriale, Bordi konstatoi disa mangësi dhe problematika në përpilimin e akteve noteriale nga noterja, si vijon:

- Në aktet noteriale me objekt tjetërsimin e pasurive të paluajtshme, noterja nuk është shprehur në akt, mbi çastin e fitimit të pronësisë për palën shitëse. Rezulton se në aktin noterial me Nr. (*) Rep dhe Nr. (*) Kol datë (*), noterja ka marrë pëlqimin e bashkëshortes, por nuk ka sqaruar nese kjo bashkeshorte e cituar në aktin noterial, është bashkeshortja e prezumuar bashkëpronare e shitësit, në çastin e fitimit të pronësisë. Gjithashtu edhe në

aktin noterial Kontrate Dhurimi me Nr. (•) Rep dhe Nr. (•) Kol, date (•), noterja nuk ka bërë një sqarim në lidhje me pjesën e bashkëpronarve dhurues, nëse pjesa e tyre është pasuri vetjake apo në bashkësi ligjore.

- Bordi konstaton se aktet me objekt lëshimin e dëshmimeve të trashëgimisë testamentare, nuk citojnë hetimin në lidhje me rezervën ligjore. Bordi vlerëson se në këto akte, nga ana e noteres ka një mangësi të mosshprehjes në lidhje me hetimin e rezervës ligjore, si një detyrim i përcaktuar në mënyrë të veçantë në Ligjin 110/2018 “Për Noterinë”, i ndryshuar.
- Bordi vlerëson në lidhje me zbatimin e VKM-së Nr. 650/2019 “Për sigurimin e ndërtimeve”, për kontratën e sigurimit 10-vjeçare, se nga ana e noteres në aktin noterial me Nr. (•) Rep dhe Nr. (•) Kol, date (•), me objekt shitjen e pasurisë të paluajtshme, nuk është kryer verifikimi dhe pasqyrimi në aktin i vitit kur është kryer akti i kolaudimit dhe lëshuar çertifikata e përdorimit që vërteton përfundimin e punimeve të ndërtimit, për të evidentuar detyrimin (ose jo) të shitësit për lidhjen dhe kalimin e kontratës së sigurimit të ndërtimit të blerësi, në bazë të nenit 42 të ligjit 107/2014.
- Në përgjithësi, aktet nuk citojnë bazën ligjore të zbatueshme, ligjin për noterinë dhe ligjin për mbrojtjen e të dhënave personale;
- Në disa prej aktëve mungojnë elementë thelbësorë të përmbajtjes, si çmimi dhe mënyra e pagesës në një kontratë qiraje, hetimi dhe evidentimi i pasojave ligjore të veprimit noterial mbi pasurinë e paluajtshme në deklaratën noteriale nr (•) Rep. (•) Kol., orientimi i palëve për regjistrimin e pasurive.

C.3. Lidhur me caktimin e masës disiplinore në rastin konkret

41. Për shkelje të dispozitave që rregullojnë ushtrimin e profesionit dhe veprimtarinë e noterit, jepen masat disiplinore të mëposhtme, në kuptim të nenit 26, pika 2, të Ligjit Nr. 110/2018 “Për Noterinë”:

- a) paralajmërim me shkrim;
- b) vërejtje me paralajmërim për heqjen e licencës për ushtrimin e profesionit të noterit;
- c) gjobë në masën 50 000 deri në 500 000 lekë;
- ç) urdhër noterit për të kryer trajnim vazhdues shtesë, përfshirë trajnim në etikë profesionale dhe/ose trajnim në një fushë të veçantë të veprimtarisë noteriale;
- d) pezullim nga detyra për një periudhë nga një deri në pesë vjet;
- dh) heqje përfundimtare e licencës për ushtrimin e profesionit të noterit.

Masat disiplinore të parashikuara në shkronjat “a” “b”, “c” dhe “ç” jepen nga Ministri i Drejtësisë. Masat disiplinore të parashikuara në shkronjat “d” dhe “dh”, jepen vetëm me vendim të Bordit Disiplinor.

42. Bazuar në nenin 26, pika 3, të ligjit nr. 110/2018 “Për noterinë”, masa disiplinore e dhënë ndaj një noteri jepet në proporcion me shkeljen dhe bazohet në kriteret e mëposhtme:

- a) shkallën e pakujdesisë;
- b) shpeshësinë e kryerjes së gabimit;
- c) probabilitetin dhe rëndësinë e dëmit të mundshëm nga shkelja;
- ç) çdo situatë që është jashtë kontrollit të noterit dhe që mund të shpjegohet në mënyrë të arsyeshme.

43. Në analizë të elementëve të mësipërm, vlerësojmë se masa disiplinore për heqjen përfundimtare të licencës, kërkuar nga Ministria e Drejtësisë nuk është në proporcion me shkeljet e evidentuara nga ky Bord, bazuar në kriteret e përcaktuara nga neni 26 i Ligjit Nr. 110/2018 “Për Noterinë”. Siç u theksua më lart, një pjesë e konstatimeve të Raportit Kontrollit nuk gjen pasqyrim në aktet noteriale të marra në shqyrtim nga Bordi Disiplinor, ndërsa gjetjet e tjera përbëjnë mangësi në formë, të cilat nuk çenojnë vlefshmërinë e veprimeve noteriale.

44. Në asnjë rast në raport nuk konstatohet që këto akte të kenë dëmtuar interesat e palëve apo etikën dhe sjelljen profesionale të noterit. Gjithashtu probabiliteti që këto gabime të shkaktojnë dëm është i papërfillshëm. Bordi duke marrë në konsideratë edhe sqarimet dhe provat shtesë të depozituara nga noterja dhe të sipërcituara, konstaton që sjellja e saj nuk përbën rrezik për cënueshmërinë, për asnjërin prej veprimeve noteriale të kryera prej saj dhe rrjedhimisht nuk çenojnë në thelb ushtrimin e funksioneve noteriale.

45. Nga ana tjetër, Bordi konsideron se në dhënien e masës disiplinore duhet marrë në konsideratë edhe mungesa e shkeljeve apo ankesave të tjera, kjo me qëllimin ruajtjen e një shkallë të proporcionalitetit mes shkeljes dhe masës disiplinore, duke vendosur për zbatimin e një mase disiplinore tjetër me të lehtë, në rastin konkret.

PËR KËTO ARSYE,

Bordi Disiplinor, Dhoma Kombëtare e Noterisë, mbështetur në nenin 51 të Ligjit Nr. 110/2018 “Për Noterinë” dhe nenin 11 të Urdhrit të Ministrit të Drejtësisë Nr. 170 datë 10.06.2020 “Për miratimin e rregullores dhe skemën e kompensimit dhe funksionimin e Bordit Disiplinor”,

VENDOSI:

1. Pranimin e kërkesës të Ministrisë së Drejtësisë për fillimin e procedimit disiplinor ndaj Noteres (•) dhe marrjen e masave disiplinore si më poshtë:
 - Vërejtje me paralajmërim për heqjen e licensës për ushtrimin e profesionit të noterit;
 - Detyrimin e Noteres (•) që të ndjekë pranë Qendrës Shqiptare të Trajnimit të Noterëve, programin e trajnimit shtesë në fushën e hartimit të akteve noteriale, me kohëzgjatje të paktën (•) ditore;
2. Ngarkohet Dhoma Kombëtare e Noterisë, që në kuptim të nenit 54 dhe 55 të Ligjit Nr. 110/2018 “Për Noterinë”, të bëjë publikimin e këtij vendimi dhe ta regjistrojë atë në regjistrin e masave disiplinore.
3. Ngarkohet Dhoma Kombëtare e Noterisë që, në bashkëpunim me Qendrën Shqiptare të Trajnimit të Noterëve, të ndjekë zbatimin e këtij vendimi në lidhje me ndjekjen e programit të trajnimit të detyruar vjetor dhe atij të personalizuar për Noteren (•).
4. Kundër këtij vendimi lejohet ankim në Gjykatën Administrative të Shkallës së Parë Tiranë, brenda 45 ditëve nga e nesërmja e komunikimit të këtij vendimi.

U shpall, në datë (•), në Tiranë.

BORDI DISIPLINOR

Dhoma Kombëtare e Noterisë

Jonida Gaba
Kryetare

Entela Memishaj Shehaj
Sekretare/Anëtare

Merita Prifti
Anëtare

Irena Laha
Anëtare