



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
DHOMA KOMBËTARE E NOTERISË
BORDI DISIPLINOR

Nr. (•) i Vendimit

VENDIM
BORDI DISIPLINOR

i përbërë nga:

Jonida Gaba:	Kryetare
Irena Laha:	Anëtar
Merita Prifti:	Anëtar

në seancat dëgjimore të datave (•),(•),(•),(•) dhe (•), mori në shqyrtim kërkesën e Ministrisë së Drejtësisë, sipas Urdhrit Nr. (•), datë (•) “Për nisjen e procedimit disiplinor për 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 gjurmën dh) të nenit 26 të Ligjit Nr. 110/2018 “Për Noterinë”, i ndryshuar.
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 (•), përfaqësuesen e Ministrisë së Drejtësisë, Znj. (•), specialiste në Drejtorinë e Përgjithshme Rregullatore të Çështjeve të Drejtësisë dhe si bisedoi çështjen në tërësi,

VËREN:

A. RRETHANAT E FAKTIT

1. Bordi Disiplinor, Dhoma Kombëtare e Noterisë (në vijim, “Bord”), mori në dorëzim, më datë (•), Urdhrit Nr. (•), datë (•) të Ministrit të Drejtësisë “Për nisjen e procedimit disiplinor për noteren (•)”, përcjellë me anë të shkresës Nr. (•)Prot., datë (•), sipas të cilit, në kuptim të gjurmës dh) të nenit 26 të Ligjit Nr. 110/2018 “Për Noterinë”, i ndryshuar, (“Ligji 110/2018”) urdhërohet:

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, noteres (•), 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 noterit 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 që fillimi i hetimit disiplinor ka marrë shkas nga inspektimi i përgjithshëm i ushtruar pranë zyrës së Noteres në zbatim të Urdhrit të Ministrit të Drejtësisë, Nr. (•), datë (•), “Për kryerjen e inspektimit të përgjithshëm pranë noterit (•)”, për periudhën (•) -(•).

4. Rezulton se, në zbatim të Urdhrit të mësipërm, grupi i inspektimit i Ministrisë së Drejtësisë, ka ushtruar kontroll pranë zyrës së Noteres (•), më datë (•), sipas procesverbalit nr. (•)Prot., datë (•) të nënshkruar edhe nga vetë Noterja.

5. Sipas Raport Kontrollit, nga ana e grupit të inspektimit, u administruan dokumente si dhe akte/veprime noteriale të zgjedhura në mënyrë rastësore për verifikimin e respektimit të kuadrit ligjor në fuqi. Materiali i grumbulluar iu nënshtrua analizës dhe ballafaqimit të akteve dhe veprimeve noteriale me dispozitat e kuadrit ligjor e nënligjor në fuqi, që disiplinonjë veprimtarine noteriale, në mënyrë të posaçme parashikimet e Ligjit Nr. 110/2018 “Për noterinë”, i ndryshuar, Ligjit nr. 9917, datë 19.05.2008 “Për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit”, i ndryshuar, (“Ligji 9917”) si dhe akteve nënligjore në fuqi.

6. Grupi i kontrollit, në përfundim të analizës, ka rekomanduar marrjen e masës disiplinore të parashikuar në nenin 26, pika 2, gërma “dh”, të Ligjit Nr. 110, datë 20.12.2018 “Për noterinë”, i ndryshuar.

7. Pas këtij rekomandimi, Ministri i Drejtësisë ka nxjerrë Urdhrin Nr. (•), datë (•) “Për nisjen e procedimit disiplinor për Noteren (•)”, dhe propozuar marrjen e masës disiplinore të përcaktuar në gërmën dh) të nenit 26 të Ligjit Nr. 110/2018 “Për Noterinë”, heqjen përfundimare të licencës për ushtrimin e profesionit të noterit.

8. Konkretisht, nga Raport Kontrolli rezulton se grupi i inspektimit ka arritur në vlerësimet e mëposhtme mbi shkeljet e konstatuara:

- **Verifikim i regjistrit të përgjithshëm të akteve dhe veprimeve noteriale dhe të tarifave përkatëse, 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: Pothuajse në të gjitha aktet/veprimet noteriale të regjistruara në regjistrin manual nga Noterja nuk plotësohet rubrika në të cilën bëhet përkrahimi i aktit dhe veprimit noterial, si dhe në fund pasi mbyllet regjistri i përgjithshëm i akteve dhe veprimeve noteriale, nuk bëhet shënimi përkatës sikundër është bërë pas mbylljes së çdo viti. Gjithashtu, u konstatuan (i) dy faqe komplet të paplotësuara të regjistrit për të cilat janë administruar fotot përkatëse si dhe (ii) një rresht i lënë bosh në të cilin ishin plotësuar vetëm rubrikat “repertori” dhe “koleksioni”, nr. (•) rep. (•) kol., datë (•), dhe rubrikat e tjera ishin lënë të paplotësuara. Sa më sipër përbën shkelje të pikave 7, “dh”, 13 dhe 15 të Kreut II të Udhëzimit 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”. Noterja nuk dispononte gjatë kontrollit aktin nr. (•) rep. (•) kol datë (•), dhe nuk dha asnjë shpjegim për këtë fakt. Noterja vuri në dispozicion një tjetër akt noterial me nr. (•) rep., nr. (•) kol. datë (•), akt i cili rezultoi i paregjistruar në regjistrin manual. Me të njëjtin nr. Rep. (•), rezultoi edhe një akt numër tjetër koleksioni (•) datë (•). Sa më sipër përbën shkelje të pikës 4 të Udhëzimit nr. 23 datë 7.12.2020 të Ministrit të Drejtësisë.

- **Verifikim i kontratës së sigurimit për përgjegjësinë ndaj palëve të treta sipas parashikimit të nenit 65, të Ligjit Nr. 118/2018 “Për noterinë”.**

Vlerësimi: Rezultojnë se mungojnë policat e sigurimit profesional për vitin (•) dhe (•). Polica e sigurimit për vitin (•) që ka përcaktuar si limit të dëmshpërblimit vlerën (•) leke nuk është në përputhje me parashikimet e Urdhrit 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”, në kushtet kur Noterja tejkalon numrin minimal të akteve për sigurimin në vlerën minimale (•) lekë. Për sa më sipër, subjekti i inspektimit nuk ka përmbushur detyrimet e parashikuara në nenin 65, të ligjit nr.110/2018 “Për Noterinë”, i ndryshuar, dhe në Urdhrin 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”.

- **Verifikim i aplikimit të pullave në aktet në Arkivën e Noterit sipas tarifave përkatëse;**

Vlerësimi: Rezulton se Noterja nuk ka respektuar detyrimin e parashikuar në nenin 63, gërma “dh”, të Ligjit nr.110/2018 “Për noterinë”, i ndryshuar, dhe pikës 2 të Udhëzimit 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”, pasi jo të gjitha aktet e marra në shqyrtim në mënyrë rastësore nga grupi i inspektimit, përmbanin pullën e taksës në vlerën përkatëse.

- **Verifikim i respektimit të detyrimit të noterit 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. (•), datë (•), “Për krijimin e bazës së të dhënave shtetërore të shërbimit Noterial, Shqiptar, Regjistrin Noterial Shqiptar (RNSH), rezulton se Noterja nuk e përdor rregullisht sistemin RNSH, pasi në të nuk janë të hedhura të gjitha aktet/veprimet noteriale të hartuara prej saj të regjistruara në regjistrin manual dhe respekton pjesërisht afatin 10-ditor të regjistrimit të këtyre akteve / veprimeve noteriale në RNSH.

- **Lidhur me verifikimin e respektimit të detyrimeve të noterit, në kuadër të Ligjit Nr. 9917, date 19.05.2008 “Për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit” i ndryshuar;**

Vlerësimi: Rezulton se Noterja e ka të instaluar sistemin e raportimit në kompjuterin e saj, por nga verifikimet e kryera në aktet e administruara, rezulton se kjo Notere nuk raporton rregullisht në DPPP. Konkretisht, sa i përket aktit nr. (•) Rep., nr. (•) Kol., datë (•) “Kontratë shitje pasuri e paluajtshme” dhe Nr. (•) Rep, (•) Kol, datë (•) “Kontratë huaje e zakonshme” nuk ka respektuar parashikimet e ligjit nr. (•), datë (•) “Për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit” i ndryshuar;

- **Verifikime lidhur me respektimin e detyrimeve në përpilimin e akteve noteriale, konform ligjit Nr. 11/2018 “Për noterinë”, i ndryshuar, si dhe akteve të tjera ligjore dhe nënligjore.**

Nga grupi i kontrollit të Ministrisë së Drejtësisë janë verifikuar/inspektuar nr. (•) akte/veprime noteriale të hartuara nga Noterja (•) për periudhën e inspektimit (•) - (•) dhe janë konstatuar problematikat si vijon:

- Lidhur me aktin “Kontratë shitje pasuri e paluajtshme”, Nr. (•) Rep., Nr. (•) Kol., datë (•); aktin “Kontratë shitje pasuri e paluajtshme” me Nr. (•) Rep., Nr. (•) Kol., datë (•); aktin “Kontratë shitje pasuri e paluajtshme” me Nr. (•) Rep., Nr. (•) Kol., datë (•); nga Noterja vërehen të jenë kryer shkelje të rënda të Ligjit 110/2018 dhe akteve nënligjore në fuqi lidhur me verifikimin e pronësisë së pasurisë objekt kontrate si dhe me mënyrën e pagesës së çmimit nga pala blerëse te pala shitëse. Gjithashtu nga Noterja nuk janë respektuar parashikimet e Ligjit 9917.
- Lidhur me aktin “Kontratë dhurimi pasuri e paluajtshme” Nr. (•) Rep., Nr. (•) Kol., datë (•), rezulton që nga Noterja të mos jetë realizuar verifikimin i pronësisë së pasurisë sipas nenit 126 të Ligjit 110/2018. Ndërkohë, nga verifikimi i dokumentacionit bashkëlidhur rezulton se nga Noterja është përdorur një “prokurë e huaj” në të cilën nuk rezulton bashkëlidhur vërtetim përkthimi i saj nga gjuha italiane në gjuhën shqipe.
- Prej Noteres nuk janë zbatuar parashikimet e nenit 63, gërma ‘dh’, të Ligjit nr. 110/2018 dhe pikës 2 të Udhëzimit 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”;
- Lidhur me aktin nr. (•) Rep., Nr. (•) Kol. “Lëshimin e dëshmisë së trashëgimisë testamentare”, nga Noterja është vepruar në kundërshtim me dispozitat e Kodit Civil dhe Ligjit 110/2018, pasi jemi përpara rastit kur testamenti duhet të ishte i pavlefshëm.
- Lidhur me aktin Nr. (•) Rep, (•) Kol, datë (•) “Kontratë huaje e zakonshme” nga Noterja nuk janë respektuar parashikimet e Ligjit 9917, pasi nga ana e saj duhet të ishte bërë raportimi brenda 24 orëve në DPPP.
- Lidhur me aktin (•) Rep., nr. (•) Kol., datë (•) “Prokurë e Posaçme”, Noterja ka vepruar në kundërshtim me detyrimet sipas nenit 63, pika 1, gërma “c” të Ligjit 110/2018.

9. Gjatë zhvillimit të seancave dëgjimore, Bordi Disiplinor erdhi në dijeni mbi ankesën e paraqitur në Ministrinë e Drejtësisë nga një numër i konsiderueshëm qytetarësh të qytetit të (•), lidhur me dëmet që kanë pësuar si pasojë e tjetërsimit me akt noterial të Noteres (•), të pasurive të paluajtshme mbi të cilat ata gëzonin të drejta bazuar në kontrata noteriale porosie.

10. Lidhur me këtë ankesë, e cila nuk ishte pjesë e dosjes hetimore të përcjellë pranë Bordit Disiplinor, Bordi Disiplinor vendosi që, për një hetim të plotë dhe të gjithanshëm të çështjes, të kërkojë dhe administrojë në procedim praktikën e ankesës së mësipërme nga Ministria e Drejtësisë dhe t’i kërkojë kësaj Ministrie që, në bazë të nenit 49 të Ligjit nr. 110/2018 “Për Noterinë”:

- t’i bëjë me dije Bordit nëse kjo ankesë lidhur me cënimin e të drejtave reale dhe pasurore të qytetarëve (znj. (•), etj.) nga veprimet noteriale të Noteres (•) me kontratën e tjetërsimit “Shitje Pasuri e Paluajtshme”, nr. (•) Rep., nr. (•) Kol., datë (•) është verifikuar nga ana Juaj dhe cilat janë konkluzionet e Ministrisë lidhur me shkeljen dhe pasojat e pretenduara nga qytetarët.
- sipas rastit, plotësimin e raport kontrollit të Ministrisë së Drejtësisë në pikën 19 të tij me qëndrimin e Ministrisë së Drejtësisë lidhur me shkeljet e tjera shtesë të pretenduara në lidhje me kontratën e tjetërsimit nr. (•) Rep., nr. (•) Kol., datë (•) të Noteres (•).

11. Me shkresën nr. (•) Prot., datë (•), Ministria e Drejtësisë i ka kthyer përgjigje Bordit, duke u shprehur ndër të tjera, se nga verifikimi dhe shqyrtimi i kontratës nr. (•) Rep., nr. (•) Kol., datë (•) të Noteres (•) është konstatuar se:

- Nuk është kryer verifikimi i pronësisë përpara tjetërsimit të pasurisë së paluajtshme dhe po ashtu rezultati i verifikimit nuk i është bashkëlidhur asaj.
- Mënyra e pagesës është në kundërshtim me pikën 4 të nenit 105 të Ligjit 110/2018.
- Nga Noterja nuk është bërë një përshkrim i plotë dhe i detajuar për pasurinë që tjetërsohet në mënyrë që të rezultojë qartazi se cila është pasuria objekt i kontratës së shitjes dhe nuk është cituar marrëdhënia juridike e pronësisë midis pales shitëse dhe sendit.
- Shitësi ka qenë në dijeni të kontratave të porosisë të palëve të treta të cilat pretendojnë të drejta ndaj pasurisë objekt i kontratës së shitjes, në momentin që i është kaluar kjo pasuri me kontratën e blerjes nr. (•) rep., nr. (•) kol. Datë (•). nga ana tjetër në kushtet kur kontratat e porosisë së ankuesve dhe investitorit janë pjesë e arkivës që Noterja ka marrë në administrim dhe disponohet prej saj, edhe vetë Noterja ka qenë në dijeni të këtij fakti. Për pasojë, Noterja rezulton të ketë vepruar në kundërshtim me gërmat “a” dhe “c” të nenit 63 të Ligjit 110/2018.

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

12. Noterja parashtroi në formë shkresore si dhe në seancë dëgjimore përpara Bordit Disiplinor prapësimet si më poshtë :

- **Në lidhje me përpilimin e Kontratës Nr. (•)Rep Nr. (•)Kol datë (•):** prona është verifikuar dhe ka rezultuar pa barrë e kufizime, nuk ka asnjë palë që t'i jetë cënuar pasuria apo cdo e drejtë tjetër pasurore nga hartimi i kësaj kontrate, si dhe të gjitha veprimet e kryera nga Noterja në këtë kontratë janë hetuar nga organi i akuzës, i cili ka sqaruar në vendimin e pushimit edhe arsyet e provuara ligjërisht se pse nuk ka elementë të veprës penale të kryer nga Noterja. Përsa i përket pretendimeve të Ministrisë se mënyra e kalimit të pagesave në këtë kontratë ka qene jo nëpërmjet llogarisë së noterit, kjo kontratë është amenduar brenda (•) ditëve nga Noterja, duke rregulluar po vetë ajo mënyrën e kalimit të pagesës. Përsa i përket pretendimeve se kjo kontratë nuk është deklaruar pranë DPPP, e kemi sqaruar se për shkak të marrëdhënies ndërmjet tyre palët kanë shprehur vullnetin që kjo shumë të konsiderohej e shlyer përmes kësaj kontrate, por që nga momenti kur ata janë paraqitur në zyrën noteriale e në vijim nuk kanë kryer transaksion në para fizike, siç ligji e parashikon, të kryera në një transaksion të vetëm apo transaksione të lidhura brenda 24 orëve. Gjithësesi, duke parë qëndrimin e mbajtur në raport nga inspektorët në lidhje me këtë tipologji të akteve Noterja ka proceduar me raportimin e rastit pranë autoritetit përgjegjës, pavarësisht faktit .
- **Në lidhje me lëshimin e trashëgimisë testamentare në aktin noterial Nr. (•)Rep Nr. (•)Kol datë (•):** Konstatimet e inspektorëve në këtë pikë janë tej kompetencës së tyre ligjore. Konstatimi i një dëshmie testamentare për pavlefshmëri, është kompetencë e gjykatës dhe e asnjë organi tjetër administrativ. Kompetenca e ministrisë është të kontrollojë administrativisht noterin në veprimet e tij, dhe jo të kontrollojë përmbajtjen e akteve për paligjshmëri, pasi ky tagër është kompetencë vetëm e gjykatës. Në rastin konkret ky akt noterial është përdorur në gjykatë dhe nuk ka patur asnjë ankesë nga palët për hartimin e tij. Përvec kësaj, jemi të bindur që Noterja nuk ka vepruar në kundërshtim me Kodin e Procedurës Civile sic citon ministria, gjë të cilën tashmë e kemi sqaruar dhe argumentuar në seancën dëgjimore përkatëse.
- **Në lidhje me aktin “Kontratë shitje pasuri e paluajtshme” Nr. (•)Rep Nr. (•)Kol datë (•) dhe aktin “Kontratë shitje pasuri e paluajtshme” Nr. (•)Rep Nr. (•)Kol datë (•):** Këto dy akte janë aktet e vetme në të cilat, kalimi i pagesës është bërë drejtpërdrejt në llogaritë e palëve dhe jo nëpërmjet llogarisë së noterit. Në rastin e parë, kemi qenë para faktit që ndodheshim në periudhën e pandemisë dhe shitësi jetonte jashtë

Republikës së Shqipërisë, duke mos patur mundësi të priste deri sa të realizohej kalimi i pagesave nëpërmjet llogarisë së noterit. Ndërsa në rastin e dytë kemi qenë përpara faktit që blerësja ishte një zonjë e thyer në moshë, e cila e kishte të vështirë të kuptonte faktin e kalimit të pagesës nga noteri dhe vlera e pasurisë që u shit ishte një vlerë e vogël monetare. Theksojmë që shumat për të dy këto kontrata kanë kaluar nëpërmjet llogarive bankare dhe jo në para fizike, vërtetuar kjo me mandatet respektive bashkëlidhur kontratave.

- **Në lidhje me mungesën e pullave në akte:** i vetmi akt të cilit i mungonte pulla ka qenë akti Nr. (•)Rep datë (•) “Vërtetim nënshkrimi”, dhe mungesa e pullës në këtë akt është konstatuar vetëm në kopjen që mban Noterja, pasi akti është përdorur në gjykatë për ndryshimet në statut të një shoqërie, dhe është absolutisht e ditur se një akt pa pullë nuk mund të pranohet nga gjykata. Për të gjitha aktet e tjera të përmendura në raport se mungon pulla, ne e kemi argumentuar dhe provuar në seancë se aktet janë të gjithë të pajisur me pullën përkatëse.
- **Në lidhje me aktin nr. (•) Rep Nr. (•)Kol datë (•) “Kontratë dhurimi pasuri e paluajtshme”:** zona ka qenë e pahedhur në sistemin dixhital dhe për këtë pronë ka patur Vërtetim nga Dokumenti Hipotekor, pra nuk ka patur certifikatë. Nëse i referohemi edhe vitit në të cilin është hartuar ky akt, është mëse e qartë që për noteren nuk ka qenë aspak pengesë ligjore të hartojë këtë akt duke iu referuar Vërtetimit Hipotekor.
- **Në lidhje me aktin “Kontratë Hipotekimi” Nr. (•)Rep Nr. (•)Kol datë (•):** E kemi sqaruar edhe në seancë se karta e ID së përfaqësuesit të bankës e cila ishte palë në këtë kontratë është në zyrën noteriale, pasi Noterja administron kredencialet e përfaqësuesve të bankës të cilët përfaqësojnë këtë të fundit në kontratat kredimarrëse me klientët e bankës. Bashkëlidhur kontratës ka munguar kopja e ID, por të dhënat e përfaqësuesit janë përshkruar saktë dhe mungesa e kopjes së ID, përse kohë Noterja e disponon këtë të fundit, pasi ka marrëdhënieve të vazhdueshme bashkëpunimi dhe është në listën e noterëve me të cilët bashkëpunon banka (•), nuk mund të përbëjë shkelje procedurale në kuptim të ligjit për noterinë.
- **Në lidhje me aktin “Kontratë qiraje pasuri e paluajtshme” Nr. (•) Rep, Nr. (•)Kol datë (•):** Ngatërresa e numrave të konstatuar në këtë akt, ndërmjet regjistrat manual dhe RNSh, u argumentua nga ana jonë duke sjellë si prova në seancë regjistrat manualë, ku u provua se ka qenë një ngatërresë e paqëllimshme nga ana e noteres, për shkak të hapave të parë të përdorimit të programit NISA. Ajo që vlen të theksohet në këtë pikë, është fakti që Noterja këtë veprim nuk e ka kryer me qëllim fshehje apo ndryshim aktesh, por nga padijenja për të përdorur saktë programin NISA, dhe cka është më e rëndësishme, ky lapsus nuk ka pasqyruar asnjë pasojë.
- **Në lidhje me Nr. (•) Rep Nr. (•)Kol. datë (•) “Kontratë dhurimi pasuri e paluajtshme”:** Në këtë akt verifikimi i pasurisë është bërë i plotë nga Noterja, dhe e vetmja parregullsi e saj, ka qenë mos bashkëlidhja e “vërtetimit të përkthimit”. Por edhe në këtë rast ne sqaruam se përkthyesi është përkthyes i licensuar, i regjistruar në listën e Ministrisë dhe i njohur personalisht nga Noterja, duke mos sjellë në këtë mënyrë pasojë juridike për palët, por vetëm parregullsi procedurale nga ana e noteres.
- **Në lidhje me aktin Nr. (•) Rep Nr. (•)Kol datë (•) “Kontratë huaie e zakonshme”:** Konstatimi i inspektorëve në këtë pikë nuk qëndron, pasi Noterja në kohën e përpilimit të aktit nuk ka qenë e detyruar që në zbatim të Ligjit Nr. 9917/2008 “Për parandalimin e pastrimit të parave dhe financimit të terrorizmit” të deklaronte aktin në fjalë në organin përkatës. Në kohën kur është përpiluar akti, dispozita e vjetër nuk parashikonte detyrimin e noterit për rastin konkret, për të raportuar rastin pranë DPP.
- **Në lidhje me aktin Nr. (•)Rep Nr. (•)Kol datë (•) “Prokurë e posacme”:** Akti ka qenë prokurë dhe jo kontratë huapërdorje, sipas cilësimit të Ministrisë së Drejtësisë, pasi automjeti për të cilin është lëshuar prokura e posacme është shitur pas (•) ditësh nga

hartimi i kësaj prokure. Përmbajtja e konstatuar nga Ministria si “huapërdorje” nuk ka patur aspak si qëllim huapërdorjen, por përdorimin e mjetit deri sa të shitet nga i porositori, me qëllim lëvizjen lirshëm për kryerjen e procedurave tekniko-ligjore të mjetit sikurse ka ndodhur.

- **Në lidhje me aktin Nr. (•) Rep datë (•) “vërtetim përkthimi dhe nënshkrimi”**: ky dokument është vetëm vërtetim përkthimi dhe jo vërtetim nënshkrimi sipas citimit që është bërë nga grupi i inspektimit.

C. VLERËSIMI I BORDIT DISIPLINOR

C.1. NË LIDHJE ME PROCEDURËN DISIPLINORE TË NDJEKUR

13. Bordi Disiplinor vlerëson se, në kuptim të neneve 26, 41, 43 e vijues të Ligjit 110/2018, janë kushtet për fillimin dhe vijimin e procedurës disiplinore sipas Urdhrit Nr. (•), datë (•) “Për nisjen e procedimit disiplinor për noteren (•)”.

14. Bordi Disiplinor vlerëson se nuk ekzistojnë shkaqe për të mbyllur procedimin disiplinor, në kuptim të paragrafeve a), b) dhe c) të nenit 44 të Ligjit 110/2018.

15. Seanca disiplinore është mbajtur si seancë publike, me përjashtim të seancës së datës (•), 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 funksionimin e Organeve Kolegjiale të Administratës Shtetërore dhe Enteve Publike”.

C.2. NË LIDHJE ME KËRKESAT DHE PRETENDIMET E PALËVE.

16. Bordi Disiplinor pasi analizoi të gjitha faktet, bazën ligjore dhe raportin e Ministrisë së Drejtësisë, dhe pasi dëgjoji në seancë dëgjimore argumentet e përfaqëueses së Ministrisë së Drejtësisë dhe argumentet mbrojtëse të paraqitura edhe me shkrim nga subjekti i procedimit, vlerëson se:

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

17. Pasi u njoh me materialin e paraqitur dhe administroi kopje të regjistrit të përgjithshëm të akteve dhe veprimeve noteriale të mbajtur nga Noterja, Bordi konstatoi mangësitë e evidentuara në Raport Kontrollin dhe procesverbalin e inspektimit të Ministrisë së Drejtësisë lidhur me mbajtjen dhe plotësimin e regjistrit. Sa më sipër përbën shkelje të pikave 7, “dh”, 13 dhe 15 të Kreut II të Udhëzimit 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”.

18. Bordi vlerëson gjithashtu se nuk qëndrojnë argumentet e Noteres për ngatërresa për shkak të hapave të parë të përdorimit të programit NISA lidhur me hartimin dhe regjistrimin e tre akteve noteriale që përmbajnë nr. Repertori ose koleksioni të njëjtë me njëri tjetrin, konkretisht:

1. nr. (•) rep., nr. (•) kol., datë (•);
2. nr. (•) rep., nr. (•) kol., datë (•);
3. nr. (•)rep., nr. (•) kol., datë (•);

19. Në bazë të pikave 8 dhe 9 të Kreut II të Udhëzimit Nr. 23, date 07.12.2020, numrat në regjister janë unikë për çdo dokument. Noteri menjëherë pas nënshkrimit të aktit/ veprimit noterial, pasqyron aktin/veprimin noterial në regjistrin përkatës. Numri që shënohet në regjister dhe që merr dokumenti noterial do të jetë numri pasardhës i numrit të fundit të regjistruar në regjister për një veprim të mëparshëm. Është e qartë se problematika në fjalë lidhet me shënimin në regjistrin e përgjithshëm të tre akteve noteriale të sipërcituara, shënime të cilat nuk janë kryer në përputhje me kërkesat e aktit nënligjor që rregullon mbajtjen e regjistrave noterialë.

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

20. Ligji 110/2018, 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. 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 me shumë ngjarje, përcaktohen me urdhër nga Ministri i Drejtësisë, pasi është marrë edhe mendimi me shkrim i Dhomës.

21. 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 me shumë ngjarje" ("**Urdhri 191**"). Ky urdhër është botuar në Fletoren Zyrtare më datë 02.04.2021. Sa më sipër, detyrimi i sigurimit të përgjegjësive profesionale është konkretizuar për noterin duke filluar nga muaji (*).

22. 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.

23. Në rastin konkret, rezulton se Noterja i ka dorëzuar grupit të inspektimit kopje të policave të sigurimit profesional për periudhat e sigurimit (*)-(•), (•)-(•) dhe (•)-(•). Grupi i inspektimit ka konstatuar gjatë kontrollit se mungojnë policat e sigurimit për vitin(•) dhe (•), ndërsa ajo e vitit (•) nuk është në përputhje me kërkesat e Urdhrit 191 për shumën minimale të mbulimit me sigurim. Bordi konstaton se, ndërsa paraqiti gjatë seancave dëgjimore kopje të policave të sigurimit munguese, Noterja rezulton të jetë në shkelje të parashikimeve të Urdhrit 191 sa i përket sigurimit profesional për vitin (•); Noterja ka regjistruar gjatë vitit në fjalë nr. (•) akte/veprime noteriale e duhet t' referohej shumës minimale të mbulimit të parashikuar në gërmën "a" të Urdhrit 191 "a) nga 1 deri në 1000 numra koleksioni, shuma minimale e mbulimit me sigurim për një ngjarje të siguruar është 6.000.000 leke".

✚ **Në lidhje me detyrimin për të regjistruar në RNSH aktet noteriale**

24. Nga grupi i kontrollit konstatohet se Noterja nuk e përdor rregullisht sistemin RNSH, pasi në të nuk janë të hedhura të gjitha aktet/veprimet noteriale të hartuara prej saj dhe të regjistruara në regjistrin manual ndërsa, për aktet e hedhura, respekton pjesërisht afatin 10-ditor të regjistrimit të këtyre akteve/veprimeve noteriale në RNSH.

25. VKM Nr. 304, datë 21.05.2014 "Për krijimin e bazës së të dhënave shtetërore të shërbimit noterial shqiptar, regjistri noterial shqiptar (RNSH)" parashikon për noterët detyrimin që regjistrimi i të dhënave dhe hedhja e akteve noteriale, të kryhet brenda 10 ditëve nga hartimi dhe noterizimi i tyre. 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. 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 proçeduar me vërejtje apo masa disiplinore të tjera më të lehta lidhur me këtë shkelje, krahasuar me masën e parashikuara nga gërma dh) e nenit 26 të Ligjit 110/2018.

26. Në rastin konkret, referuar edhe Raport Kontrollit, Noterja nuk ka vetëm vonesë përtej afatit 10-ditor në hedhjen e akteve noteriale, por rezulton të ketë edhe edhe mospërputhje ndërmjet numrit të akteve të hedhura në regjistrin RNSH krahasuar me numrin e akteve të pasyruara në regjistrin manual. Konkretisht:

- Për periudhën (•)-(•), Noterja ka kryer gjithsej gjithsej (•) veprime/akte noteriale, nga këto(•)janë testamente; janë hedhur me vonesë (•) veprime/akte ose (•) %, ndërkohë në regjistrin manual rezultojnë (•) akte veprime. ((•) akte/veprime noteriale nuk janë hedhur në RNSH për vitin e referimit);
- Për periudhën (•) - (•), Noterja ka kryer gjithsej (•) veprime/akte noteriale, nga këto (•) janë testamente; janë hedhur me vonesë (•) veprime/akte ose (•) % , ndërkohë në regjistrin manual rezultojnë (•) akte/veprime ((•) akte rezultojnë të regjistruara në RNSH por jo në regjistrin manual);
- Për periudhën (•) - (•), Noterja ka kryer gjithsej (•) veprime/akte noteriale, nga këto (•) janë testamente; janë hedhur me vonesë (•) veprime/akte ose (•) % , ndërkohë në regjistrin manual rezultojnë (•) akte ((•) akte nuk janë hedhur në RNSH).
- Në periudhën (•) - (•), Noterja ka kryer gjithsej (•) veprime/akte noteriale, nga këto (•) janë testamente; janë hedhur me vonesë (•) veprime/akte ose (•) %, ndërkohë në regjistrin manual rezultojnë (•) akte ((•) akte mungojnë në RNSH).

27. Bazuar në nenin 106 të Ligjit 110/2018, pika 2, aktet dhe veprimet noteriale regjistrohen dhe pasyohen njëkohësisht në regjistrin e përgjithshëm të akteve dhe veprimeve noteriale, manual dhe në atë elektronik. Regjistrimi i akteve dhe i veprimeve noteriale nga noteri bëhet në nivelin më të lartë të kujdesit profesional. Noteri është përgjegjës për saktësinë e të dhënave të regjistruara prej tij në sistemin elektronik.

✚ 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”

28. 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 pasuri e paluajtshme” dhe Nr. (•) Rep, (•) Kol, datë (•) “Kontratë huaje e zakonshme”.

29. Në bazë të nenit 12, të Ligjit 9917, 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 në çdo rast 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.

30. Për të dy aktet noteriale të sipërcituara, Noterja kishte detyrimin e raportimit në DPPP të transacioneve të kryera. Nuk qëndrojnë pretendimet e noteres se kontrata nr. (•) Rep., nr. (•) Kol., datë (•) “Kontratë shitje pasuri e paluajtshme” nuk është deklaruar për shkak të vullnetit të palëve që një pjesë e çmimit të konsiderohej si e shlyer më parë dhe se që nga momenti kur ata janë paraqitur në zyrën noteriale e në vijim, palët nuk kanë kryer transaksion në para fizike. Në kushtet kur nuk ka një dokument bankar për kalimin e shumave nga blerësi te shitësi për llogari të pagesës së çmimit të blerjes së pasurisë objekt kontrate, por vetëm dy mandat pagesa (dëftesa tatimore) të paverifikuara në kalimin e shumave, transaksioni rezulton

të jetë bërë në para fizike dhe Noterja kishte detyrimin e raportimit të tij në momentin e përpilimit të kontratës për kalimin e pasurisë së paluajtshme.

31. Ndër të tjera, për transaksionin nr. (•) Rep., nr. (•) Kol., datë (•) “Kontratë shitje pasuri e paluajtshme”, Noterja kishte detyrimin e ushtrimit të dilijencës së zgjeruar, në kushtet kur, sipas parametrave të vlerësimit të riskut, që duhet të kishte zbatuar Noterja, në bazë të neneve 4-10 të Ligjit 9917, ky transaksion paraqiste risk të lartë (transaksion me vlerë të lartë, veprim juridik për pasuri të paluajtshme pa financimin përkatës, blerës të huaj jorezident të pasurive të paluajtshme).

✚ Në lidhje me elementët e përmbajtjes së akteve

Nga tërësia e akteve të analizuara, rezulton se një pjesë prej tyre nuk përmban datën e hartimit të aktit, e cila rezulton vetëm në kopertinën e aktit. Data e hartimit është element thelbësor i përmbajtjes së aktit noterial, në bazë të nenit 105 të Ligjit 110/2018, sikurse sanksionuar edhe në nenin 137 gërma “d” të këtij ligji.

✚ Në lidhje me respektimin e detyrimeve në lidhje me përpilimin e akteve noteriale konform Ligjit Nr. 110/2018 “Për noterinë”, i ndryshuar

32. Gjatë analizës së akteve noteriale, Bordi konstatoi një sërë shkeljesh të rëndësishme në përpilimin e akteve noteriale nga Noterja, në mënyrë të vecantë sa i përket akteve për kalimin e pasurive të paluajtshme, sikurse përshkruar në mënyrë të detajuar në vijim.

33. Noterja, gjatë veprimtarisë noteriale nuk ka respektuar në përgjithësi dhe në mënyrë të përsëritur kërkesat e Ligjit Nr.110/2018 “Për noterinë”, si dhe akteve nënligjore në fuqi, që disiplinojnë veprimtarinë e noterëve. Aktet dhe veprimet noteriale objekt verifikimi, në formë dhe përmbajtje nuk janë të hartuara sipas kërkesave të legjislacionit referues. Më konkretisht:

➤ Mbi shkeljet e konstatuara në kontratat për kalimin e pasurive të paluajtshme

34. Në kontratat për kalimin e pasurive të paluajtshme, rezulton se Noterja ka vepruar në shkelje të neneve 99, 105, pikat 2, 3, 4 dhe 5, si dhe neneve 126 dhe 127 të Ligjit nr. 110/2018 „Për noterinë „, i ndryshuar. Konkretisht:

- a) Në të gjitha kontratat për kalimin e pasurive të paluajtshme (kontrata dhurimi dhe shitje pasurie të paluajtshme), Noterja nuk ka kryer identifikimin dhe përshkrimin në mënyrë të plotë dhe të saktë të sendeve objekt tjerësi sipas të dhënave të tyre në regjistrat publikë (zona kadastrale etj.), dhe as ka shënuar në aktin noterial verifikimin e bërë mbi pronësinë, statusin e pronës dhe kufizimet / barrat e mundshme mbi të, në shkelje të përcaktimeve të neneve 105, pikat 2 dhe 3, dhe 126, pika 2, të Ligjit 110/2018;
- b) Në pjesën më të madhe të kontratave për kalimin e pasurive të paluajtshme, Noterja nuk ka realizuar verifikimin e pronësisë së pasurisë së paluajtshme, në kundërshtim me nenin 126 të ligjit, dhe as nuk ka hetuar mbi mënyrën si është përfituar pasuria, në shkelje të nenit 127/ 2 të ligjit.
- c) Noterja ka vepruar në shkelje të nenit 105, pika 4, të Ligjit 110/2018 dhe të Udhëzimit të përbashkët të Ministrisë të Drejtësisë dhe Ministrisë të Financave dhe Ekonomisë me nr. 20, datë 14.09.2020, “Për procedurën teknike për kryerjen e pagesës në rastet e kalimit të pasurive të paluajtshme”, pika 3, ku citohet: *“Kur palët paraqiten para noterit për lidhjen e kontratës së kalimit të së drejtës së pronësisë të pasurisë së paluajtshme, noteri informon paraprakisht palët për detyrimin ligjor për pagimin e çmimit të pasurisë së paluajtshme, objekt kontrate nëpërmjet llogarisë bankare të posaçme të noterit”*. Noteri, në jo pak raste, jo vetëm nuk ka informuar palët për kryerjen e pagesave në llogarinë e tjetërsimit, por ka parashikuar në klauzolat kontraktore pagesën e çmimit të blerjes në mënyrë të drejtpërdrejtë nga blerësi të shitësi. Në mënyrë të veçantë, citojmë këtu aktet noteriale të llojit “Kontratë shitje pasuri e paluajtshme” Nr. (•) Rep., Nr. (•) Kol., datë (•); Nr. (•) Rep., Nr. (•) Kol., datë (•); Nr. (•) Rep., Nr. (•) Kol., datë (•);

- d) Në rastin e aktit noterial “Kontratë shitje pasurie të paluajtshme” me Nr. (•) Rep., Nr. (•) Kol., datë (•), Noterja ka hartuar kontratën në kapërcim të tagrave të përfaqësimit në prokurën e posacme me nr. (•) Rep. (•) Kol. (•) të hartuar po nga kjo notere, lidhur me mënyrën e pagesës së çmimit, në shkelje të nenit 99 të Ligjit 110/2018 “Për noterinë”;
- e) Lidhur me aktin nr. (•) Rep., nr. (•) Kol., datë (•), “Kontratë dhurimi pasuri e paluajtshme”, Noterja nuk ka realizuar verifikimin e pronësisë së pasurisë dhe prokura e huaj nuk shoqërohet nga vërtetimi i përkthimit, si element që ndikon drejtpërdrejt në vlefshmërinë e aktit të kalimit të pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme, në kuadër të kushtit të “shprehjes së vullnetit të palës tjetërsuese”. Nuk ka vlerë justifikuese argumenti se Noterja ka bashkëpunim të vazhdueshëm me përkthyesin dhe se nuk ka dashur të ngarkojë me shpenzime klientin pasi vërtetimi i përkthimit është detyrim ligjor, jashtë diskrecionit vlerësues të noterit, që synon të garantojë vlefshmërinë dhe pacënueshmërinë e aktit noterial dhe të drejtat e palëve të përfshira.

35. Verifikimi i së drejtës së pronësisë dhe mënyrës së fitimit të saj, është një moment thelbësor i aktit noterial, me anë të të cilit garantohet siguria juridike e palëve. Në kuptim të dispozitave ligjore të zbatueshme, noteri duhet të verifikojë në çdo rast pronësinë, mënyrën e fitimit të saj si dhe regjimin pasuror martesor si në kohën e fitimit të pasurisë ashtu edhe në çastin e tjetërsimit të saj. Noteri ka detyrimin të kryejë të gjitha veprimet e nevojshme për realizimin e qëllimit të synuar nga palët përmes aktit noterial, duke ruajtur interesat e palëve dhe ato të të tretëve (neni 63 i Ligjit 110/2018). Profesionin e noterit është një funksion i pavarur me karakter publik.

- **Lidhur me aktin noterial „Kontratë shitje pasuri e paluajtshme” Nr. (•) Rep., Nr. (•) Kol., datë (•)**

36. Bordi Disiplinor konstaton se nga ana e Noteres, edhe në këtë rast, janë kryer një sërë shkeljesh si më poshtë:

- Noterja nuk ka identifikuar në mënyrë të plotë dhe të saktë më aktin noterial të përpiluar pasurinë objekt i kontratës, sipas të dhënave të saj në dokumentat kadastrale (zona kadastrale, numri i pasurisë, vendndodhja etj.), dhe nuk ka shënuar në aktin noterial verifikimin e bërë mbi pronësinë, statusin e pronës dhe kufizimet/barrat e mundshme mbi të, në shkelje të përcaktimeve të neneve 105, pikat 2 dhe 3, dhe 126, pika 2, të Ligjit 110/2018;
- Nuk është e qartë pasuria që kalohet në bazë të kontratës noteriale; prokura e posaçme e lëshuar nga blerësjat për këtë qëllim, dhe e hartuar nga vetë Noterja (•) me nr. (•) rep., (•) kol. datë (•), që i bashkëlidhet kontratës Nr. (•) Rep., Nr. (•) Kol., datë (•), autorizon përfaqësuesin e blerëses të kryejë veprimet dhe procedurat e nevojshme për blerjen e kësaj pasurie: *„Residencë dhe qendër tregtare“ prej (•) katesh banim, (•) kate njësi tregtare dhe (•) kat parkim ndërtuar nga personi fizik „(•)“ me NIPT (•), ndodhur në (•), zona kadastrale (•), kati i (•) i njësisë mbi parkim me sipërfaqe (•) m²“.*
- Noterja nuk ka hetuar mbi mënyrën si është përfituar pasuria nga shitësi për të verifikuar rregullshmërinë e kalimeve të pasurisë dhe nëse ka të tretë që gëzojnë të drejta mbi pasurinë objekt tjetërsimi. Konkretisht, sa u përket të drejtave të pretenduara nga personat që kanë lidhur kontrata porosie përpara noterit (•) (arkivën e të cilit ka në administrim Noterja) për njësi të ndodhura në të njëjtin objekt, Noterja pretendon se nuk ka pasur dijeni për to dhe se *“nuk ka përpiluar asnjë kontratë shitje për asnjë nga apartamentet për të cilët ka një kontratë porosie, gjë e cila vërtetohet edhe nga kontratat e porosisë bashkëlidhur praktikës së ankesës së znj. (•), ku kanë të bëjnë vetëm me kontrata porosie apartamentesh dhe asnjë njësi”*. Nga dokumentacioni i administruar nga Bordi Disiplinor rezulton se vetë Noterja ka aplikuar më datë (•), përmes sistemit NISA, me nr. aplikimi (•) për regjistrimin në ASHK të kontratës noteriale të porosisë të zotëruar nga ankuesit. Po kështu, nga dokumentacioni i administruar në dosje, rezulton se kontratat e porosisë janë lidhur nga qytetarët ankues jo vetëm për apartamente por edhe për njësi shërbimi (dyqane

etj.). Noterja, pavarësisht se ishte në dijeni të kontratave të porosisë dhe të drejtave të pretenduara nga qytetarët nuk rezulton të ketë kryer asnjë hetim për të verifikuar dhe shmangur rrezikun e cënimit të të drejtave të blerësit apo palëve të treta nga ky transaksion.

- Noterja ka vepruar në shkelje të nenit 105, pika 4, të Ligjit 110/2018 dhe Udhëzimit të përbashkët të Ministrit të Drejtësisë dhe Ministrit të Financave dhe Ekonomisë me nr. 20, datë 14.09.2020, “Për procedurën teknike për kryerjen e pagesës në rastet e kalimit të pasurive të paluajtshme”, pika 3, që parashikon se “Kur palët paraqiten para noterit për lidhjen e kontratës së kalimit të së drejtës së pronësisë të pasurisë së paluajtshme, noteri informon paraprakisht palët për detyrimin ligjor për pagimin e çmimit të pasurisë së paluajtshme, objekt kontrate nëpërmjet llogarisë bankare të posaçme të noterit”. Kështu, neni 2 i kontratës së përpiluar nga Noterja përcakton se:

“Çmimi i shitjes së pasurisë së përshkruar më sipër në pikën A të hyrjes është (•) euro. Palët në këtë kontratë deklarojnë se e gjithë shuma totale e çmimit do të paguhet si më poshtë vijon:

Vlera prej (•) euro është parapaguar para shumë kohësh nga blerësi të shitësi e kjo gjë vërtetohet nëpërmjet mandateve bashkëngjitur kësaj kontrate.

Vlera prej (•) euro do paguhet brenda (•) ditëve nga nënshkrimi i kësaj kontrate në numrin e llogarisë nga blerësi te shitësi dhe do jetë pjesë përbërëse e kësaj kontrate.

Vlera e mbetur, shuma prej (•) euro do kalojë në llogarinë e shitësit e konkretisht në (•) person fizik pjesë pjesë për një afat (•) vjeçar nga dita e nënshkrimit të kësaj kontrate.”

- Mandatet e pagesave për vlerën (•) euro që i bashkëlidhen kontratës, në formën e nr. (•) dëftesave tatimore me përshkrimin „blerje njësie - (•) euro“ me shënimet respektive viti (•) dhe viti (•), janë marrë të mirëqëna nga Noterja, duke mos u verifikuar dhe as shënuar në kontratë çasti i kalimit të shumave apo shkaku ligjor për kalimin e këtyre pagesave. Vlera prej (•) euro është kaluar në (•) këste me urdhër pagese bankare direkte nga llogaria e blerëses te shitësi, dhe jo përmes llogarisë së tjetërsimit të Noteres. Sa i përket pagesës së vlerës së mbetur (•) euro, Noterja ka përpiluar një shtesë / amendim kontrate me nr. (•) Rep., nr. (•) kol., datë (•), ku përcaktohet se kjo shumë do të kalojë në llogarinë e Noteres. Kjo shtesë kontrate konfirmon mënyrën e pagesës në mënyrë direkte nga blerësi te shitësi për vlerën (•) euro.

- **Në lidhje me pretendimet e Noteres për shkelje proceduriale dhe pavlefshmëri të Raport Kontrollit të Ministrisë së Drejtësisë**

37. Bordi Disiplinor i gjen te pabazuara në ligj apo në prova pretendimet e Noteres për pavlefshmëri të Raport Kontrollit sipas neneve 108 -111 të Kodit të Procedurave Administrative dhe argumenton si me poshtë:

38. Pavlefshmëria e pretenduar nga Noterja është një deklaram, pa analizë të hollësishme të kriterëve ligjore për pavlefshmëritë dhe të rrethanave apo provave që ju kundërvihen atyre, ne kuptim te nenit 108 ose 109 te KPrA dhe/ose Ligjit 110/2018. Në çastin që Noterja pretendon pavlefshmëri të një veprimi administrativ, ka detyrimin të identifikojë pretendimin e saj, në të paktën një nga rastet e parashikuara nga nenet 108 ose 109 të KPrA.

39. Ky moment paraqet rëndësi për të kuptuar logjikën e kuadrit ligjor. Një akt administrativ në kundërshtim (flagrant) me ligjin është juridikisht nul dhe inekzistent që në origjinën e tij. Është detyrë e palës që ngre pretendimin që të identifikojë pikërisht rrethanat dhe kualifikimin ligjor. Edhe në këtë rast, nevojitet identifikimi i rrethanave dhe kushteve ligjore që mundësojnë këtë kualifikim.

40. Në analizë të kriterëve ligjore të nenit 108 KPrA, 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;
 - ii) procedurën e nxjerrjes së tij; ose
 - iii) formën ose elementë të tjerë të detyrueshëm të aktit;
- b) është nxjerrë nëpërmjet mashtrimit, kanosjes, mitmarrjes, konfliktit të interesit, falsifikimit apo një veprimi tjetër që përbën vepër penale;
- c) ekzekutimi i aktit mund të shkaktojë një veprim të dënueshëm, sipas legjislacionit penal;
- ç) në çdo rast tjetër të parashikuar shprehimisht në ligj.

e në analizë të sa më sipër, nuk rezulton që Raporti i Kontrollit të kualifikohet në ndonjë prej kritereve më sipër.

41. Në bazë të nenit 26 të Ligjit Nr. 110/2018, 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.

42. Bordi Disiplinor vlerëson se janë kryer nga ana e Noteres shkeljet e evidentuara nga Ministria e Drejtësisë, sipas Raport Kontrollit dhe dokumentacionit të administruar në vijim nga Bordi Disiplinor gjatë zhvillimit të seancave dëgjimore.

43. Lidhur me natyrën e shkeljeve. Bordi vlerëson se, në mënyrë të veçantë, shkeljet e kryera nga Noterja në përpilimin e kontratave për kalimin e pasurive të paluajtshme janë shkelje veçanërisht të rënda. Mangësitë e konstatuara në identifikimin e pasurive, verifikimin e pronësisë dhe shënimin e verifikimeve të kryera, mungesa e raportimit të transaksioneve të dyshimta janë shkelje të përsëritura e që paraqesin rrezikun konkret të verifikimit të pasojave për blerësit dhe palët e treta që gëzojnë të drejta pasurore.

44. Me veprimet dhe mosveprimet e saj, Noterja ka shkelur legjislacionin që rregullon veprimtarinë noteriale në mënyrë të rëndësishme, duke cënuar rëndë standardet profesionale dhe besimin e publikut.

PËR KËTO ARSYE:

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

VENDOSI:

1. Pranimin e kërkesës të Ministrisë së Drejtësisë për fillimin e procedimit disiplinor ndaj Noteres (•).
2. Marrjen e masës disiplinore: Heqjen përfundimtare të licencës për ushtrimin e profesionit të noterit, në zbatim të gërmës “dh”, të pikës 2, të nenit 26, të Ligjit Nr.110/2018 “Për noterinë”, i ndryshuar, ndaj noterës (•).
3. Ngarkohet Ministria e Drejtësisë për nxjerrjen e urdhrin përkatës për zbatimin e këtij vendimi, duke parashikuar modalitetet për zbatimin e tij.

4. Ngarkohet Dhoma Kombëtare e Noterisë, që në kuptim të nenit 54 dhe 55 të Ligjit Nr. 110/2018 “Për Noterinë”, i ndryshuar, të bëjë publikimin e këtij vendimi dhe ta regjistrojë atë në regjistrin e masave disiplinore.
5. Kundër këtij vendimi lejohet ankimi në Gjykatën Administrative të Shkallës së Parë Tiranë, brenda 45 ditëve nga e nesërmja e njoftimit të këtij vendimi.

U shpall sot, më datë (*), në Tiranë.

Bordi Disiplinor
Dhoma Kombëtare e Noterisë

Jonida Gaba
Kryetare

Irena Laha
Anëtare

Merita Prifti
Anëtare