

# “RELATIVIZMI” I LIRISË SË PROFESIONEVE TË LIRA NË FUNKSION TË NJË SHËRBIMI “ABSOLUTISHT” NË TË MIRË TË QYTETARËVE DHE NË PËRPUTHJE ME LIGJIN”.

## NOTERIA

**Prof. Asoc. Dr. Mariana TUTULANI-SEMINI\***

### **Abstrakt:**

*Kjo temë trajton një nga aspektet e dhënies së shërbimit juridik ndaj publikut, atij që realizohet nga zyrat e noterisë. Noteria përfaqëson një shërbim privat që synon në plotësimin e kërkesave dhe interesave të personave juridikë dhe fizikë për përgatitjen e kontratave, deklaratave e kujtesave noteriale, testamenteve, legalizimin e nënshkrimeve, dokumentave e të tjera. Cilësia dhe profesionalizmi në përgatitjen e këtyre akteve noteriale ka një impakt të drejtpërdrejtë në plotësimin e interesave pasurore dhe jopasurore të qytetarëve. Duke analizuar dhe studiuar praktikën gjyqësore të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë, arrijmë të konkludojmë se mjaft çështje gjyqësore bëhen konflikt juridik civil për shkak të pasaktësive objektive dhe subjektive të përpilimit të akteve noteriale, në formën e kontratave, testamenteve, deklaratave noteriale e të tjera. Forcimi i kuadrit ligjor që rregullon statusin e noterit është një prerogativë mjaft e rëndësishme për noterët, Dhomën Kombëtare të Noterisë dhe Ministrinë e Drejtësisë. Forcimi i përgjegjësisë së noterit mbetet një nga faktorët që do të sjell rritjen e cilësisë së këtij shërbimi privat. Cënimi i detyrimeve ligjore të parashikuara në ligj duhet ta ngarkojë noterin me përgjegjësi civile ndaj palëve dhe personave të tretë për dëmin e shkaktuar. Reforma në përsosjen e shërbimit të noterisë duhet të jetë pjesë e pandarë e reformës në sistemin e drejtësisë.*

**Fjalët kyç:** *Noteri, pavlefshmëri, akti noterial, kontratë, gjykim civil, testament, deklaratë noteriale, gjykatë, Ministria e Drejtësisë, shërbim privat, përgjegjësi, masa disiplinore, Dhoma Kombëtare e Noterisë.*

---

\* Pedagoge, Departamenti i së Drejtës Publike dhe Departamenti i së Drejtës Civile; Universiteti Jopublik “Justicia”, Fakulteti i Drejtësisë, Tiranë, Shqipëri.

## 1. Roli i dyfishtë i shërbimit të noterisë

Jemi mësuar që sa herë që flasim për sistemin e drejtësisë dhe shtetin ligjor t'i referohemi gjykatës dhe prokurorisë, si institucione me karakter shtetëror dhe mbajtëse të njërit nga tre pushtetet më të rëndësishëm në makinerinë e komplikuar të quajtur shtet. Pak më larg nga qendra e këtij sistemi, por i lidhur ngushtësisht me një forcë centrifugale me të është edhe "institucioni" i avokatisë, i organizuar si një shërbim privat që synon në realizimin e mbrojtjes ligjore gjyqësore e jashtëgjyqësore për interesat pasurore dhe jopasurore të personave fizikë dhe juridikë.

Në këtë kuadër, neglizhohet ose pothuajse harrohet, se edhe noteria është një "institucion" që "furnizon" rendin juridik të një shteti dhe shtetasve të tij me shërbime të domosdoshme, me akte juridike private dhe publike, me finalizimin e veprimeve juridike më të rëndësishme, me lindjen, ndryshimin, zgjidhjen dhe shuarjen e pasojave që krijohen për shkak të marrëdhënieve juridike civile e tregtare. Ndonëse nuk është pjesë e shtetit dhe ligji për noterinë parashikon se:

"Noteri, në ushtrimin e profesionit të tij, është i lirë dhe i nënshtrohet vetëm ligjit."<sup>2</sup>,

përsëri noteria mbetet një shërbim mjaft kompleks, përse i përket përmbajtjes së tij dhe qëllimeve që realizon, sepse paraqitet në qarkullimin civil si një shërbim me natyrë të dyfishtë juridike: private dhe publike. Nga njëra anë, noteria paraqitet si një shërbim privat shumë i rëndësishëm, sepse i shërben personave fizikë dhe juridikë për të kryer veprime noteriale që lidhen me interesa të mirëfillta private: për të transferuar pronësinë, për të pjesëtuar apo ndarë pasurinë, për të krijuar e transformuar shoqëritë tregtare, për të siguruar qarkullimin e kapitaleve dhe mallrave, për të siguruar mbarëvajtjen e martesës apo të familjes, për të organizuar transmetimin e pasurive nga një brez tek tjetri pasjetues, e të tjera. Nga ana tjetër, shërbimi i noterisë paraqitet edhe si shërbim me interes të mirëfilltë publik sepse synon realizimin e interesave të publikut në përgjithësi.

---

<sup>2</sup> Për hollësi, shihni paragrafin e dytë të nenit 1 të ligjit Nr. Nr. 7829, datë 01.06.1994, "Për noterinë".

Ligji për noterinë parashikon në mënyrë të detajuar dhe të listuar kompetencat e noterit në shërbim të publikut.<sup>3</sup> Noteri ka kompetencë për të kryer veprimet dhe shërbimet e mëposhtme:

- a) redakton aktet noteriale;
- b) bën njoftimin e kujtesave noteriale dhe akteve jashtëgjyqësore;
- c) legalizon nënshkrimet e shtetasve të vëna në akte të ndryshme;
- ç) harton kundërshtimet e kambialeve, vërtetimin e mospagimit të çekut;
- d) vërteton datën e paraqitjes së dokumenteve në zyrën e noterisë;
- dh) vërteton qenien/qëndrimin e personit në një vend të caktuar;
- e) pranon për ruajtje dokumente në zyrën noteriale;
- ë) lëshon kopje, shkurtime e pjesë të akteve të depozituar në noteri;
- f) vërteton se kopjet ose shkurtimeve të dokumenteve janë të njëjta me origjinalin e paraqitur nga të interesuarit;
- g) bën ose vërteton përkthime nga një gjuhë në një tjetër;
- gj) redakton procesverbale, bën inventarë, duke përshkruar gjendjen e sendeve, me kërkesën e shtetasve dhe kur ngarkohet nga gjykata;
- h) redakton deklarata e dokumente të kërkuara nga persona të interesuar, si dhe akte e veprime të tjera sipas ligjit.

Shërbimi i noterisë është kompleks edhe përse i përket mënyrës së organizimit dhe të funksionimit të tij, e cila mbetet përsëri e dyfishtë: noterët janë të organizuar dhe ushtrojnë shërbimin si subjekte private, duke vendosur me personat e interesuar për shërbimet e tyre raportet që kushtëzohen nga rregullat e ekonomisë së tregut, por nga ana tjetër, kanë një varësi të fortë publike se seleksionohen me anë të konkurrimit, emërohen, transferohen, largohen nga detyra dhe kontrollohen nga një institucion publik qendror, siç është Ministria e Drejtësisë.

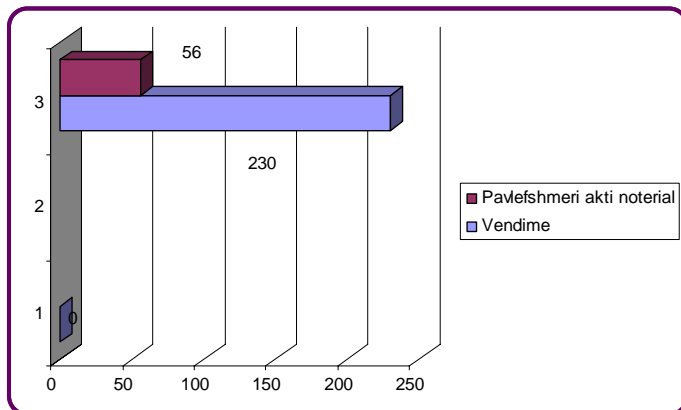
“Ministria e Drejtësisë ushtron kontrollin mbi veprimtarinë ligjore të noterëve.”<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Mënyra e rregullimit dhe funksionimit të shërbimit të noterisë përcaktohet në ligjin Nr. 7829, datë 01.06.1994, “Për noterinë“. Lidhur me kompetencat e noterit, shihni nenin 39 të këtij ligji.

## 2. Noteria dhe gjykata. Impakti i veprimeve noteriale në çështjet gjyqësore civile

Akti noterial është një nga provat që qëndron në majën e piramidës së provave në një proces civil dhe saktësia dhe ligjshmëria e tij dëshmon për profesionalizmin e noterëve. Aktet noteriale që përgatiten nga noterët marrin kryesisht formën dhe veshjen juridike të kontratave, marrëveshjeve, prokurave, deklaratave noteriale dhe testamenteve.



Në një monitorim-studim<sup>5</sup> dy vjeçar të bërë mbi praktikën gjyqësore në Gjykatën e Rrethit Gjyqësor Tiranë për periudhën 2006-2008, na rezulton se çështjet gjyqësore që lidhen me pavlefshmërinë e akteve noteriale janë të shumta. Kështu, në një kampion që përfshiu studimin e

230 vendime gjyqësore civile të analizuar, na rezultoi se 54 vendime gjyqësore lidhen drejtpërdrejtë me pavlefshmërinë e akteve noteriale.

Grafiku i mësipërm na lejon të krijojmë një ide lidhur me faktin se gati 25 % e vendimeve gjyqësore të analizuar kanë si shkak një veprim të kryer nga noterët, duke kuptuar se çfarë impakti ka cilësia e punës së noterit në volumnin e gjykimeve civile në gjykatë. Kjo shtron mjaft pyetje lidhur me mënyrën sesi duhet të ngrihet niveli profesional i noterëve, të cilët janë lënë jashtë programeve trajnuese vazhduese të Ministrisë së Drejtësisë apo të institucioneve të tjera kombëtare dhe ndërkombëtare.

Problemet që dalin nga analiza e këtyre vendimeve gjyqësore, tregojnë se kompleksiteti i pavlefshmërive përfshin thuajse të gjitha llojet e akteve noteriale. Ndonëse vendin e parë

<sup>4</sup> Për hollësi, shihni nenin 14 të ligjit të sipërpërmendur. Në nenin 71 të ligjit parashikohet se: “Ministri i Drejtësisë nxjerr udhëzime të veçantë për evidencimin dhe ruajtjen e akteve e të dokumenteve noteriale, si dhe për organizimin, funksionimin dhe ruajtjen e arkivave noterialë.”

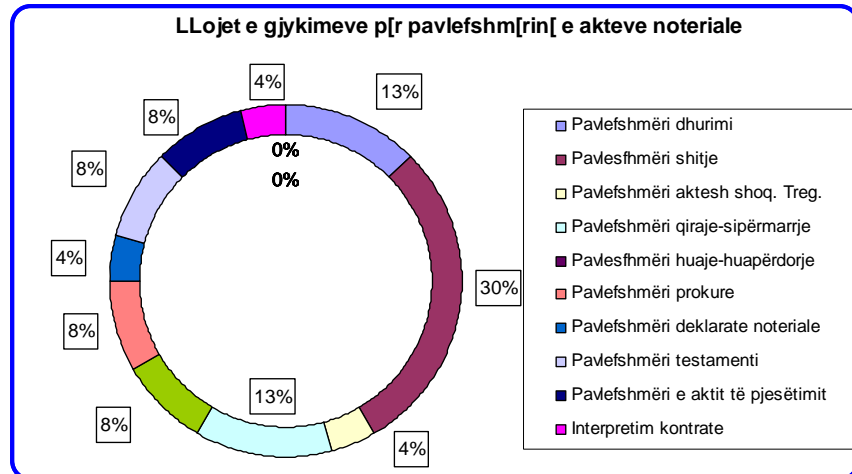
<sup>5</sup> Studimi i kryer nga Qendra e Studimeve dhe trajnimeve juridike “ACLTS”, Tiranë në bashkëpunim me Fondacionin “Friedrich Ebert” gjatë vitit 2007-2008.

e zënë pavlefshmëritë e kontratave, edhe aktet e tjera si prokurat, testamentet apo deklaratat noteriale janë objekt i pavlefshmërive të ndryshme.

Në grafikun e mëposhtëm, mund të shohim se 30% e zënë gjykimet për pavlefshmërinë e kontratave të shitjeve, 13% e zënë pavlefshmëritë e kontratave të dhurimit, po 13% e zënë pavlefshmëritë e kontratave të qirasë dhe sipërmarrjes

## 2.1. Përgjegjësia e noterëve në gjykimet e pavlefshmërive të akteve noteriale.

Shkaqet që çojnë palët e interesuar t'i drejtohen me padi pavlefshmërie për aktet noteriale gjykatës janë nga më të ndryshmet, por ajo që është e rëndësishme të theksojmë është se ato vijnë nga arsye subjektive që lidhen nga njëra anë, me moskuptimin dhe moszbatimin e ligjit ashtu siç duhet nga ana e noterëve, por nga ana tjetër lidhen me shkaqe që kanë të bëjnë me parregullsinë dhe pandershmërinë e veprimeve të kryera nga vetë noterët.

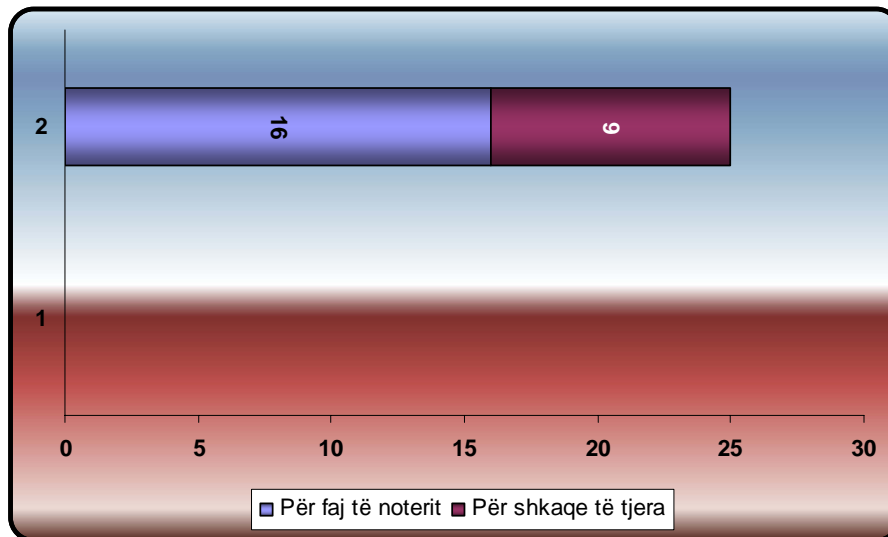


Ndonëse në këtë referim do të përqendrohemi më tepër tek shkaqet ligjore të pavlefshmërive duhet theksuar se përsosja e figurës së noterit dhe e konsolidimit të elementëve të etikës profesionale mbetet një nga sfidat e së ardhmes për shërbimin e noterisë.

Në një kampion prej 25 vendimesh gjyqësore të seleksionuar në mënyrë krejt rastësore në praktikën e Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë<sup>6</sup> na ka rezultuar se në 25 vendime gjyqësore që lidhen me çështje civile të ndryshme, 19 vendime gjyqësore kanë në themel

<sup>6</sup> Të dhënat janë marrë nga Studimi dhe Monitorimi i sipërpërmendur i bërë nga Qendra ACLTS për periudhën 2006-2008

shkaqe që lidhen me ndershmërinë profesionale të noterëve, ndërsa në 6 vendime fati i gjyqimit lidhet me vështirësitë e noterëve në kuptimin dhe zbatimin e legjislacionit. Në grafikun e mëposhtëm, mund të konstatooni pikërisht të pasqyruara këto të dhëna.



## 2.2 Shkaqet konkrete të pavlefshmërive të akteve noteriale

Aktet noteriale tipike që zënë vend më shumë në praktikën e zyrave noteriale janë kontratat e shitjes, të dhurimit, qirasë, sipërmarrjes, huasë, huapërdorjes, prokurat, testamentet, deklaratat noteriale. Shkaqet e pavlefshmërisë së tyre që do të analizoj më poshtë lidhen vetëm me ato akte noteriale që janë bërë konflikte gjyqësore dhe janë deklaruar si të pavlefshme me vendim gjykate.

Më konkretisht, pavlefshmëritë e kontratave të dhurimit të përpiluara në formën e një akti noterial, kanë pasur si shkak pavlefshmërie:

- mosshfaqjen e lirë të vullnetit të palëve, në formën e mungesës së nënshkrimit të palëve<sup>7</sup>;
- kontrata nuk është bërë me akt noterial por është vërtetuar tek noteri;

<sup>7</sup> Me vendimin Nr. 1351, 10.03.2006, Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë, shprehet se shkak i pavlefshmërisë së dhurimit është “pasi në kopjen e kontratës që ndodhet në arshivën e noterit kanë nënshkruar vetëm 8 nga 12 bashkëpronarë, ndërsa në kopjen që ndodhet në ZRPP janë shtuar edhe 3 emra të tjerë. Po ashtu, në Vendimin Nr. 1361, datë 10.03.2006 gjykata vendos konstatimin e pavlefshmërisë së kontratës së dhurimit Nr. 4309, Rep e 618 Kol, datë 10.03.1999 të redaktuar nga noterja, sepse paditësit nuk e kanë firmosur atë dhe se edhe ato janë bashkëpronare me të paditurin.

- mosrespektimi i bashkëpronësisë së bashkëshortëve në rastin e dhurimeve të bëra nga njëri prej tyre<sup>8</sup>.

Shkaqet e pavlefshmërive të lidhura me kontratat e shitjes të bërë me akt noterial janë:

- mosrespektimi i së drejtës së parablerjes në pjesëtimin vullnetar dhe shitjen e pjesës së bashkëpronarit<sup>9</sup>;
- mungesa e nënshkrimit të palëve<sup>10</sup>;
- mungesa e dhënies së pëlqimit të bashkëshortit për shitjen e bërë nga bashkëshorti tjetër<sup>11</sup>;
- shitësi nuk është pronar i objektit të shitjes;
- fiktiviteti i kryerjes së një veprimi juridik<sup>12</sup>;
- mospërbushje e procedurave të ankandit;
- kontrata është lidhur në kushtet e mashtrimit.

Shkaqet e pavlefshmërive që lidhen me kontrata të tilla si: qiraja, sipërmarrja, huaja, huapërdorja, e të tjera janë:

---

<sup>8</sup> *Koment.* Gjykata ka pasur edhe raste kur ka konstatuar se palët kanë qenë në mirëbesim dhe e ka rrëzuar padinë për kërkimin e pavlefshmërisë së aktit noterial. Kështu, me **Vendimin Nr. 1791, datë 30. 03. 2006** me objekt konstatimin e pavlefshmërisë së pjesshme të kontratave të dhurimit Nr. 1236 Rep, Nr. 224 Kol, datë 29.03.1995 dhe të Kontratës së dhurimit Nr. 5157, Rep Nr. 1439 Kol, datë 11.06.1996 rezulton se pala paditëse pretendon se nuk ka patur dijeni lidhur me shitjen e shtëpisë së bërë nga bashkëshorti i saj. Gjykata në këtë rast e rrëzon padinë, sepse të paditurit kanë qenë në mirëbesim.

<sup>9</sup> Në **Vendimin Nr. 1377, datë 13.03.2006** me objekt Pavlefshmëria absolute e kontratës së shitjes Nr 1036 Rep, Nr 334 Kol, datë 03.03.2003 të lidhur midis të paditurve. Gjykata e konsideron si absolutisht të pavlefshëm pasi duke iu referuar nenit 92/a të K.C kjo kontratë është lidhur në kundërshtim me një dispozitë urdhëruese të ligjit në të cilin sanksionohet e drejta e parablerjes.

<sup>10</sup> Me **Vendimin Nr. 1833, datë 31.06.2006** me objekt Konstatimi i pavlefshmërisë absolute të veprimit juridik Kontratë Shitje Nr. 3820 Rep, Nr. 11375 Kol, dt. 17.12.1993, për privatizimin e apartamentit rezulton se nuk ka nënshkruar asnjë palë blerëse që duhej të ishte prezent para noterit.

<sup>11</sup> Me **Vendimin Nr. 2061, datë 13.04.2006** kërkohet pavlefshmëria e shitjes Nr. 212 Rep. dhe Nr. 20 Kol., datë 14.02.2005, si veprim juridik që vjen në kundërshtim me ligjin, për shkak se nënshkrimi tek rekuizita « *Dhënësja e pëlqimit I. Xh* », në kontratën e shitjes., bazuar edhe në ekzaminimin e kryer nga eksperti, nuk është shkruar nga shtetasja I. Xh.

<sup>12</sup> Me **Vendimin Nr. 207, Datë 22.01.2006**, rezulton se në datën 04. 07. 2001 me kontratën Nr 1059/160 paditësi i shet të ëmës, të paditurës Lefteri Bregu ½ pjesë të apartamentit të tij, kundrejt vlerës prej 100.000 lekësh. Gjykata vlerëson se kontrata e shitjes është veprim fiktiv i cili nuk kishte patur qëllim zhveshjen e tij nga pronësia<sup>12</sup>, qëllimi në vetvete i këtij veprimi juridik ka qenë **fshehja e pasurisë** nga një pjesëtim i mundshëm gjyqësor mbas zgjidhjes së martesës.

- fiktiviteti i dhënies së huasë dhe mosqenia e shitësit pronar<sup>13</sup>;
- mosverifikimi i titullit të pronësisë dhe i barrëve mbi pronën<sup>14</sup>;
- moszbatimi si duhet i kërkesave ligjore në rastin e kontratave mikse, si për shembull, bashkimi i elementëve të huapërdorjes me shitjen<sup>15</sup>;

Shkaqet e pavlefshmërive të prokurave dhe testamenteve lidhen me:

- mungesën e nënshkrimit të fund të prokurës<sup>16</sup> apo falsitetin e nënshkrimit të testamentit<sup>17</sup>;

---

<sup>13</sup> Me **Vendimin Nr. 2164, datë 18. 04. 2006** me objekt pavlefshmërinë e kontratës së huasë Nr. 3317, datë 23.05.1996, të Kontratës së huasë, datë 25.05.1996, të kontratës së shitjes Nr. 6679, datë 02. 04. 1996. Kontrata e shitjes është lidhur në një kohë kur shitësi nuk e dispononte pronësinë mbi këtë pronë prej 2000 metra katrorë. Edhe kontratat e huasë kanë qenë fiktive pasi ata nuk i kanë dhënë asnjëherë hua të paditurve shumë prej 100.000 USD që shprehen në këto kontrata.

<sup>14</sup> Me **Vendimin Nr. 2434, 2.5.2006**, pala paditëse godet për pavlefshmëri absolute dy kontratat e qerasë dhe sipërmarrjes se janë lidhur ndërkohë kur prona objekt gjykimi është bllokuar në hipotekë, me vendim gjykate, si masë provizore. Kontrata është lidhur në kundërshtim me nenin 54 të ligjit "Për noterinë". Noteri ndodhej para një veprimi juridik "për kalimin e një të drejte reale" dhe duhej që para lidhjes së kontratës të verifikonte gjendjen e pronës e cila rezultonte e bllokuar në hipotekë.

<sup>15</sup> Me **Vendimin Nr 3301, datë 8. 06. 2006**, me objekt pavlefshmërinë e huapërdorjes Nr. 2837 Rep, datë 09.04.2005. Në bazë të kontratës palët ranë dakord që kontrata ishte pa shpërblim dhe me afat. Në të njëjtën kontratë parashikohet se huapërdorësi ka dhënë si parapagim shumë prej 2 000 000 lekë, në rast se prona do të shitej në fund të afatit të huapërdorjes. Noteri ka bashkuar elementë të huapërdorjes dhe shitjes që nuk mund të bashkëjetojnë me njëri-tjetrin në të njëjtën kontratë, ose minimalja kontrata nuk duhet të emërtohej "huapërdorje". Huapërdorja nuk është veprim juridik për fitimin e pronësisë.

<sup>16</sup> Me **Vendimin Nr. 2268, datë 25.4.2006** në çështjen me objekt pavlefshmëri e prokurës Nr. 1681 Rep. dhe Nr. 501 Kol., datë 27.03.1996, paditësit pretenduan se prokura nuk është firmosur nga paditësit. Ata deklaruan se ajo është përdorur nga i padituri dhe kanë sjellë dëme të mëdha. Paditësi deklaroi se në vitin 1996 ka qenë në Itali. Sipas Aktit të Ekspertimit Nr. 4.1, dt. 16.04.2006 rezultoi në konkluzion se nënshkrimet e paditësve në prokurën e mësipërme nuk ishin nënshkrimi origjinal i tyre.

Edhe në një rast tjetër, **Me Vendimin Nr. 2297, datë 25.4.2006**, rezulton se pala e paditur, është bërë pronar i një apartamenti në bazë të kontratës së shitjes, ku paditësit përfaqësoheshin si shitës nga një prokurë në emër të të paditurës. Nga gjykimi del se prokura me nr. 12720 rep, 4394 kol., datë 18.10.1995, është e falsifikuar, gjë që u provua nga akti i ekspertimit grafik nënshkrimi i paditësve në prokurën e posaçme, nuk është nënshkrimi origjinal i paditësve.

<sup>17</sup> Me **Vendimin Nr. 4056, datë 07.06.2006**, paditësi kërkon pavlefshmërinë e testamentit. Gjykata konstaton se testamenti nr. 34 dt. 23.10.2003 është kryer në kundërshtim me ligjin e si i tillë është absolutisht i pavlefshëm, sepse sikundër rezultoi e provuar nënshkrimi i hedhur në këtë akt noterial nuk rezulton të jetë i testatorit. Si konkluzion Gjykata çmon se mungesa e shfaqjes së vullnetit të testatorit e bën këtë veprim juridik në kundërshtim me ligjin e si të tillë absolutisht të pavlefshëm. Vullneti është një nga elementet, kushtet thelbësore, të vlefshmërisë së këtij veprimi juridik.

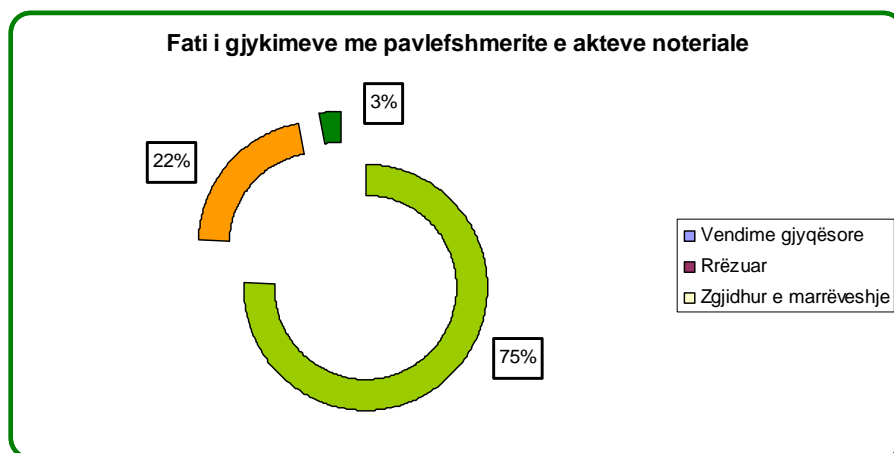


- kryerjen e një veprimi në mashtrim të ligjit, nëpërmjet falsifikimit;
- Aftësinë e testatorit për të kuptuar rëndësinë e veprimit që kryen, e të tjera.

### 2.3 Fati i gjykimeve të pavlefshmërive të akteve noteriale

Jo gjithmonë paditë e pretenduara për pavlefshmërinë e akteve noteriale janë konstatuar nga gjykata si të bazuara në prova dhe në ligj dhe si të tilla janë pranuar prej saj. Kjo dëshmon për një konkluzion mjaft të rëndë që tregon se shërbimi i noterisë në këto kushte, jo vetëm nuk është në të mirë të publikut, por i shkakton edhe dëme të konsiderueshme personave fizikë dhe juridikë të interesuar. Ka pasur raste që paditë janë rrëzuar, ashtu si ka pasur raste që palët i kanë zgjidhur konfliktet civile me marrëveshje. Në grafikun e mëposhtëm mund të shihni se si paraqitet fati i gjykimeve të pavlefshmërive të akteve noteriale.

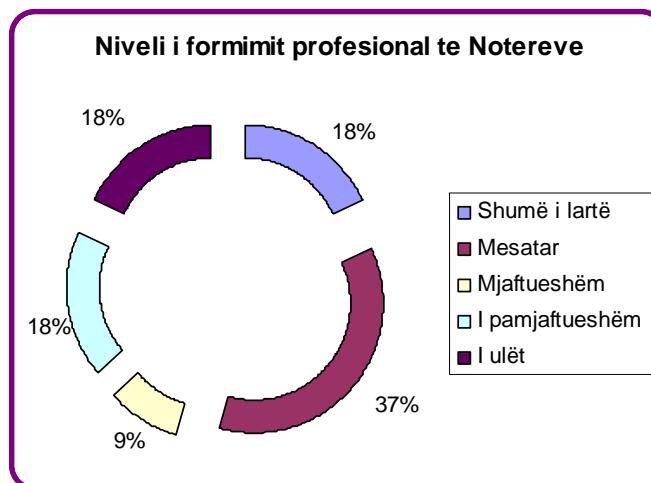
Fakti që 22% e vendimeve gjyqësore e kanë rrëzuar padinë, kundrejt 75% të vendimeve që e kanë pranuar padinë tregon se ka shumë punë e reformë për të bërë në drejtim të rritjes së shkallës së profesionalizmit dhe të ndershmërisë profesionale të noterëve. E thënë me fjalë të tjera, 2/3 e pretendimeve të ngritura nga palët në paditë për pavlefshmërinë e akteve noteriale, konstatohen nga gjykata si të legjitimuara dhe të mbështetura në prova.



Gjykimet civile shpesh tregojnë se jo gjithmonë pretendimet e palëve passjellin pavlefshmërinë e kontratave dhe akteve të tjera noteriale. Ka raste kur palët nisur nga prezumimet se në zyrat noteriale mund të kryhen veprime në dëm të interesave të tyre, (ku konkurren edhe keqbesimi i noterit), pretendojnë se veprimet juridike janë të pavlefshme. Fjala e fundit në proceset gjyqësore i takon provave të paraqitura dhe mënyrës së vlerësimit të tyre nga trupi gjyqësor.

### 3. Drejtimit e reformës në shërbimin e noterisë

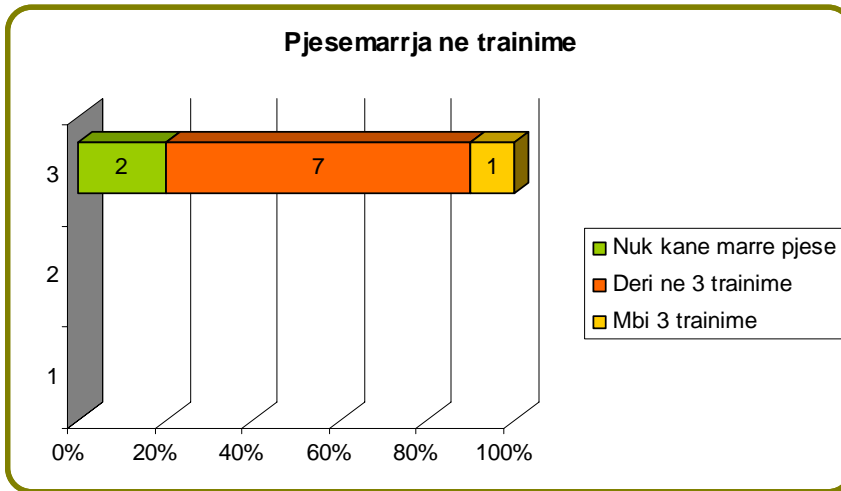
Trajnimet mbeten një nga aktivitetet kryesore për të shmangur gabimet në punën e noterëve, por edhe përsosja e një kodi etik me norma rreptësisht të paracaktuara dhe të pranuar në mënyrë të detyrueshme për zbatim. Krahas këtyre elementëve edhe marrja e masave disiplinore në rastet e shkeljeve të ligjit dhe të rregullave të etikës, do të mbeten tre drejtimit kryesore të kryerjes së një reformës në shërbimin e noterisë.



Duke analizuar të dhënat e një pyetësoi kombëtar të plotësuar nga vetë noterët gjatë vitit 2007<sup>18</sup>, na rezulton se në dallim nga gjyqtarët, prokurorët, juristët e administratës publike, avokatët dhe akoma më pak noterët kanë pasur shumë pak mundësi për ngritjen profesionale të vazhdueshme dhe të organizuar të tyre, përmes trajnimeve. Kjo gjë ka ndikuar drejtpërdrejt në nivelin profesional të tyre. Në këndvështrimin e vetë noterëve, niveli i profesionalizmit të tyre lëkundet midis “Mesatar”-37%, “Të mjaftueshëm”-18% dhe “Të pamjaftueshëm”-18%. Kjo tregon se ngritja dhe forcimi i kapaciteteve në shërbimin e noterisë është një nga drejtimit e domosdoshme të reformës në drejtësi, gjë që del edhe nga perceptimi i vetë noterëve. Pra, gati 2/3 e noterëve mendojnë se niveli profesional i tyre është larg së qeni i mirë apo shumë i mirë.

<sup>18</sup> Pyetësoi kombëtar dhe studimi I mbështetur në të është realizuar me noterët e gjithë dhomave të rretheve të Republikës së Shqipërisë është kryer nga Qendra për studime dhe trajnime juridike ‘ACLTS’ dhe Dhoma Kombëtare e Noterisë.

Duke theksuar se mungesa e trajnimeve sjell uljen e nivelit profesional të noterëve. Nga pyetëtori i realizuar me noterët del se kategoria e tyre është neglizhuar krejt për sa i përket trajnimeve.



Më konkretisht, rezulton se numri maksimal i trajnimeve për një noter me eksperiencë dhjetë vjeçare, nuk është më shumë se 7 aktivitete. Duke e krahasuar me

eksperiencën e tyre, rezulton se i takon më pak se një seminar në vit për kategorinë e më të trajnuarve, që zë më pak se 10% të noterëve. Pra, 90% e noterëve nuk kanë marrë pjesë fare në trajnime. Kjo justifikon disi edhe gabimet në zbatimin e ligjit nga ana e tyre.

#### **4. E ardhmja e noterisë parë nën këndvështrimin e amendimeve të reja në ligjin për noterinë**

Që nga viti 1994 kanë kaluar gati 15 vjet dhe ligji për noterinë është amenduar disa herë me ligjin Nr. 8790, datë 10. 05. 2001, dhe me ligjin Nr. 9216, datë 01. 04. 2004. Ka ardhur koha që domosdoshmëria e një rregullimi ligjor është bërë emergjente dhe pikërisht për këtë arsye Ministria e Drejtësisë dhe Dhoma Kombëtare e Noterisë kanë përgatitur një projektligj me amendime për noterinë. Reformimi ligjor i parashikuar në projektligjin e radhës për noterinë është i fokusuar në disa drejtime:

Së pari, **Forcimi i autoritetit dhe i kontrollit nga Ministri i Drejtësisë.** Projektligji sanksionon se: “Autoriteti më i lartë mbikqyrës i noterisë është Ministri i

Drejtësisë. Ministri i Drejtësisë<sup>19</sup> kontrollon ushtrimin e veprimtarisë së noterëve, merr masat e nevojshme dhe kujdeset për zhvillimin e aktivitetit noterial në përputhje me ligjin.

Së dyti, rritja e profesionalizmit të noterëve përmes trajnimeve vazhduese të tyre nën kujdesin e Ministrisë së Drejtësisë dhe DhKN-së. Kështu, shtohet Neni 2/a bëhet si vijon: “Ministria i Drejtësisë dhe DhKN organizojnë **kurse fakultative** të aftësisimit teorik dhe praktik për kandidatët për noter si dhe për noterët. Kriteret, programet, procedurat, afatet, dhe tarifat e pjesëmarrjes përcaktohen me udhëzim të përbashkët të Ministrit të Drejtësisë dhe DhKN.”

Së treti, përsosja e procedurave të konkurrimit dhe seleksionimit të noterëve. Kështu, parashikohet se konkurrimi zhvillohet jo më pak se një herë në gjashtë muaj dhe në mënyrë të pavarur për çdo njësi vendore. Ministri i Drejtësisë mund të urdhërojë zhvillimin e konkurrimit kur numri i kërkesave të paraqitura nga kandidatët për noter është të paktën sa pesëfishi i numrit minimal të noterëve të miratuar për atë njësi vendore. Përpara fillimit të ushtrimit të veprimtarisë, noteri duhet të regjistrohet në Qendrën Kombëtare të Regjistrimit si dhe të deklarojë në Ministrinë e Drejtësisë anëtarësinë në njërin nga Dhomat e Noterisë.” Po ashtu, Në nenin 16 bëhen këto ndryshime: “Ministri i Drejtësisë organizon provimin për noterinë. Numri i përgjithshëm i noterëve është i pakufizuar dhe profesionin e noterit ka të drejtë ta ushtrojë çdo shtetas që plotëson kushtet ligjore.

Së katërti, vazhdon të mbetet në fuqi **barazimi i statusit të noterit me atë të nëpunësit civil**, (nenin 5 i ligjit ekzistues).

---

<sup>19</sup> Po ashtu, neni 14 pika 1 ndryshohet si vijon: “Ministri i Drejtësisë ushtron kontroll mbi të gjithë noterët, Dhomat dhe arkivat noteriale, dhe mund të urdhëroje çdo lloj kontrolli specifik që vlerëson të nevojshëm.” Projektligji parashikon se në nenin 17, paragrafi i tretë dhe i katërt ndryshohen si vijon: “Ministria e Drejtësisë pajis me vulë fituesin e konkurrimit ose noterin e transferuar në një vend tjetër për ushtrimin e lejes. Vulat përgatiten sipas legjislacionit në fuqi për përgatitjen e vulave të institucioneve shtetërore. Shpenzimet për përgatitjen e vulave përballohen nga noteri. “Forma, përmbajtja, karakteristikat dhe rregullat për administrimin e tyre përcaktohen me udhëzim të Ministrit të Drejtësisë.”

Së pesti, **përcaktimi i kohëzgjatjes dhe kushteve të ushtrimit të profesionit** të noterit, si dhe forcimin e rregullave për njoftimin dhe deklarimin në Ministrinë e Drejtësisë të çdo shkëputje nga puna duke filluar nga shtatë ditë pune<sup>20</sup> rresht. Projektligji parashikon se Ministria e Drejtësisë duhet t’u njoftojë mbarimin e detyrës së noterit **publikut**, të gjitha institucioneve shtetërore dhe konsullatave të huaja në Republikën e Shqipërisë. Ministria e Drejtësisë është organi i vetëm që u njofton institucioneve përkatëse listën e noterëve dhe statusin juridik të tyre.

Së gjashti, lidhur me **masat disiplinore**<sup>21</sup> projektligji parashikon se ato jepen si rregull në mënyrë të shkallëzuar sipas llojit të shkeljes si dhe në bazë të rëndësisë së shkeljes, dëmit të shkaktuar dhe shkallës së fajit. Masat disiplinore jepen sipas një procedure që garanton të drejtën për t’u informuar, për të kërkuar sqarime rreth fakteve dhe për t’u mbrojtur. Procedimi disiplinor kundër noterit mund të fillohet kryesisht, me propozim të Dhomës së Noterisë përkatëse ose mbi bazën e ankesës së personit të dëmtuar, kur nga inspektimet e kryera nga struktura përgjegjëse në Ministrinë e Drejtësisë është konstatuar shkelje e ligjit ose e Kodit të Etikës gjatë ushtrimit të veprimtarisë së noterit. Ligji parashikon edhe strukturat që do të merren me këto procedime<sup>22</sup>.

Së shtati, **Forcimi dhe shtimi i detyrave të noterit**<sup>23</sup>. Noteri duhet të informojë palët gjatë përpilimit të aktit noterial në lidhje me paraqitjen e një prokure jo të rregullt, kur njëra nga palët vepron në bazë të kësaj prokure, si dhe pasojat ligjore që lidhen me to dhe këtë ta paraqesë shprehimisht në akt; të verifikojë të gjitha veprimet me kujdes të

---

<sup>20</sup> Për hollësira shihni nenin 6/a, paragrafi 2, pika f) dhe pika paragrafi 3 të projektligjit për noterinë.

<sup>21</sup> Neni 7 ndryshohet si vijon: “Për shkeljet e dispozitave që rregullojnë ushtrimin e profesionit dhe të veprimtarisë së noterit, të jepen masat disiplinore si vijon: a) paralajmërim me shkrim për heqje të lejes; b) gjobë deri në 3 milionë Lekë; c) pezullimi i lejes së ushtrimit të profesionit për një periudhë nga jo më pak se gjashtë muaj deri në dy vjet; d) heqjen e lejes së ushtrimit të profesionit.

<sup>22</sup> Për shqyrtimin e procedimit disiplinor ndaj noterit, pranë Ministrit të Drejtësisë krijohet Komisioni i Disiplinor i Noterëve, në përbërje të të cilit janë: tre përfaqësues të Ministrisë së Drejtësisë të caktuar me urdhër të Ministrit; dy përfaqësues të zgjedhur nga Dhoma Kombëtare e Noterisë me cilësinë e anëtarit. Në rast se procedimi disiplinor zhvillohet ndaj njërit prej përfaqësuesve të zgjedhur nga Dhoma Kombëtare e Noterisë me cilësinë e anëtarit të komisionit, ai zëvendësohet nga një noter tjetër i zgjedhur nga Dhoma Kombëtare e Noterisë.

<sup>23</sup> Për hollësira shihni ndryshimet e bëra në nenin 23 paragrafi i katërt i projektligjit për noterinë.

veçantë, natyra e të cilave tregon që ato mund të kenë lidhje me pastrimin e parave ose financimin e terrorizmit.

**Së teti, Forcimi i përgjegjësisë së noterit.** Projektligji parashikon se çdo cënim i detyrimeve ligjore të parashikuara në këtë ligj e ngarkon noterin me përgjegjësi civile dhe noteri përgjigjet ndaj palëve dhe personave të tretë për dëmin e shkaktuar në këtë mënyrë. Po ashtu, noteri mban përgjegjësi për gjithçka për të cilën në dokumentin noterial thuhet se është bërë ne prani të tij, të ketë ndodhur faktikisht në prani të tij dhe në mënyrën e treguar, dhe është përgjegjës për çdo parregullsi, edhe nëse bëhet nga pakujdesia.

**Së nënti, Forcimi i strukturave drejtuese të noterisë.** Dhoma e noterisë përbëhet nga Mbledhja e përgjithshme e noterëve dhe Këshilli i dhomës së noterëve, të cilat janë organe drejtuese të dhomës si dhe nga Kryetari i Dhomës dhe Komisioni i pavarur i kontrollit financiar. Projektligji parashikon **riorganizimin e DHKA-së në kufij më të ngushtë përfaqësimi**. Dhoma Kombëtare e Noterisë përbëhet nga organet e saj drejtuese, të cilat janë:

- a) Asambleja e Përgjithshme e Noterëve, Asambleja e Dhomës Kombëtare të Noterëve përbëhet nga noterët e zgjedhur nga mbledhja e përgjithshme e dhomave të noterëve në rrethe
- b) Këshilli Kombëtar i Dhomës së Noterëve,
- c) Presidenti i Dhomës Kombëtare të Noterëve,
- d) Komisioni i pavarur i kontrollit financiar të Dhomës Kombëtare.

Projekti parashikon edhe përsosjen e mënyrës së votimit, duke parashikuar se Vendimet e mbledhjes së përgjithshme merren me shumicë votash dhe me votim të fshehtë. Vota është vetjake, e barabartë, e lirë dhe e fshehtë. Për zgjedhjen e organeve të dhomës së noterisë propozimet e bëra nga anëtarët e dhomave janë të fshehta<sup>24</sup>.

---

<sup>24</sup> Përzgjedhja bëhet mbi bazën e listës së propozimeve dhe zhvillohet me dy raunde. Në raundin e parë, mbi bazën e listave të krijuara nga propozimet e bëra si më sipër përzgjidhen personat që kanë më shumë pikë. Numri i personave që do të kandidojnë në raundin e dytë nuk duhet të jetë më i vogël se dyfishi i numrit që do të përbëjnë anëtarët e organit për cilin janë organizuar.

***Së dhjeti, Përsosja e mënyrës së përgatitjes dhe mbajtjes së akteve noteriale.***

Në nenin 46 pas paragrafit të parë shtohen dy paragrafë: “Kur fillimi i redaktimit të aktit nga noteri dhe nënshkrimi i personave që kanë kërkuar shërbimin noterial nuk është bërë brenda të njëjtës date në dokumentin noterial, nënshkruesi, përkrah emrit, mbiemrit dhe nënshkrimit shënon me dorën e tij edhe datën e nënshkrimit të bërë prej tij. Kur nënshkrimi nuk bëhet në zyrën e noterit përveç sa më sipër nënshkruesi shënon me dorën e tij edhe vendndodhjen në momentin e nënshkrimit.” Po ashtu, lidhur me Regjistrat noteriale, parashikohet se Regjistri i përgjithshëm mbahet edhe në formë elektronike. Forma e dhe përmbajtja e tij përcaktohen me urdhër të Ministrit të Drejtësisë.

Si konkluzion, shërbimi i noterisë është një shërbim që duhet të jetë sa më cilësor, me qëllim që të plotësojë pritshmëritë e tij ligjore në të mirë të publikut dhe reforma në noteri në drejtim të rritjes së profesionalizmit ka vend për ndryshimet ligjore, programet trajnuese dhe për përsosjen e entitetit moral dhe etik të figurës së noterit.