



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
MINISTRIA E DREJTËSISË
MINISTRI

Nr. 418/Prot.
/4

Tiranë, më 26/05/2021

URDHËR

Nr. 351 datë 26/05/2021

**“PËR HEQJEN E LICENCËS SË USHTRIMIT TË PROFESIONIT TË NOTERIT,
NOTERES REZARTA KOÇI”**

Në mbështetje të pikës 4, të nenit 102, të Kushtetutës, të pikës 2, të nenit 7, të ligjit nr. 8678, datë 14.05.2001 “Për organizimin dhe funksionimin e Ministrisë së Drejtësisë”, i ndryshuar, të nenit 21, pika 1, gërma “e”, të nenit 26, pika 2, gërma “dh”, të nenit 53, pika 2, gërma “b” të ligjit nr.110/2018 “Për noterinë”, si dhe Vendimit të Bordit Disiplinor të Dhomës Kombëtare të Noterisë nr.3/2021, datë 06.05.2021,

KONSTATOJ:

Me Urdhrin e Ministrit të Drejtësisë nr.423, datë 18.12.2020, pas shkeljeve të konstatuara është vendosur nisja e procedimit disiplinor për noteren Rezarta Koçi, i cili është dërguar me dokumentacionin respektiv pranë Bordit Disiplinor të Dhomës Kombëtare të Noterisë.

Nga analiza e rrethanave dhe fakteve të konstatuara, hetimi disiplinor i iniciuar për noteren Rezarta Koçi ka marrë shkas nga paraqitja pranë Ministrisë së Drejtësisë të ankesës në rrugë elektronike me e-mailin e datës 21.04.2020, të dërguar nga shtetasi K.G, duke njoftuar përdorimin në mënyrë jo të rregullt të llogarive bankare nga ana e noteres në kundërshtim me Udhëzimin nr.6915/2, dt.30.01.2012 “Mbi procedurat teknike për derdhjen e pagesës së tjetërsimit në llogarinë bankare të noterit” si dhe informacionit të përcjellë nga subjekti “Union Bank” administruar me nr.2477, datë 24.04.2020, në të cilat parashtrihen të dhëna se në veprimtarinë e noteres Rezarta Koçi ka mangësi që mund të përbëjnë shkelje disiplinore, në kuptim të ligjit nr.110/2018 “Për Noterinë”, si dhe akteve të tjera ligjore e nënligjore, që rregullojnë ushtrimin e veprimtarisë së noterëve.

Me Urdhrin e Ministrit të Drejtësisë nr.131, datë 27.04.2020, është vendosur “Për fillimin e hetimit disiplinor për noteren Rezarta Koçi”, si dhe në vijim, gjatë ushtrimit të këtij hetimi Ministri i Drejtësisë me Urdhrin nr.229, datë 22.07.2020, ka vendosur “Për shtimin e objektit të hetimit disiplinor pranë noteres Rezarta Koçi”, me qëllim kontrollin e veprimtarisë së përgjithshme noteriale.

Pas analizës ligjore të akteve dhe veprimeve noteriale, objekt i hetimit administrativ, grupi i kontrollit ka vlerësuar se noterja Rezarta Koçi, gjatë veprimtarisë noteriale nuk ka respektuar në

përgjithësi dhe në mënyrë të përsëritur kërkesat e ligjit nr.7829/1994 “Për noterinë”, i ndryshuar (shfuqizuar), të ligjit nr.110/2018 “Për noterinë”, si dhe akteve nënligjore në fuqi, që dispijinojnë veprimtarinë e noterëve. Për rrjedhojë është proceduar me dërgimin e Raportit të përgatitur së bashku me dosjen respektive pranë Bordit Disiplinor të Dhomës Kombëtare të Noterisë.

Seancat disiplinore të zhvilluara nga ana e Bordit Disiplinor janë realizuar si seanca publike, në mungesë të kushteve të parashikuara në nenin 47, të ligjit nr.110/2018 “Për noterinë”, në datat 25.02.2021, 18.03.2021, 19.04.2021 dhe 29.04.2021. Seanca e datës 25.02.2021 është shtyrë për shkak të paraqitjes së raportit mjekësor nga subjekti i procedimit disiplinor, për t’u zhvilluar në datën 18.03.2021.

Në vijim, nga ana e Bordit Disiplinor janë analizuar parashtrimet si dhe dokumentacioni i paraqitur si nga ana e noteres Rezarta Koçi, ashtu sikurse dhe nga përfaqësuesja e Ministrisë së Drejtësisë, duke arsyetuar si më poshtë:

I. Në lidhje me parashikimet ligjore të kryera nga ana e Bordit Disiplinor rezulton se noterja Rezarta Koçi në hartimin e akteve nuk ka respektuar rregullat ligjore, ku si shembull janë marrë aktet noteriale në lidhje me çështjen e të huajve, si psh akti nr.6532 Rep., 2258 Kol., datë 24.10.2017, kontratë shitblerje automjeti, për palën shitëse, i cili është shtetas i huaj, ku noterja nuk ka përcaktuar nëse kjo palë kupton ose jo gjuhën shqipe. Në rastet kur i interesuari, njëra ose të dyja palët, nuk e dinë gjuhën shqipe, noteri kërkon ndihmën e një përkthyesi, që pranohet prej tij dhe prej palëve, i cili përkthen diçka fjalë për fjalë dhe të gjitha këto përmenden në akt, ku shënohet edhe deklarimi i personave se e kanë kuptuar përkthimin.

II. Në lidhje me verifikimin e së drejtës së pronësisë dhe origjinës së fitimit të saj, akti noterial është një moment thelbësor, me anë të të cilit garantohet siguria juridike e palëve, ku në kuptim të dispozitave ligjore të zbatueshme, noteri duhet që të verifikojë regjimin pasuror martesor aktual dhe si zbatohen rregullat e tij në lidhje me kohën e fitimit të pronës dhe po ashtu edhe në kohën e tjetërsimit të saj. Sipas Kodit të Familjes, si dhe Ligjit nr.110/2018 “Për noterinë” (së bashku me ligjin e shfuqizuar), parashikohet detyrimi i institucioneve të përfshira në hartimin dhe regjistrimin e akteve të lidhura me pasuritë e paluajtshme, për verifikimin e pëlqimit të bashkëshortit pronar *ipso lege* dhe pse jo i regjistruar në regjistrat publik. Aktet e noteres paraqesin mangësi të theksuar sipas neneve 73,74,75, 90 dhe 94 të Kodit të Familjes, ku rezulton të jenë akte lehtësisht të atakueshme në gjykatë dhe potencialisht të pavlefshme.

III. Në lidhje me mungesën e të dhënave që lidhen me identitetin e palëve, specifikimin e sendit dhe kushte të tjera thelbësore, në aktet e hartuara nga ana e noteres Rezarta Koçi, Bordi Disiplinor ka vërejtur mungesa të specifikimit të mënyrës së pagimit të çmimit në kontratat dhe veprimet juridike për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi sendet e paluajtshme, të tilla si kontrata me shitblerje me kusht pasurie të paluajtshme nr.2342 Rep dhe nr.447 Vol., (datë e palexueshme) 02.2019, kontratë shitblere nr.4545 Rep dhe nr.1269 kol., datë 06.06.2017, kontratë shitblerjeje, nr.7415 Rep dhe nr.2028 Kol., datë 20.09.2019, kontratë shitblerje nr.550 Rep., nr.233 Kol., datë 30.07.2018. Po kështu, sipas analizimit të realizuar nga Bordi Disiplinor, rezulton se në aktet e noteres vërehen pasaktësi dhe mungesë të të dhënave që lidhen me kushtet kontraktore dhe mangësitë në listën e dokumenteve bashkëlidhur dhe akteve. Në këto akte ka gjithmonë vende

bosh në lidhje me të dhënat verifikuese të pasurisë apo të palëve, si dhe vërehen paqartësi apo defekte të rënda në mënyrën e shkrimit të akteve të cilat i lënë palët në paqartësi për përmbajtjen dhe qëllimin e tyre në akt. Po ashtu, noterja harton akte noteriale të cilat nuk kanë brendi, qëllim, apo nuk janë në përputhje me parashikimet ligjore të hartimit të një akti noterial apo veprimtarinë e noteres në përputhje me ligjin. Vërehet se veprimet juridike ku palë janë shtetas të huaj, janë kryer nga noterja pa respektuar detyrimet ligjore dhe të drejtën e tyre për të kuptuar gjuhën shqipe apo me të drejtën për t'u përkthyer në gjuhën e tyre aktin noterial ku ata kanë nënshkruar, me qëllim që të kuptojnë përmbajtjen e akteve. Po kështu, nga ana e Bordit Disiplinor është konstatuar edhe rast pas rasti heshtja e noteres lidhur me faktin e pjesëmarrjes së një subjekti të huaj në marrëdhëniet juridike për të cilat është hartuar vetëm akti në gjuhën shqipe.

IV. Në lidhje me mospërdorimin e llogarisë së dedikuar të noteres dhe kur konstatohet mungesa e të dhënave që lidhet me mënyrën e kryerjes së pagesës dhe të dhënat e llogarisë bankare të dedikuar të noteres për kryerjen e pagesave që lidhen me veprime noteriale, kjo shkelje është konstatuar nga Bordi Disiplinor nga vërtetimet bankare të depozituara nga vetë noterja në fazën e komunikimeve me Ministrinë e Drejtësisë për plotësimin e dokumenteve të nevojshme. Ky statement bankar dëshmon kryerjen e transaksioneve lidhur me çmimin e shitblerjes së pasurive të paluajtshme, nga llogaria rrjedhëse në emër të vetë noteres, që vijnë në kundërshtim me parashikimet në Udhëzimin nr.6915/2, datë 30.01.2012, të Ministrit të Drejtësisë dhe Ministrit të Financave “*Mbi procedurat teknike për derdhjen e pagesës së tjetërsimit në llogarinë bankare të noterit*” (në fuqi gjatë kohës së kryerjes së inspektimit). Në disa raste nga noterja është përdorur llogaria e tjetërsimit, fakt i cili dëshmon jo mosnjohjen e parashikimeve ligjore, por devijimin rast pas rasti nga detyrimi për zbatim të këtij detyrimi. Sikurse është konstatuar dhe nga raporti hetimor dhe pranuar nga vetë noterja Rezarta Koçi përpara Bordit Disiplinor, gjatë seancës dëgjimore dhe në parashtrimet e dorëzuara me shkrim, ajo ka përdorur llogarinë e personit fizik për kryerjen e transaksioneve noteriale dhe jo llogarinë e dedikuar, në disa akte noteriale të cilat janë pjesë e raportit hetimor. Vërtetimi bankar i dorëzuar nga vetë noterja në Ministrinë e Drejtësisë në datë 09.06.2020, me 3 faqe, nga llogaritë e noteres në Union Bank, dëshmon për tërheqjen nga ana e noteres dhe për transfertat e brendshme të shumave të derdhura nga blerësi, para se të kalonin në llogarinë e shitësit. Po ashtu, pothuajse çdo kontratë dhe çdo praktikë e sjellë nga noterja, paraqet problematika në këtë drejtim. Në tërësi, veprimet e noteres me llogarinë e saj, në lidhje me aktet noteriale, vlerësohen të parregullta dhe në kundërshtim me bazën ligjore dhe nënligjore rregulluese. Shkelja e noteres konsiston pikërisht në përdorimin e llogarive të saj personale, për të arkëtuar fondet e të tretëve, për t'i përdorur ato dhe më pas për ti kaluar në tejkalim të afateve ligjore.

V. Po kështu, nga ana e Bordit Disiplinor është konstatuar raportimi me vonesë dhe tej afateve ligjore pranë Drejtorisë së Përgjithshme të Parandalimit të Pastrimit të Parave, për veprimet juridike me shuma dhe mbi limitet e kërkuara ligjore. Raportimi pranë DPPPP-së nuk është kryer brenda afateve të përcaktuara në Udhëzimin nr.29, datë 31.12.2012 “Për mënyrat dhe procedurat e raportimit të profesioneve të lira jofinanciare”, sikurse është identifikuar dhe në Raportin e hetimit të Ministrisë së Drejtësisë.

VI. Gjithashtu, nga ana e Bordit Disiplinor është konstatuar se Ministria e Drejtësisë ka vepruar brenda kompetencës diskrecionale për të hetuar dhe për të dërguar rastin konkret, duke hedhur

poshtë pretendimet e ngritura nga ana e noteres Rezarta Koçi për shkelje procedurale dhe pavlefshmëri të akteve administrative të hartuara nga Ministri i Drejtësisë. Urdhrat e Ministrisë të Drejtësisë që përmbajnë kërkesën për fillimin e procedimit disiplinor, nuk kanë parashikim në Ligjin nr.110/2018 "Për noterinë", në lidhje me kundërshtimin apo ankimin e tyre në rrugë gjyqësore, pasi nuk krijojnë apo ndryshojnë marrëdhënie juridike dhe as përmbajnë elemente urdhërimi apo të tjerë.

Në këto kushte, Bordi Disiplinor ka vlerësuar se, sipas nenit 26, 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:

"3. 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 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 këto kushte, Bordi Disiplinor ka vlerësuar se janë konsumuar dhe kryer nga ana e noteres, të gjitha llojet e shkeljeve të evidentuara nga Ministria e Drejtësisë dhe të provuara prej kësaj Ministrie, siç ato janë detajuar nga Raportet Hetimore dhe akte vijuese e pasuese të tyre, e njëjta situatë ka rezultuar edhe gjatë procedurës së zhvilluar dhe mbajtur përpara Bordit Disiplinor.

Lidhur me natyrën e shkeljeve, Bordi Disiplinor ka vlerësuar se shkeljet e mësipërme disiplinore të kryera nga noterja Rezarta Koçi konsiderohen shkelje të rënda, veçanërisht përdorimi i llogarisë rrjedhëse si person fizik në vend të asaj të dedikuar për transaksione noteriale dhe aq më tepër tërheqja prej noteres së çmimit të shitjes së depozituar në llogarinë e saj dhe mbajtja për qëllime që nuk u evidentuan dot në këtë hetim disiplinor për një periudhë 3-4 javore, para se të kalonin në llogarinë e shitësit, konsiderohen një shkelje shumë e rëndë.

Me veprimet dhe mosveprimet e kryera nga noterja çënohet legjislacioni në fuqi duke manifestuar sjellje dhe qëndrime që shkelin besimin e publikut dhe ulin dukshëm cilësinë e ofrimit të shërbimit të noterisë në vend.

Për këto arsye, Bordi Disiplinor i Dhomës Kombëtare të Noterisë, me Vendimin nr.3/2021, datë 06.05.2021, ka vendosur:

- I. Pranimin e kërkesës së Minisrit të Drejtësisë për fillimin e procedimit disiplinor ndaj noteres Rezarta Koçi;*
- II. Pranimin e masës së propozuar nga Ministri i Drejtësisë, sipas gërmës "dh", të pikës 2, të nenit 26, të Ligjit nr.110/2018 "Për noterinë";*
- III. 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', për noteren Rezarta Koçi".*

PËR KËTO ARSYE:

Në mbështetje të pikës 4, të nenit 102, të Kushtetutës, të pikës 2, të nenit 7, të ligjit nr. 8678, datë 14.05.2001 "Për organizimin dhe funksionimin e Ministrisë së Drejtësisë", i ndryshuar, të nenit 21, pika 1, gërma "e", të nenit 26, pika 2, gërma "dh", të nenit 53, pika 2, gërma "b" të ligjit nr.110/2018 "Për noterinë", si dhe Vendimit të Bordit Disiplinor të Dhomës Kombëtare të Noterisë nr.3/2021, datë 06.05.2021,

URDHËROJ:

1. Heqjen e licencës së ushtrimit të profesionit të noteres Rezarta Koçi, anëtare e Degës Vendore Tiranë, si pasojë e shkeljeve të konstatuara, si dhe Vendimit të Bordit Disiplinor të Dhomës Kombëtare të Noterisë nr.3/2021, datë 06.05.2021.
2. Ngritjen e Komisionit të Dorëzimit të Arkivit të përbërë nga anëtarët e mëposhtëm:
 - a) Znj.Ina Papa, Sektori i Rregullimit të Profesioneve të Lira pranë Ministrisë së Drejtësisë;
 - b) Një noter i caktuar nga Dega Vendore e Noterisë Tiranë;
 - c) Një përfaqësues i caktuar nga Dhoma Kombëtare e Noterisë.
3. Nxjerrjen jashtë përdorimi të vulave respektive, vulës së thatë dhe vulës së njomë, të noteres Rezarta Koçi, nga Komisioni i caktuar në pikën 2, të këtij Urdhri.
4. Të njoftohen menjëherë me përmbajtjen e këtij Urdhri institucionet e linjës, Dhoma Kombëtare e Noterisë, gjykatat e shkallës së parë dhe apelit, Gjykata e Lartë, Gjykata Kushtetuese, Prokuroria e Përgjithshme, Struktura e Posaçme Kundër Korrupsionit dhe Krimin të Organizuar, Gjykata e Posaçme e Shkallës së Parë për Korrupsionin dhe Krimin e Organizuar, Gjykata e Posaçme e Apelit për Korrupsionin dhe Krimin e Organizuar, Drejtoria e Përgjithshme e Paradandalimit të Pastrimit të Parave, Bankat e nivelit të dytë.
5. Gjatë marrjes në dorëzim të arkivit, Komisioni i Dorëzimit të Arkivit të verifikojë përputhshmërinë e të gjithë dokumentacionit dhe akteve noteriale që përmban arkiva me veprimet e reflektuara në regjistrat noterialë, si dhe të evidentojë çdo mungesë dhe çdo dëmtim të dokumenteve arkivorë, nëse ka të tilla.
6. Dega Vendore e Noterisë Tiranë dhe Dhoma Kombëtare e Noterisë, brenda 7 ditëve nga marrja dijeni e këtij Urdhri, të përcjellë emrin e noterit për marrjen në dorëzim të arkivit, në përputhje me kërkesat e nenit 67, të Ligjit Nr. 110/2018 "Për noterinë".
7. Komisioni i Dorëzimit të Arkivit, pas administrimit të emrit të noterit, sipas pikës 6, të këtij Urdhri, merr masa për dorëzimin me procesverbal të arkivës noterit të përcaktuar nga Dega Vendore përkatëse e Noterisë, brenda 10 ditëve pune.

8. Ndaj këtij urdhri, noterja mund të bëjë ankim në Gjykatën Administrative brenda 45 ditëve nga data e njoftimit të tij.
9. Ky urdhër, së bashku me të dhënat përkatëse, të regjistrohen në Regjistrin e Noterëve në Ministrinë e Drejtësisë dhe Dhomës Kombëtare të Noterisë, pas kalimit të afatit të ankimit.
10. Ngarkohet Drejtoria e Përgjithshme e Çështjeve Rregullatore të Drejtësisë pranë Ministrisë së Drejtësisë, Dhoma Kombëtare e Noterisë, Dega Vendore e Noterisë Tiranë, të marrin masat e nevojshme për zbatimin e këtij Urdhri.
11. Ngarkohet Sektori i Arkiv-Protokollit për njoftimin e këtij Urdhri noterës Rezarta Koçi, Dhomës Kombëtare të Noterisë, si dhe Bordit Disiplinor.

Ky urdhër hyn në fuqi menjëherë.

MINISTRI

Etilda Gjonaj (Saliu)

