



Implemented by



Food and Agriculture
Organization of the
United Nations

Notarial practices in Albania: Strengthening gender equality in land ownership and control

Praktikat noteriale në Shqipëri: Garantimi i barazisë gjinore sa i takon pronësisë dhe kontrollit mbi tokën



With the technical collaboration of:



Unión Internacional del Notariado
Union Internationale du Notariat
International Union of Notaries

Notarial practices in Albania:

Strengthening gender equality in land ownership and control

Praktikat noteriale në Shqipëri:

Garantimi i barazisë gjinore sa i takon pronësisë dhe kontrollit mbi tokën

Published by

Food and Agriculture Organization of the United Nations
and

Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH
Rome, 2021

Required citation:

GIZ and FAO. 2021. *Praktikat noteriale në Shqipëri - Garantimi i barazisë gjinore sa i takon pronësisë dhe kontrollit mbi token/Notarial practices in Albania – Strengthening gender equality in land ownership and control*. Rome. <https://doi.org/10.4060/cb5023b>

The designations employed and the presentation of material in this information product do not imply the expression of any opinion whatsoever on the part of neither the Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH nor the German Federal Ministry for Economic Cooperation and Development (BMZ) nor Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO) concerning the legal or development status of any country, territory, city or area or of its authorities, or concerning the delimitation of its frontiers or boundaries. The mention of specific companies or products of manufacturers, whether or not these have been patented, does not imply that these have been endorsed or recommended by GIZ or FAO in preference to others of a similar nature that are not mentioned.

The views expressed in this information product are those of the author(s) and do not necessarily reflect the views or policies of GIZ or FAO, its Board of Executive Directors, or the governments they represent.

ISBN 978-92-5-134524-5 [FAO]

© GIZ and FAO, 2021



Some rights reserved. This work is made available under the Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 3.0 IGO licence (CC BY-NC-SA 3.0 IGO; <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/3.0/igo>)

Under the terms of this licence, this work may be copied, redistributed and adapted for non-commercial purposes, provided that the work is appropriately cited. In any use of this work, there should be no suggestion that FAO endorses any specific organization, products or services. The use of the FAO logo is not permitted. If the work is adapted, then it must be licensed under the same or equivalent Creative Commons licence. If a translation of this work is created, it must include the following disclaimer along with the required citation: "This translation was not created by the Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO). FAO is not responsible for the content or accuracy of this translation. The original English edition shall be the authoritative edition."

Any mediation relating to disputes arising under the licence shall be conducted in accordance with the Arbitration Rules of the United Nations Commission on International Trade Law (UNCITRAL) as at present in force.

Third-party materials. Users wishing to reuse material from this work that is attributed to a third party, such as tables, figures or images, are responsible for determining whether permission is needed for that reuse and for obtaining permission from the copyright holder. The risk of claims resulting from infringement of any third-party-owned component in the work rests solely with the user.

Sales, rights and licensing. FAO information products are available on the FAO website (www.fao.org/publications) and can be purchased through publications-sales@fao.org. Requests for commercial use should be submitted via: www.fao.org/contact-us/licence-request. Queries regarding rights and licensing should be submitted to: copyright@fao.org

Contents

| | |
|--|-----------|
| KEY DEFINITIONS | IX |
| INTRODUCTION | 1 |
| I. CONTRACTUAL PROPERTY TRANSACTIONS | 7 |
| 1. Disposal and alienation of immovable property by spouses | 9 |
| 1.1 Legal basis | 9 |
| 1.2. Questions | 11 |
| 1.3 Checklist | 12 |
| 2. Client acquiring property | 13 |
| 2.1. Legal basis | 13 |
| 2.2 Questions | 14 |
| 2.3 Checklist | 14 |
| 3. Property disposal or acquisition in case of the application of a foreign law | 15 |
| 3.1 Legal basis | 15 |
| 3.2 Questions | 16 |
| 3.3 Checklist | 16 |
| II. INHERITANCE | 17 |
| 1. Determination of the deceased's personal status | 19 |
| 1.1. Legal Basis | 19 |
| 1.2 Questions | 20 |
| 1.3 Checklist | 20 |
| 2. Duty to identify, inform and invite all heirs to the inheritance proceedings | 21 |
| 2.1 Legal basis | 21 |
| 2.2 Questions | 21 |
| 2.3 Checklist | 21 |

| | |
|---|-----------------|
| 3. Safeguarding the rights and interests of statutory heirs in the case of a will | 22 |
| 3.1 Legal basis | 22 |
| 3.2 Questions | 23 |
| 3.3 Checklist | 23 |
| 4. Inform the surviving spouse that he/she can request the separation of his/her share in the marital property from the deceased's estate | 24 |
| 4.1 Legal basis | 24 |
| 4.2 Questions | 24 |
| 4.3 Checklist | 25 |
| 5. Inform the surviving family member that she/he may retain user rights on the immovable property subject to the approval of all co-heirs | 25 |
| 5.1 Legal basis | 25 |
| 5.2 Questions | 25 |
| 5.3 Checklist | 26 |
| 6. Inform the heirs about the consequences of relinquishing inheritance | 26 |
| 6.1 Legal basis | 26 |
| 6.2 Questions | 27 |
| 6.3 Checklist | 27 |
| <hr/> CONCLUSION | <hr/> 52 |
| LIST OF LAWS AND COURT DECISIONS | 54 |
| Laws | 54 |
| Court Decisions | 54 |
| International legal instruments | 54 |
| Bibliography | 55 |

Tabela e lëndës

| | |
|---|-----------|
| PËRKUFIZIMET KRYESORE | X |
| HYRJE | 4 |
| KONTRATA PËR TRANSFERIM PRONËSIE | 29 |
| 1. Disponimi dhe tjetërsimi i pasurisë së paluajtshme nga ana e bashkëshortëve | 31 |
| 1.1 Baza ligjore | 31 |
| 1.2 Pyetje | 33 |
| 1.3 Lista e dokumenteve/veprimeve | 34 |
| 2. Klienti që fiton pasuri | 35 |
| 2.1. Baza ligjore | 35 |
| 2.2 Pyetje | 36 |
| 2.3 Lista e dokumenteve/veprimeve | 37 |
| 3. Disponimi ose fitimi i pasurisë në rastin e zbatimit të ligjit për të huajt | 37 |
| 3.1 Baza ligjore | 37 |
| 3.2 Pyetje | 38 |
| 3.3 Lista e dokumenteve/veprimeve | 39 |
| II.TRASHËGIMIA | 41 |
| 1. Përcaktimi i statusit personal të personit të vdekur | 42 |
| 1.1. Baza ligjore | 42 |
| 1.2 Pyetje | 43 |
| 1.3 Lista e dokumenteve/veprimeve | 43 |
| 2. Detyra për të identifikuar, informuar dhe ftuar të gjithë trashëgimtarët në procedurat e trashëgimisë | 44 |
| 2.1 Baza ligjore | 44 |
| 2.2 Pyetje | 44 |
| 2.3 Lista e dokumenteve/veprimeve | 45 |

| | |
|---|-----------|
| 3. Mbrojtja e të drejtave dhe interesave të trashëgimtarëve testamentarë në rastin e testamentit | 45 |
| 3.1 Baza ligjore | 45 |
| 3.2 Pyetje | 46 |
| 3.3 Lista e dokumenteve/veprimeve | 47 |
| 4. Informimi i bashkëshortit pasjetues se ai/ajo mund të kërkojë ndarjen e pjesës së vet në pasurinë e fituar gjatë martesës nga pasuria trashëgimore e personit të vdekur | 47 |
| 4.1 Baza ligjore | 47 |
| 4.2 Pyetje | 48 |
| 4.3 Lista e dokumenteve/veprimeve | 48 |
| 5. Informimi i pjesëtarit pasjetues të familjes se ai/ajo mund t'i ruajë të drejtat e përdoruesit mbi pasurinë e paluajtshme në varësi të miratimit nga të gjithë bashkëtrashëgimtarët | 48 |
| 5.1 Baza ligjore | 48 |
| 5.2 Pyetje | 49 |
| 5.3 Lista e dokumenteve/veprimeve | 49 |
| 6. Informimi i trashëgimtarëve mbi pasojat e heqjes dorë nga trashëgimia | 49 |
| 6.1 Baza ligjore | 49 |
| 6.2 Pyetje | 50 |
| 6.3 Lista e dokumenteve/veprimeve | 51 |
| <hr/> KONKLUZION | 53 |
| <hr/> LISTË E LIGJEVE DHE VENDIMEVE GJYQËSORE | 56 |
| Ligje | 56 |
| Vendime gjyqësore | 56 |
| Instrumente ligjore ndërkombëtare | 56 |
| Bibliografi | 57 |

ACKNOWLEDGEMENTS

Notarial practices in Albania: Strengthening gender equality in land ownership and control were prepared by Adea Pirdeni and Enkeleda Olldashi, with contributions by Naomi Kenney, UNFAO, Margret Vidar, UNFAO, Romyana Tonchovska, UNFAO, Ann Jenderedjian, UNFAO, Lovro Tomasic, International Union of Notaries, Veronika Efremova, GIZ, Jana Schuhmann, GIZ. This Guideline benefited from a review by the National Chamber of Notaries of Albania. The guide was edited by LIBAR Agency for Education and Translation from Bosnia and Herzegovina. The design was prepared by Kushtrim Balaj.

FALËNDERIME

Praktikat noteriale në Shqipëri: Garantimi i barazisë gjinore sa i takon pronësisë dhe kontrollit mbi tokën u përgatitën nga Adea Pirdeni dhe Enkeleda Olldashi, me kontributin e Naomi Kenney, UNFAO, Margret Vidar, UNFAO, Romyana Tonchovska, UNFAO, Ann Jenderedjian, UNFAO, Lovro Tomasic, Unioni Ndërkombëtar i Noterëve, Veronika Efremova, GIZ, Jana Schuhmann, GIZ. Ky Udhëzues u rishikua nga Dhoma Kombëtare e Noterisë së Shqipërisë. Udhëzuesi u redaktua nga Agjencia LIBAR për Edukim dhe Përkthim nga Bosnja dhe Hercegovina. Dizajni u përgatit nga Kushtrim Balaj.

KEY DEFINITIONS

| | |
|---|--|
| Cohabitation: | The factual union between a man and a woman living as a couple in a common household that is stable and continuous in nature. |
| Estate: | The legal rights, interests and entitlements to property of any kind (not only land) that the deceased spouse enjoyed at the time of death, less any liabilities. Depending on the legal system, marital property may be excluded fully from the calculation of the deceased's estate, or the deceased's 50 percent share in the marital property may be included. |
| Immovable property transactions: | Major land transactions, specifically the sale, donation, exchange, and encumbrance (mortgage) of land. |
| Legal reservation: | Statutory provision of a category of heirs, such as his children minor or other minor heirs inheriting by substitution, as well as heirs unable to work if called to inherit, that the testator may neither exclude from the inheritance nor undermine the share belonging to them on the basis of statutory inheritance. |
| Marriage: | Marriage is the legally regulated cohabitation of a woman and a man. |
| Marital property: | The joint property acquired by spouses during cohabitation in marriage. |
| Personal property: | Property acquired by a spouse before marriage, as well as property acquired by a spouse in the course of the marriage, the sole rights for which are acquired through the separation of joint property or through inheritance, gift or any other transaction in accordance with article 77 of the Family Code. |
| Spousal consent: | The requirement that the other spouse agrees to the disposal or encumbrance of real property. |
| Surviving spouse: | The spouse of a deceased husband/wife. |

PËRKUFIZIMET KRYESORE

| | |
|---|--|
| Bashkëjetesë: | Bashkimi faktik midis një burri dhe një gruaje që jetojnë si çift në një banesë të përbashkët, që për nga natyra është e qëndrueshme dhe e vazhdueshme. |
| Pasuri trashëgimore: | Të drejtat, interesat dhe titujt ligjorë të çdo lloj prone (jo vetëm tokë) që ka patur personi i vdekur në kohën e vdekjes, pa detyrimet. Në varësi të sistemit ligjor, pasuria e fituar gjatë martesës mund të përjashtohet plotësisht nga përlllogaritja e pasurisë trashëgimore e personit të vdekur ose mund të përfshihet pjesa prej 50 për qind që zotëronte personi i vdekur në pasurinë e fituar gjatë martesës. |
| Veprime me pronën e paluajtshme: | Veprime themelore me tokën, sidomos shitja, dhurimi, shkëmbimi dhe ngarkimi me një barrë (lënia hipotekë). |
| Rezervë ligjore: | Dispozitë ligjore e një kategorie trashëgimtarësh, të tillë si: fëmijët e tij të mitur apo trashëgimtarë të tjerë të mitur që trashëgojnë me zëvendësim, si dhe trashëgimtarë të paaftë për punë nëse thirren në trashëgimi, të cilët testatori nuk mund t'i përjashtojë nga trashëgimia, as nuk mund të cenojë pjesën e tyre takuese mbi bazën e trashëgimisë ligjore. |
| Martese: | Martesa është bashkëjetesa e rregulluar me ligj midis një burri dhe një gruaje. |
| Pasuri e fituar gjatë martesës: | Pasuria e përbashkët e fituar nga bashkëshortët gjatë bashkëjetesës në martesë. |
| Pasuri vetjake: | Pasuria e fituar nga një bashkëshort para lidhjes së martesës, si dhe pasuria e fituar nga një bashkëshort gjatë martesës, si e drejtë pasurore vetëm e tij por që e gëzon nga ndarja e një pasurie të përbashkët me akt trashëgimie, dhurimi ose ndonjë akt tjetër sipas nenit 77 të Kodit të Familjes. |
| Pëlqimi i bashkëshortit: | Kushti që bashkëshorti tjetër të bjerë dakord me disponimin ose ngarkimin me një barrë të pasurisë së paluajtshme. |
| Bashkëshorti pasjetues: | Bashkëshorti i burrit/gruas së vdekur. |

INTRODUCTION

The Albanian legal framework provides a relatively solid basis for gender equality. First, and foremost, non-discrimination on the basis of gender is enshrined in the Albanian Constitution (art. 18 para. 2). Moreover, the Republic of Albania is signatory to various international legal instruments in the field of gender equality and non-discrimination. This includes the Convention on the Elimination of All Forms of Discrimination against Women (CEDAW), ratified by Law no. 7767 of 09.11.1993, the Optional Protocol to the Convention on the Elimination of All Forms of Discrimination against Women (CEDAW-OP), ratified by Law no. 9052 of 17.04.2003, and the European Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms, ratified by Law no. 8137 of 31.7.1996.

The principle of non-discrimination and gender equality is embedded in both Law no. 10221 of 04.02.2010 “On Protection against Discrimination” and Law no. 9970 of 24.07.2008 “On Gender Equality in Society.” The latter defines “gender equality” as “the equal participation of women and men in all spheres of life, equal position amongst them, equal opportunities and chances, in order to enjoy their rights and fulfil their obligations towards the society, by equally benefiting from their achievements.” Moreover, gender inequality is prohibited, with direct gender discrimination being defined as any unfavourable treatment of a person on grounds of gender when compared with the treatment that a person of the opposite gender in a similar situation receives, received, or would have received. The law also refers to indirect discrimination by deeming the latter to be “the compilation, implementation, encouragement, and the drafting of provisions, conditions, criteria or practices, which seem neutral, but put a person of a certain gender in a less favourable position compared with persons of the opposite gender” (art. 6 para. 1 and art. 6 para. 2). In addition to the above, the Law “On Protection against Discrimination” provides the relevant appeals mechanisms, such as the Commissioner for Protection against Discrimination and the national court system, in cases where the anti-discrimination legislation has been violated (art. 5, art. 21 and art. 34). Furthermore, the National Strategy for Gender Equality and its Action Plan 2016–2020 were adopted in order to boost and coordinate the efforts for fostering gender equality, as well as ensuring adequate human and financial support for initiatives contributing towards this goal.

Despite the rather comprehensive legal framework with regard to gender equality, the legal reality does not entirely mirror the situation in practice. Although national legislation stipulates equal rights to property and land tenure, women, de facto, do not enjoy equal tenure security. By tradition and the legislation in force, the vast majority of heads of households are men. The notion of the head of the household is found in Law no. 9355 of 10.03.2005, “On Social Assistance and Services.” Art. 4 (para. 10) stipulates that the “Head of the household is the person in this order: father, mother, the eldest member of the family in the active age group (18-65 years), the youngest member in the age-group over 65 years, and the guardian when all the family members are under 18 years.” Consequently, for the past 25 years, land has almost exclusively been registered in the name of men (UN). There are almost twice as many men landowners than women landowners, and most women landowners have a property share of less than 25 percent (World Bank). Such a situation coupled with historic issues pertaining to land, including, among others, land restitution, land squatting, the absence of systematic land consolidation policies, and allocation of agricultural land practices, have entrenched the economic status of women in land acquisition even further. Furthermore, gender inequality has been historically perpetuated by the existing societal and cultural norms embedded in the role traditionally attributed to women in society.

In the course of women alienating, acquiring, and relinquishing immovable property, notaries play an instrumental role in protecting women’s economic rights. Recent legislative changes have further highlighted

this role. Due to the implementation of the one-stop-shop system for conducting land transactions in Albania, notaries are the first and only gateway where these transactions are conducted. In addition, the amendments to the Civil Code of 2013 allocate the process of issuing certificates of inheritance to notaries (art. 354). As of 2018, a new Law “On the Notary” has been adopted, which defines the powers, duties and rights of notaries while conducting legal transactions in greater detail (art. 62, 63, 66). The aim of the law was to strengthen the accountability, and enhance professionalism in the conduct of notarial practices. According to this law, the notary is an independent profession of a public character in the service of natural and legal persons, which is exercised through the drafting of legal acts and the performance of other notarial practices, as provided for in this law and in the applicable legislation (art. 4). In the course of their activities, notaries have the power to advise parties in all legal matters relating to notarial acts or actions, in particular, but not limited to, the drafting of contracts and agreements of all kinds and assisting in the processing of transactions (art. 62 para. 2). The law has introduced specific provisions, in line with the Family Code, requiring due diligence in conducting transactions with regard to joint property (art. 127). The Code of Ethics of Notaries emphasizes the need for notaries to exercise due care in the conduct of their activities, which the notary should handle with professional responsibility and under the obligation to inform the client about the legal consequences of the notarial transaction that is being effected by providing any additional information deemed necessary to ensure the protection of the client’s rights and legitimate interests. An overview of legislation on notarial practices, as well as sub-legal acts adopted in accordance with the law, suggests that the legislation empowers the notaries to become proactive in providing advice to parties, as well as ensuring that the legal and economic rights of women are observed.

The Regional Guidelines on Strengthening Gender Equality in Notarial Practices South-East Europe (FAO–GIZ) were developed by GIZ and FAO, with the technical collaboration of the International Union of Notaries. They were drafted on the basis of general principles found in several jurisdictions in South East Europe in order to provide a common denominator of practical aspects for notaries conducting transactions where women’s rights are at stake. They are based on the premise that the notary is an agent for ensuring equality between spouses by providing relevant information, building understanding of the legal consequences of each action, and avoiding possible future disputes.

This document serves as a guidance document, appended to the Regional Guidelines, consisting of a systematic collection of Albanian legislation and practices drafted in line with the Regional Guidelines. Its aim is to provide practical guidance to notaries when handling issues pertaining to gender sensitive property transactions. The document lays down a description of the legal framework, a list of relevant questions, and a checklist of documents/actions that notaries are expected to perform and use in the course of these transactions. The purpose of this national guidance document is to help notaries mitigate the effects of gender discrimination through the services they provide across the country, to raise awareness of women’s rights, and anticipate any risks that may occur in the enjoyment of property rights by women.

HYRJE

Kuadri ligjor shqiptar ofron një bazë disi të qëndrueshme në fushën e barazisë gjinore. Para së gjithash, jodiskriminimi për shkak të gjinisë garantohet me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë (neni 18, para. 2). Republika e Shqipërisë është gjithashtu palë nënshkruese e instrumenteve të ndryshme ligjore ndërkombëtare në fushën e barazisë gjinore dhe jodiskriminimit. Ndër to përfshihet Konventa për Eliminimin e të Gjitha Formave të Diskriminimit ndaj Grave (CEDAW), ratifikuar me ligjin nr. 7767, datë 9.11.1993, Protokolli Fakultativ i Konventës për Eliminimin e të Gjitha Formave të Diskriminimit ndaj Grave (CEDAW-OP), ratifikuar me ligjin nr. 9052, datë 17.04.2003, dhe Konventa Evropiane për Mbrojtjen e Të Drejtave të Njeriut dhe Lirive Themelore, ratifikuar me ligjin nr. 8137, datë 31.7.1996.

Parimi i jodiskriminimit dhe i barazisë gjinore garantohet me ligjin nr. 10221, datë 4.02.2010 “Për mbrojtjen nga diskriminimi” dhe me ligjin nr. 9970, datë 24.07.2008 “Për barazinë gjinore në shoqëri”. Ky i fundit e përkufizon “barazinë gjinore” si *“pjesëmarrje e barabartë e femrave dhe e meshkujve në të gjitha fushat e jetës, pozita e barabartë ndërmjet tyre, mundësi e shanse të barabarta, për të gëzuar të drejtat dhe për të përmbushur detyrimet në shoqëri, duke përfutur njëlloj nga arritjet e zhvillimit të saj”*. Pabarazia gjinore për më tepër ndalohet, ku diskriminimi i drejtpërdrejtë për shkak të gjinisë përkufizohet si trajtimi më pak i favorshëm i një personi për shkak të gjinisë, kur krahasohet me trajtimin që i bëhet, i është bërë ose do t'i bëhej një personi të gjinisë tjetër në një situatë të ngjashme. Ligji i referohet edhe diskriminimit të tërthortë që konsiderohet se është: *“hartimi, zbatimi, nxitja dhe krijimi i dispozitave, kushteve, kritereve apo praktikave, në dukje neutrale, por që sjellin vendosjen në një situatë më pak të favorshme të një personi të njëjës gjini, krahasuar me personat e gjinisë tjetër”* (neni 6, para. 1, dhe neni 6, para. 2). Ligji “Për mbrojtjen nga diskriminimi”, për më tepër, parashikon mekanizmat përkatës të ankimit në rastet e shkeljes së legjislationit lidhur me jodiskriminimin, të tillë, si: Komisionerin për Mbrojtjen nga Diskriminimi dhe sistemin gjyqësor kombëtar (nenet 5, 21 dhe 34). Përveç kësaj, janë miratuar Strategjia Kombëtare për Barazinë Gjinore dhe Plani i Veprimit 2016–2020 me qëllim rritjen dhe bashkërendimin e përpjekjeve për nxitjen e barazisë gjinore, si dhe sigurimin e mbështetjes së duhur njerëzore dhe financiare për nisma që kontribuojnë për këtë pikësynim.

Me gjithë kuadrin ligjor disi të plotë sa i takon barazisë gjinore, realiteti ligjor nuk pasqyron plotësisht situatën në praktikë. Megjithëse legjislationi vendas sanksionon të drejta të barabarta të pronës dhe zotërimit të tokës, gratë, *de facto*, nuk kanë sigurinë e posedimit të barabartë. Sipas traditës dhe legjislationit në fuqi, pjesa më e madhe e kryefamiljarëve janë meshkuj. Nocioni i kryetarit të familjes gjendet në ligjin nr. 9355, datë 10.03.2005 “Për ndihmën dhe shërbimet shoqërore”. Neni 4, para. 10, sanksionon se: *“Kryetar i familjes është personi, sipas kësaj renditjeje: babai, nëna, anëtar i më i madh i familjes, në grup-moshën aktive (18-65 vjeç), anëtar i më i ri i familjes, në grup-moshën mbi 65 vjeç, dhe kujdestari, kur të gjithë anëtarët e familjes janë nën moshën 18 vjeç”*. Për rrjedhojë, gjatë 25 viteve të fundit, toka është regjistruar pothuajse vetëm në emrin e meshkujve (Kombet e Bashkuara). Numri i pronarëve meshkuj të tokave është sa dyfishi i numrit të pronareve femra të tokave, ndërsa pjesa e pasurisë që ka shumica e pronareve femra të tokave është më pak se 25 për qind (Banka Botërore). Kjo situatë, shoqëruar me çështjet historike sa i takon tokës, përfshirë, ndër të tjera, kthimin e tokës, zaptimin e tokës, mungesën e politikave sistematike për konsolidimin e tokës dhe alokimin e praktikave me tokën bujqësore, e ka rënduar edhe më tej statusin ekonomik të grave në fitimin e tokës. Pabarazia gjinore gjithashtu është thelluar historikisht nga normat ekzistuese shoqërore dhe kulturore të rrënjësura në rolin që i është dhënë tradicionalisht grave në shoqëri.

Gjatë tjetërsimit, fitimit dhe heqjes dorë nga pasuria e paluajtshme nga ana e grave, noterët luajnë një rol të rëndësishëm për mbrojtjen e të drejtave ekonomike të grave. Ndryshimet legislative të kohëve të fundit e kanë nxjerrë edhe më tepër në pah këtë rol. Për shkak të zbatimit të sistemit të pikave të shërbimit me një ndalesë për kryerjen e transaksioneve me tokën në Shqipëri, noterët janë porta e parë dhe e vetme ku përfundohen këto transaksione. Amendamentet e bëra në Kodin Civil të vitit 2013, gjithashtu ua caktojnë procesin e lëshimit të dëshmive të trashëgimisë noterëve (neni 354). Në vitin 2018 u miratua ligji i ri “Për noterinë”, që përcakton në mënyrë më të hollësishme kompetencat, detyrat dhe të drejtat e noterëve gjatë kryerjes së veprimeve juridike (nenet 62, 63 dhe 66). Qëllimi i ligjit ishte që të forcohet llogaridhënia dhe të rritet profesionalizmi në kryerjen e praktikave noteriale. Sipas këtij ligji, profesioni i noterit është një funksion i pavarur, me karakter publik, në shërbim të personave fizikë dhe juridikë, i cili ushtrohet nëpërmjet hartimit të akteve juridike dhe kryerjes së praktikave të tjera noteriale, të parashikuara në këtë ligj dhe në legjislacionin në fuqi (neni 4). Gjatë ushtrimit të veprimtarive të tyre, noterët kanë kompetencën për t’i këshilluar palët për të gjitha çështjet ligjore që lidhen me aktet ose veprimet noteriale, veçanërisht, por pa u kufizuar, në hartimin e kontratave dhe marrëveshjeve të të gjitha llojeve dhe asistencës në procesimin e transaksioneve (neni 62, para. 2). Në ligj janë përfshirë dispozita specifike, në përputhje me Kodin e Familjes, që kërkojnë ushtrimin e vigjilencës së duhur gjatë kryerjes së transaksioneve sa i takon pasurisë së përbashkët (neni 127). Kodi i Etikës së Noterëve nënvizon domosdoshmërinë që noterët të tregojnë kujdesin e duhur gjatë ushtrimit të veprimtarive të tyre, të cilat noterët duhet t’i trajtojnë me përgjegjësi profesionale dhe me detyrimin për informimin e klientit mbi pasojat ligjore të transaksionit noterial që kryhet, duke dhënë çdo informacion plotësues që gjykohet i nevojshëm me qëllim mbrojtjen e të drejtave dhe interesave legjitime të klientit. Një vështrim i përgjithshëm i legjislacionit mbi praktikën noteriale dhe i akteve nënligjore të miratuara në përputhje me ligjin tregon se baza ligjore i lejon noterët të bëhen proaktivë në këshillimin e palëve dhe në sigurimin e respektimit të të drejtave ligjore dhe ekonomike të grave.

Udhëzuesi Rajonal për Garantimin e Barazisë Gjinore në Praktikën Noteriale në Evropën Juglindore (FAO–GIZ) u hartua nga GIZ dhe FAO, me bashkëpunimin teknik të Unionit Ndërkombëtar të Noterëve. Udhëzuesi u hartua mbi bazën e parimeve të përgjithshme që gjenden në disa juridiksione në Evropën Juglindore, me qëllim sigurimin e një emëruesi të përbashkët të aspekteve praktike për noterët që kryejnë transaksione, kur rrezikohen të drejtat e grave. Udhëzuesi mbështetet në premisën se noteri është agjent për sigurimin e barazisë midis bashkëshortëve duke dhënë informacionin përkatës, duke zhvilluar aftësinë për të kuptuar pasojat ligjore të çdo veprimi dhe duke shmangur mosmarrëveshje të mundshme në të ardhmen.

Ky dokument shërben si dokument udhërrëfyes bashkëlidhur Udhëzuesit Rajonal, që konsiston në përmbledhjen sistematike të legjislacionit dhe praktikave shqiptare të hartuara në përputhje me Udhëzuesin Rajonal. Qëllimi i tij është që të ofrojë udhëzime për noterët gjatë trajtimit të çështjeve lidhur me transferimet e pasurisë me ndjeshmëri gjinore. Dokumenti përfshin një përshkrim të kuadrit ligjor, një listë të pyetjeve përkatëse dhe një listë të dokumenteve/veprimeve që pritet të përdoren dhe kryhen nga noterët gjatë këtyre transaksioneve. Qëllimi i këtij dokumenti udhërrëfyes kombëtar është që të ndihmohen noterët të zbusin efektet e diskriminimit për shkak të gjinisë përmes shërbimeve që ata ofrojnë në mbarë vendin, të rritet sensibilizimi lidhur me të drejtat e grave dhe t’i paraprihet ndonjë rreziku që mund të lindë gjatë ushtrimit të të drejtave pasurore nga ana e grave.

I. CONTRACTUAL PROPERTY TRANSACTIONS



I. CONTRACTUAL PROPERTY TRANSACTIONS

In the course of a marriage, spouses are entitled to exercise their rights to the property they acquire during marriage. They may decide to alienate or acquire immovable property through sales, exchange, or donation contracts, or other means as provided for by the Civil Code. While conducting these transactions, notaries should exercise due care in the application of the relevant provisions of the Family Code and the Civil Code. The first regulates the marital property regime between spouses, and the second regulates property transactions between the spouse(s) and third parties. The Family Code should be considered *lex specialis* (Mandro) when determining the type of marital property regime applicable between spouses, and the scope of their autonomy to alienate or acquire immovable property.

For the purposes of this document, the rules, questions, and checklist refer to contractual property transactions such as sales contracts, exchange contracts, and donations. As to the latter, due diligence should be performed only when the spouses are alienating immovable property through donation. The notary should explain to the parties the binding legal framework and the specific provisions of the contract in order to make them aware of future implications. In this regard, the notary should place stronger emphasis on ensuring that the rights of female spouses are observed in the course of conducting transactions, and he/she should make sure to include their statements in the notarial act.

The default marital property regime extends only to married couples. The provisions of the Family Code regulating the regime of default marital property do not apply to cohabitants.

1. Disposal and alienation of immovable property by spouses

1.1 Legal basis

At the outset, the notary shall confirm the proper identity of the client alienating a property in order to establish the status of the disposing party in the transaction. In accordance with art. 101 of Law no. 110/2018 “On the Notary,” the notary should identify the persons engaging in a transaction on the basis of their identity card or any other document provided for by Albanian legislation (including art. 26 of Law no. 10129 of 11.05.2009 “On Civil Status”).

The notary should proceed to establish whether the person is a lawful right-holder of the property and whether he/she has the right to dispose of the property. This requirement is explicitly mentioned in the Code of Ethics of Notaries, which stipulates that he/she must exercise due professional care to identify the legitimate rights of all holders (art. 61, para. 1f). Only registered owners and their unregistered spouses are entitled to dispose of properties acquired during marriage and entered in the land register administered by the State Cadastral Agency. At this stage of the procedure, the notary should extend his/her inquiry and consult the cadastral information, and ensure that the name of the lawful owners matches those contained in the extract obtained from the State Cadastral Agency,¹ and that there are no encumbrances associated with the property. Pursuant to art. 126 of Law no. 110/2018 “On the Notary,” the notarial act for the transfer or recognition of ownership of immovable items, or of a real right to them, is drafted by the notary, after having verified the ownership of the client of the immovable property by way of the electronic system. For verification purposes, the client shall present to the notary the required ownership documents and his/her written authorisation.

Once lawful ownership has been verified, the notary should establish the marital property regime applicable between the spouses alienating a property. The notary shall designate the applicable law regulating the marital property regime between the spouses. Pursuant to the transitory provisions of art. 315 of the Family Code, “Wealth obtained by spouses after this Code entered into force is regulated by this Code, including spouses who were married before this Code entered into force.” The underlying rationale of this provision is that assets acquired by spouses who were married before the Family Code entered into force, that is, before 21.12.2003, fall within the marital property regime designated by the Civil Code of 1981 (art. 86 and 87). In comparison to art. 86 and art. 87 of the Civil Code of 1981, the Family Code in force has, with respect to the marital property regime, significantly reduced the scope of the community of property by broadening the category of personal assets of the spouses (Qarri). Therefore, the notary should pay particular attention in ascertaining whether the spouses were married before 21.12.2003, and if the immovable property subject to the transaction was acquired before or after the Family Code came into effect.

If the immovable property was acquired after the entry into force of the Family Code, and assuming that the spouses do not have a marriage contract, the default regime of community of property shall apply (art. 73). The community of property regime is built on the presumption that all property acquired during the course of a marriage is considered as joint, with the exceptions provided for in the Family Code (Omari).

¹ Law no. 111/2018 “On the Cadastre,” art. 42 para.3: The notary may apply for cadastral information on the property subject to the sales contract.

I. CONTRACTUAL PROPERTY TRANSACTIONS

The notary should practice due diligence to establish the type of property and when the property was acquired, regardless of whether only one of the spouses is entered as the owner in the land registry extract acquired from the cadastral register. The property acquired during a marriage is joint not because of the title, but because such a title has been acquired in the course of the marriage (Omari). Property falling within the scope of jointly owned property is regulated by art. 74 of the Family Code. The Family Code also specifies the category of personal assets belonging to one of the spouses, and which are excluded from the community of property regime, as well as assets gained from the disposal of personal assets (art. 77). In such cases, when the assets were acquired is not relevant, but the way the assets were generated is (UN Women). This last section assumes special importance, as during the course of a transaction, the notary should not only assess whether the property is of a personal nature, he/she should also analyse whether the property has been acquired through the disposal of a property of a personal nature, such as a property acquired before marriage, or through donation, inheritance, etc. The Supreme Court, in its unifying decision No. 3 of 03.02.2006, stated that “The owner of a property acquired through donation is solely the spouse who is the beneficiary of the donation, even in cases when the benefactor is the other spouse disposing of marital property in favour of his/her spouse.” If the property was acquired before marriage, or if it is a property of a personal character according to art. 77 of the Family Code, the notary should focus on establishing whether the other spouse contributed to improving or repairing the immovable property in the course of the marriage. In such cases, only the repairs and improvements should be considered as community property, and in these circumstances, the other spouse is entitled to monetary compensation (art. 121).

Furthermore, with respect to the rights and obligations of spouses when effecting transactions, as a rule, the spouses must act jointly in actions exceeding ordinary administration (art. 90 para. 3). The Family Code does not provide a definition of transactions falling within the scope of this category of actions. In contrast to the Family Code in force, the Civil Code of 1981 stipulated that the alienation of jointly-owned immovable property should be conducted by both spouses (Omari). However, the category of such actions has been roughly delineated by the doctrine and case-law. The doctrine refers to such actions as “actions referring to the capital of the marital property,” including, among others, transactions alienating a real property (Omari). The First Instance Court of Tirana considered actions exceeding ordinary administration to be those “that bear a significant importance for the marital property and which aim to alienate a property definitely or create property rights in favour of third parties based on them.” Therefore, contracts referring to the sale, donation, and exchange of an immovable property, which falls within the scope of community marital property, shall require the presence and consent of both spouses before the notary. The notary should suggest inviting the absent spouse to attend the procedure and be informed of the consequences of alienating immovable property in joint ownership. Due to the duty of confidentiality, the notary does not have the right to invite or inform the spouse without the consent of the parties. However, he will have to refuse to give legal effect to a transaction without the necessary consent of the spouse. Alternatively, in the absence of the spouse, the latter may be represented by the other spouse only through a power of attorney, which specifies the particular type of transaction to be effected (Omari). The Family Code provides an exception with regard to acquiring the consent of the other spouse. According to art. 91 of the Family Code, if the location of a spouse or some other obstacle prevents one of the spouses from being present, and in the absence of a power of attorney or authorization from the court, the other spouse can undertake the necessary actions, even where mutual consent is needed. In such a case, the notary must exercise due diligence to verify that the other spouse is unable to attend due to his/her location when the transaction is being effected. On the assumption that the spouse would be able to express his/her consent, but refuses to do so, the transaction may only be performed following a court

I. CONTRACTUAL PROPERTY TRANSACTIONS

authorisation (Omari). The court may order such authorisation when the action is necessary for the interests of the family or for a trading activity that is part of the estate (Family Code, art. 92).

The notary should be sure to notify the client of the consequences of a contract exceeding ordinary administration. According to notary legislation, the notary not only authenticates transactions, but he/she has the duty and power to advise parties in all legal matters relating to notarial acts or actions, in particular but not limited to, the drafting of contracts and agreements of all kinds and assisting in the processing of transactions (“On the Notary,” art. 62 para. 2). Therefore, if one of the spouses exceeds their rights with regard to community of property, the other spouse may request that the act be annulled within one year from the date of notification if they did not grant their consent for this act (Family Code, art. 94).

Presumably, within the scope of conducting immovable property transactions, there might be another co-ownership regime which is concurrent with the marital property regime. Pursuant to art. 222 of the Civil Code, “Ownership of the property of agricultural family members shall belong as a whole to its members, who through work or other rights acquired have contributed to the development and preservation of the agricultural economy.” In such a case, since the agricultural family is a very peculiar kind of co-ownership designated by the Civil Code, the regulations on disposing land subject to the agricultural family regime are regulated by the latter, and not by the Family Code. As a consequence, any transaction involving such land, shall be subject to the consent of all the members of the family, and alienation of a share of the farm land cannot be alienated if the property has not been divided (Civil Code, art. 226).

Lastly, apart from precisely regulating the internal aspects of the marital property regime, the legal framework pays due attention to protecting the rights of third parties affected by a transaction with one of the spouses. A third party acting in good faith is entitled to demand compensation of damages in case the transaction was conducted by a party not having the power of attorney (Civil Code, art. 74).



1.2. Questions

- Is the person aiming to sell/donate the immovable property the registered owner?
- Are there any other registered owners?
- Are there any mortgages or other encumbrances registered in the property file with regard to this immovable property?
- Is the land subject to the regime of co-ownership of agricultural family members?
- Is the person married?
- Was the person married when the property was acquired?
- When did the marriage take place? (in order to establish whether the Family Code or the Civil Code of 1981 shall apply)
- When was the immovable property acquired?
- Have the person and their spouse signed a contract determining or changing the default marital property regime?
- If there is a contract defining the marital property regime, what is the share the client and his/her spouse are entitled to?

I. CONTRACTUAL PROPERTY TRANSACTIONS

- If the applicable marital property regime is that of community of property, has the spouse been informed of the intention to sell the property?
- Does the spouse consent to the transaction?
 - If requested, invite your client's spouse to the transaction and in this case:
 - Inform your client's spouse of their rights and interests in the property.
 - Inform your client's spouse of their right to provide written consent to the transaction, or to refuse it.
 - Inform your client and their spouse of the requirement to register the property jointly.
- Does the property fall within the category of personal assets?
- Was the property subject to alienation acquired in the course of the marriage but with privately owned assets?
- In case the person had previously been married, has the division of property been conducted?
- Are there any ongoing proceedings on the division of property?



1.3 Checklist

- ✓ Identity card
- ✓ Family certificate
- ✓ Marriage certificate
- ✓ Court judgment declaring the end of marriage/divorce or marriage annulment if any
- ✓ Court judgment declaring the division of marriage property
- ✓ Acquire cadastral information/extract from the property file from the State Cadastral Agency through the online database no older than 72 hours
- ✓ Map and site map of the property
- ✓ Property acquisition contract or decision of public authority granting property rights (Ex. Decision of the Restitution and Compensation Authority, Decision of the Agency for Legalisation and Urbanisation of Informal Settlements, Decision from the Land Commission on Allocation of Agricultural Land, etc.)
- ✓ Contract establishing the marital property regime, if any, or agreement changing the default marital property regime and verification of the entry of the contract in the civil register
- ✓ Verification of the consent of the spouse/former spouse included in the notarial act/contract before the notary, or a notarial declaration expressing consent for the transaction if the property falls within the default marital property regime or if it is required by the spousal contract governing the property regime between them

- ✓ Inform the client of their rights, duties and consequences and make sure the clients understand them
- ✓ Attach to the relevant notarial act the family and/or marriage certificate of the acquiring party
- ✓ Submission of the notarial act for registration

2. Client acquiring property

2.1. Legal basis

The notary should exercise due diligence even in cases of a married individual looking to acquire property. If the default regime of community of property is applicable between a married individual looking to acquire property and his/her spouse, art. 76 of the Family Code clearly stipulates that if the property is acquired by one of the spouses in the course of the marriage, it immediately becomes jointly owned by the other spouse. If the property is acquired through donation or inheritance, the acquiring spouse becomes the sole owner, granted that the donation and will was not made in favour of community of property (Family Code, art. 77 para. b). According to Law 110/2018 “On the Notary,” the notary enters the relevant description in the contract, citing as purchaser/joint owner the non-present spouse, *ipso jure*, having gained ownership rights in the course of the marriage in compliance with the Family Code (art. 127 para. 1). Furthermore, art. 45 para. 1 of the “On the Cadastre” Act states that when the acquiring party is married and the default regime of community of property is applicable between the spouses, the State Cadastral Agency should register the joint ownership of both spouses in the relevant section of the property file on the basis of the files sent by the notary.² Both these provisions ensure that the rights of the spouse conferred by the default marital property regime are protected during a transaction and when registering ownership after a transaction.

The wording of these provisions suggests that the other spouse is not required to be present in the course of such a transaction, if the property is under joint ownership. Admittedly, the property acquisition transaction might eventually be beneficial to the family. Nevertheless, there are two aspects of the transaction worth considering in this regard. It should be determined whether the property is being acquired through joint assets, and whether there are costs associated with the property acquisition, which might become a burden on the remainder of the marital property. Therefore, both spouses should be made fully cognizant of the share of the property they are acquiring in order to avoid future disputes. The notary should pay special attention to these two aspects, and, in turn, make the acquiring spouses aware of the likelihood of these circumstances. Such due diligence is crucial in cases of sales and exchange contracts. When the transaction is concerned with donating an immovable property, there is no need for such due diligence, due to the consequences of the very nature of this transaction.

In addition to the above, the notary should enter both spouses as owners of the immovable property in the contract submitted for registration, and he/she shall adequately inform both spouses of the joint registration of the acquired immovable property. Moreover, the notarial act should include their statements. Once the notary has entered the names of both spouses as acquiring parties in the contract, in accordance with the marital regime of the community of property, the registration of joint ownership between spouses by the State Cadastral Agency will follow accordingly.

² Based on this provision, the General Director of the State Cadastral Agency brought Order no. 1150 of 3.06.2019 “On the Procedure of Correction of Property Files of Immovable Property in Joint Ownership by Spouses”



2.2 Questions

- Is the person married?
- Is there a contract defining the regime of marital property, and if yes, what share are the client and his/her spouse entitled to?
- In case the applicable marital regime is that of community of property, have you advised the spouse of the acquiring party on the consequences of the acquisition of property subject to the community property regime?
- Has the other spouse been informed of the intention to acquire the property?
- Does the spouse consent to such a transaction?
 - If requested, invite your client's spouse to the transaction and in this case:
 - Inform your client's spouse of their rights and interests in the property to be acquired.
 - Inform your client's spouse of their right to provide written consent to the transaction, or to refuse it.
 - Inform your client and their spouse of the requirement to register the property jointly.



2.3 Checklist

- ✓ Identity card
- ✓ Family certificate
- ✓ Marriage certificate
- ✓ Acquire cadastral information/extract from the property file from the State Cadastral Agency through the online database no older than 72 hours
- ✓ Map and sitemap of the property
- ✓ Contract establishing the marital property regime, if any, or agreement changing the default marriage regime of property and verification of the entry of the contract in the civil register;
- ✓ Written consent from the spouse
- ✓ Making the relevant description in the contract, citing as purchaser/co-owner the non-present spouse, *ipso jure*, having gained ownership rights in the course of the marriage
- ✓ Submission of the notarial act for registration

3. Property disposal or acquisition in case of the application of a foreign law

3.1 Legal basis

The rules for designating the applicable marital property regime where one of the spouses is a foreign national or has dual citizenship are stipulated in Law no. 10 428 of 2.6.2011 “On International Private Law.” This law is founded on the principle of autonomy granted to spouses to determine the law applicable to their marital property regime by agreement via a notarial act (or another act of equivalent value). However, the right to choose the applicable law is limited to the alternatives designated by the law. It is pivotal at this stage for the notary to exercise due care in asking the parties if they have an agreement establishing the applicable law. If a third party entering into a contractual relationship with one of the spouses is ignorant of, or objectively is unable to know of the existence of such an agreement, for the purposes of the relationship between the third party and the spouses, the latter shall be presumed married under the marital property regime of the applicable law, which is stipulated by the connection criteria provided for by art. 23 of the Law. Pursuant to this article, in case the spouses have not entered into an agreement establishing the applicable law of their marital property regime, the applicable law shall be that of the personal relationship between spouses. In the absence of an agreement between the parties, the applicable law shall be that of the joint nationality of the spouses. If the spouses have different nationalities, the applicable law shall be that of the state in which they share a common residence. Lastly, if the applicable law cannot be determined based on these criteria, the state law with which the marital relationship has the closest connection shall apply.

After establishing the applicable law and type of marital property regime, the notary should determine to what extent the spouse alienating a property is entitled to dispose of the immovable property, by referring to the relevant law. In case the consent of the other spouse is needed, the notary should ensure the presence and the consent of the spouse before the notary conducts the transaction.

Once the marital property regime has been established, the notary shall refer to the law governing the conclusion of a contract between the spouse/spouses and the third party. The law differentiates between the law that regulates the validity of the form of contract and the law that regulates the validity of the content of the contract. With respect to the form of the legal transaction, such as a contract of sale/exchange/donation, Law 10 428 of 2.6.2011 “On International Private Law” stipulates that “A legal transaction pertaining to an immovable property is regulated by the law of the state in which the property is located” (art. 18 para. 3). Therefore, in such a case, no autonomy is granted to the parties. If the immovable property being sold/donated/exchanged is located in the Republic of Albania, the contract should be drafted in accordance with the provisions of the Albanian Civil Code. Art. 83 of the Civil Code states that a legal transaction concluded for the transfer of ownership of immovable assets and of the real rights over them, must be notarised and registered, otherwise it is not valid.” With regard to the content of the contract, Law 10 428 of 2.6.2011 “On International Private Law,” grants autonomy to the parties entering a contract to choose the applicable law for the entire contract, or even specific parts of it (art. 45). Only in the absence of an agreement is a contract pertaining to immovable property rights to regulated by the law where the property is located (art. 46 para. 1c). As to the right to dispose of acquired property by a third party, the law stipulates that the ownership of immovable property is subject to the law where the property is located (art. 36 para. 1).

I. CONTRACTUAL PROPERTY TRANSACTIONS

In order to make sure that the parties understand and are fully aware of the consequences of the transaction being conducted, the notary should make both parties aware of the exact applicable law for the marital property regime, the validity of the form of the contract of sale/exchange/donation, the validity of the content of the contract, and the ownership rights deriving from this transaction. Most importantly, the notary should inform the acquiring parties of the right to register joint ownership if the applicable marital property regime is that of the community of property.



3.2 Questions

- Is the person aiming to conclude a transaction a foreign national or a national with dual citizenship?
- Is the person aiming to conclude a transaction married to a foreign national?
- Is the property subject to transaction located in the Republic of Albania?
- Has consent from the spouse been acquired for the disposal of property in case the applicable law on the marital property regime requires it?
- In case the spouse of the person alienating the property grants their consent for the disposal of the immovable property, has he/she been informed of the implications of the transaction based on the applicable law for the marital property regime between spouses?
- In case the applicable marital regime is that of community of property, have you advised the spouse of the acquiring party on the implications of property acquisition and their right to register the property under joint ownership?



3.3 Checklist

- ✓ Identity card/International passport/passports
- ✓ Marriage certificate
- ✓ Acquire cadastral information/extract from the property file from the State Cadastral Agency through the online database no older than 72 hours
- ✓ Map and sitemap of the property
- ✓ Agreement and/or contract between the spouses on choosing the applicable law of their marital property regime (if any)
- ✓ The consent of the spouse, if required by the applicable law
- ✓ Agreement between the parties signing a contract establishing the applicable law regulating the content of the contract of sale/exchange/donation with regard to an immovable property (if any)
- ✓ Reflect in the notarial act the name of the spouse if the applicable law is based on the community of property marital regime

II. INHERITANCE



II. INHERITANCE

In the Albanian legal framework, the notary plays a central role in protecting the interests and ensuring that the rights of the surviving spouse and daughters of the deceased are observed, as notaries have the competence to issue certificates of inheritance, and perform other duties associated with issuing and preserving the will of the testator. Similar to other transactions and proceedings where women's rights are at stake, the notary should be proactively involved in informing the heirs, raising awareness of their rights and duties, protecting the rights granted by legislation to specific categories of heirs, as well as providing solutions when deemed necessary and appropriate.

The provisions of the Civil Code define two ways of transferring the property of the deceased to heirs: the transfer of property by law, and the transfer of property by will. Inheritance by law occurs when the testator has not made a will, when the will is completely or partially invalid, or when the testator has left a will referring only to a part of his/her estate (Supreme Court, Unifying Decision of the Joint Chambers No. 1 of 19.02.2014). Even in cases when the testator has disposed of his/her estate by will, legal safeguards are in place to ensure that the statutory heirs' share has not been infringed. However, despite the legal framework in place, the real situation indicates the existence of a persisting mentality and customs that deny the daughters or women surviving spouses the rights to enjoy equal inheritance rights. This is why the notary should ensure not only the proper application of the legislation in force with regard to inheritance proceedings, but also pay special attention to safeguarding the legal and fair share of estate granted to female heirs.

Furthermore, without interfering with the will of the parties, and by acknowledging that the notary is not a tax advisor, he/she should make the heirs aware of the associated taxes applicable to inheritance rights as stipulated in Law No. 8438 of 28.12.1998 "On Income Tax" (amended), which, in principle, includes property acquired through inheritance within the scope of the applicable income taxation. Exemptions apply in the case of transferring, only once, the right of ownership of an apartment or land within the family between spouses and children, in favour of one beneficiary through donation or relinquishing of the estate (art. 8 para. 1 art. 11 para. 1).

In the course of concluding these transactions, notaries are bound by data protection legislation. The notary should make data on the contents of the notarial acts available only to the persons on whose behalf these transactions have been concluded, their representatives with power of attorney, their inheritors, and the persons that gain rights or waive obligations from the notarial act (Law 110/2018 "On the Notary," art. 61 para. 1f). The infringement of confidentiality and professional secrecy constitutes severe disciplinary misconduct, and may serve as a basis for disciplinary proceedings to be initiated against the notary (Code of Ethics of the Notaries, art. 24 para. b).

Lastly, it is worth noting that the regime of inheritance regulated by the Civil Code does not extend to cohabiting couples.

1. Determination of the deceased's personal status

1.1. Legal Basis

According to the Civil Code, an inheritance proceeding is opened when the testator dies (art. 318). The inheritance proceeding opens at the time of the death of the testator, which is physically ascertained, or determined by the court decision declaring death. The definition of this moment is of special practical importance because it determines the rights and the moment of transfer of the right of inheritance to the circle of heirs who are named successors. This moment also determines the applicable law regarding the effects that follow the opening of the inheritance proceedings (Supreme Court Joint Chambers Decision No. 24 of 2002).

Before drafting a certificate of inheritance, the notary should ascertain two specific facts:

Firstly, he/she should ascertain whether the deceased was married at the time of death. If this was the case, the estate subject to inheritance should be determined by taking into consideration the marital property regime between spouses and the respective share belonging to the surviving spouse. In case of divorce, the notary should focus on preserving the rights and share of the former spouse if the property was acquired in the course of the marriage under the regime of community of property, regardless of whether it was registered under the sole name of the deceased. If the immovable property was gained during marriage, for which the notarial act on the alienation or the recognition of the ownership on the immovable property is claimed, results having been registered only in the name of one of the spouses and the spouse presumed as the co-owner has passed away, the notary shall require the issuance of the inheritance certificate for the spouse presumed co-owner and the registration of the heirs in the certificate of property ownership, for which the property alienation or recognition is claimed (Law 110/2018 "On the Notary," art. 127 para. 2).

After separating the share belonging to the surviving spouse, statutory inheritance regulations shall apply in cases where the deceased had not disposed of his/her estate through a will. Pursuant to the Civil Code, the surviving spouse inherits in the first inheritance line along with the deceased's children in equal parts (art. 361). The Civil Code does not differentiate between the rights of sons and daughters to inherit. When there are no other heirs of the first line beside the spouse, the heirs of the following line shall be called to inherit as provided for in articles 362-363 of the Civil Code (parents and disabled dependent persons, grandmother and grandfather, brothers and sisters and children of the latter). In any case, the spouse receives half of the inheritance (art. 361-366). This shows that the spouse has the right to acquire a share of marital property according to the applicable regime, but is also entitled to a specific share of the estate of the deceased.

Secondly, the notary should confirm the estate subject to the inheritance proceedings. For this purpose, the notary should have access to the online database of the cadastral register in order to consult property files. Moreover, the notary should not limit himself/herself to the properties mentioned in the will. For instance, with regard to inheritance by will, the Joint Chamber of the Supreme Court has highlighted the importance of investigating whether the testator owned other assets at the time of death, in order to determine exactly whether the testator expressed his/her will on all the assets he had at the time of death, or if there were other (acquired) assets which were not mentioned in the will (Supreme Court Decision of the Joint Chambers, No. 1 of 18.12.2014).



1.2 Questions

- Was the deceased married at the time of death?
- Was the deceased married at the time of acquiring the property that is part of the inheritance estate?
- Did the deceased have a marital contract with the surviving spouse/former spouse?
- Did the deceased leave a will?
- Does the will comply with the requirements of the legal reservation on the rights to inherit and inheritance share of statutory heirs?
- Did the deceased acquire property in the course of marriage that was subject to joint ownership with the surviving spouse?
- What is the share of the property belonging to the deceased?
- Is the immovable property subject to inheritance located in Albania, or elsewhere?



1.3 Checklist

- ✓ Death certificate of the testator
- ✓ Marriage certificate
- ✓ Divorce judgment
- ✓ Judgment on the division of marital property in case of divorce (if separate)
- ✓ Contract determining the marital property regime
- ✓ Extract from the cadastral register on the immovable property
- ✓ Contract/act/decision on acquisition of immovable property

2. Duty to identify, inform and invite all heirs to the inheritance proceedings

2.1 Legal basis

The notary should ensure the identification and notification of all heirs who have an interest in the issuance of a certificate of inheritance. According to Law 110/2018 “On the Notary,” the notary shall, in the course of drafting certificates of inheritance, verify the existence of the heirs benefiting from the legal reservation and shall include these heirs as statutory heirs, while determining and specifying their pertinent parts clearly. Moreover, the notary should record the whole process by taking minutes (art. 113 para 5 and art. 118 para. 5). Information given to the parties of the existence and the division of the estate of the deceased is instrumental in avoiding future disputes.

Nevertheless, an heir retains the right to petition the court to recognise him/her as an heir (Civil Code, art. 349). In addition, when it is not known whether there are heirs, or when the heirs are missing and there is no news about them, or when the legal or testamentary heirs have relinquished the inheritance and their heirs are not known, the notary of the local government unit, where the inheritance is opened, *ex officio*, or at the request of any interested person, shall appoint a custodian of the inheritance. A summary of the notarial act appointing the guardian shall be published in the *Official Journal* (Civil Code, art. 344).

At this stage of the procedure, the notary should provide legal information on the steps to be performed, the necessary documents needed, the rights and obligations of each heir, as well as the consequences of their actions.



2.2 Questions

- Did the deceased leave a will?
- Did the deceased have a spouse?
- Did the deceased have children?
- Did the deceased have parents, brothers, and sisters, or other relatives?
- What is their exact address?
- Do any of them live abroad and where?



2.3 Checklist

- ✓ Inspection of the register of wills
- ✓ Identity document for each heir

- ✓ Birth certificate for each heir
- ✓ Death certificate of the deceased
- ✓ Special power of attorney in case of representation
- ✓ Act of appointing a custodian, if necessary

3. Safeguarding the rights and interests of statutory heirs in the case of a will

3.1 Legal basis

Apart from the statutory provisions on inheritance, the Civil Code regulates the right to dispose of the estate post mortem by will. The will may be in holographic form, or drafted by a notary. However, the Civil Code provides relatively limited autonomy to the testator to dispose of his/her estate. According to the Civil Code, a testator cannot exclude from succession his/her minor children or other minor heirs inheriting by substitution (art. 361 para. 2) and other heirs unable to work if called to inherit, nor can he undermine by will, in any way whatsoever, the share belonging to these heirs on the basis of statutory inheritance unless they have become unworthy to inherit (art. 379). When a testator disposes of a usufruct or a life tenancy by will, the proceeds of which exceed those of the disposable part, the heirs entitled to legal reservation may execute this disposition or relinquish the right to the disposable part (art. 380). According to the Civil Code, the will shall be void if the disposition by will made by the testator excludes from statutory inheritance his/her minor heirs or heirs unable to work, or prejudices their legal share (art. 407).

The notary can prevent the violation of the legal reservation at the early stages of drafting the will. Whilst drafting a will through the notarial act, the notary notifies the testator when a disposition in the will is in conflict with the law. The notary may, however, not enter into an examination of concrete questions, such as the circle of persons designated in the will as heirs, whether the testator is the owner of the property left in inheritance, and other issues of this nature (Law 110/2018 “On the Notary,” art. 109 para. 2). Nevertheless, he/she can refuse to draft a will if it infringes the requirements of the validity of the will stipulated in the Civil Code (Law 110/2018 “On the Notary,” art. 109 para. 4). These provisions ensure that the rights of vulnerable heirs such as a retired spouse (Civil Code, art. 371) or a minor’s share are safeguarded. The notary should pay attention in determining if the minor heirs have reached the age of adulthood at the time of the opening of the inheritance; the validity of the will excluding them from inheriting shall not be affected (Nuni and Hasneziri).

When the notary initiates the process of issuing certificates of inheritance, he/she should once again check if the will complies with the requirements of the Civil Code. The notary shall explicitly verify the heirs benefiting from the legal reservation by including them in the certificate of inheritance. The notary shall, in the course of drafting certificates of inheritance, verify the existence of the heirs benefiting from the legal reservation and shall include these heirs as statutory heirs, while determining and specifying their pertinent parts clearly (Law 110/2018 “On the Notary,” art. 113 para. 4). In case the testator has excluded his/her children in the will, he/she may not, however, exclude their grandchildren if the latter at the time of opening

II. INHERITANCE

the inheritance were minors. If their share is violated, the validity of the will may be affected (Supreme Court Unifying Decision No 1 of 2014).

Where the disposition in the will is not valid, the notary shall, upon grounded decision, declare the will invalid and proceed with issuing the legal certificate of inheritance. If only a part of the dispositions in the will is declared invalid, the legal certificate of inheritance shall be issued only for the provisions in the will that have been declared invalid (Law 110/2018 “On the Notary,” art. 111 para. 4). This is the case when, among others, due to violations of the share of statutory heirs, the notary declares the will to be fully or partially invalid.

The validity of a will or disposition by will can be challenged by an heir or any other interested person within three years from the opening of the inheritance (Civil Code, art. 411).



3.2 Questions

- Did the deceased leave a will?
- Does the will comply with the prerequisites of the law?
- Is the will holographic or a notarial act?
- Is there any other will?
- Are statutory heirs' rights based on the legal reservation being violated? If yes:
 - Inform the heirs of the statutory rights to be applied
 - Inform them of the consequences of not challenging the will
 - Inform them of the timing of challenging the will
- Do all heirs accept or relinquish inheritance?
- Do any of the heirs challenge the content of the will?



3.3 Checklist

- ✓ Deceased's will
- ✓ Family Certificate of the heir
- ✓ Certificate of inheritance
- ✓ Statement on relinquishing inheritance

4. Inform the surviving spouse that he/she can request the separation of his/her share in the marital property from the deceased's estate

4.1 Legal basis

When the division of the estate of a deceased spouse takes place, it is of foremost importance to follow the adequate steps to separate the property of the surviving spouse gained in the course of the marriage from that estate. The Civil Code and Law 110/2018 “On the Notary” provide a solid legal basis in anticipating any actions by the notary that might jeopardise the rights of the surviving spouses acquired in the course of the marriage. The Civil Code grants the right to the surviving spouse to demand the share belonging to him/her from the joint property obtained through work by the spouses in the course of the marriage (Civil Code, art. 358). Likewise, Law 110/2018 “On the Notary” stipulates that the certificate of inheritance shall include the marital property regime between the testator and the surviving spouse (art. 112). Before establishing the amount of the estate to be transferred to the heirs, the notary should firstly partition from the estate the share of property belonging to the surviving spouse, acquired in the course of the marriage in accordance with the marital property regime, regardless of whether the surviving spouse's name is registered in the cadastral entry. Once the share of the surviving spouse has been identified and partitioned, the remaining part of the joint ownership between spouses and the personal property of the deceased shall be part of the inheritance estate. Subsequently, the surviving spouse is equally entitled to a share in the deceased's estate like other heirs of the same line.

In order to finalize the whole process by fully preserving the rights of the surviving spouse, in accordance with Law 110/2018 “On the Notary,” the notary shall specify in the inheritance act that the applicant shall submit a copy of the proof of inheritance to the responsible institution in order to register the immovable property (State Cadastral Agency) within the legal deadline of 30 days. The notary shall attach to the relevant act the marriage certificate(s) of the surviving spouse (art. 112 para. 3).



4.2 Questions

- Was the deceased married?
- When was the property acquired?
- Was the deceased married at the time of the acquisition of immovable property?
- Is the immovable property subject to joint ownership, or is it a personal property belonging only to one of the spouses?



4.3 Checklist

- ✓ Marriage certificate
- ✓ On-line extract of the property file falling within the regime of marital property
- ✓ A document showing the prior acquisition of the property
- ✓ Contract between the spouses determining the applicable regime of marital property
- ✓ Separation of spouse's share from the estate, included in the certificate of inheritance

5. Inform the surviving family member that she/he may retain user rights on the immovable property subject to the approval of all co-heirs

5.1 Legal basis

Albanian legislation does not explicitly recognize any specific user rights for life to the surviving spouse and/or children, nor any pre-emption rights in cases of alienation of the immovable property part of the deceased's estate. However, in the process of estate division, the notary may proactively make the heirs aware of the right to grant such user rights to the surviving spouse and/or minor children, by still keeping their inheritance share intact. Granting user rights is especially crucial in cases where the spouse and/or children may become homeless.

Based on the Civil Code, if the heirs do not agree on the partition of the estate, the notary shall provide legal advice and options for the division of property between the parties. The notary shall explain their rights and duties, and shall warn them of the consequences that come from signing the agreement, so that their interests are not harmed because of their ignorance of the law (Civil Code, art. 354). In the course of this very procedure, the notary may lay down options with regard to the use of the family home of the surviving spouse and children, while still safeguarding the inheritance rights of the other heirs.



5.2 Questions

- Is the property that is to be divided the primary residence of any of the co-heirs, such as the spouse of the deceased and his or her daughters and sons?
- Do other co-heirs agree to grant user rights for life on the property?



5.3 Checklist

- ✓ Family certificate
- ✓ Statement on acceptance of inheritance and agreement of heirs on the constitution of user rights for life before a notary

6. Inform the heirs about the consequences of relinquishing inheritance

6.1 Legal basis

Heirs may decide to relinquish their share of the estate inherited from the deceased. Relinquishing inheritance consists of the unilateral declaration of an heir to relinquish his/her share of the estate of the deceased (Nuni and Hasneziri). This process is of particular significance taking into consideration the existing pattern in Albanian society of female heirs relinquishing their share of the estate, especially sisters in favour of their brothers. This pattern is particularly linked to old customary legal practices which do not recognize the inheritance rights of female spouses and daughters (UN Women). That is why the notary should ensure that the act of relinquishing is based on the free will of the heir, and it is not being made under any kind of duress or interference from other heirs or third parties. The notary should closely scrutinize the underlying reasons for such a decision, without interfering with his/her neutral status.

The notary should notify the heirs of the consequences of relinquishing the inheritance, and that the right to relinquish the inheritance is limited in time. The heirs can only relinquish their share within three months from the opening of the inheritance and, if the heir is abroad, no later than six months (Civil Code, art. 335 para. 1). When the existence of heirs is not known, or when the heirs are missing and there is no news of them, the notary of the local government unit where the inheritance is opened, *ex officio* or at the request of any interested person, shall set a deadline, not less than six months from the opening of the inheritance, within which they must declare whether they are renouncing the inheritance. If within this period no such statement is made, it is presumed that the decedent has left no heirs (Civil Code, art. 336). However, if in the course of these three or six months the heirs have behaved as heirs, they may not relinquish the inheritance, except if acting to preserve the estate (Civil Code, art. 338). Behaving as heirs may consist in paying debts or collecting benefits from the inherited share of the estate, or selling or donating part of the inherited estate (Nuni and Hasneziri). Moreover, the notary should ensure that the heirs understand that once they have relinquished their share of the inheritance, they may not revoke their statement (Civil Code, art. 339) or relinquish only part of their share of inheritance.

The Civil Code stipulates that relinquishing inheritance shall be done in written form, which is registered by the notary of the local government unit where the inheritance is opened, or through a notarised declaration drafted by a notary. Such a declaration may also be made through a special proxy, referring specifically to the exercise of the right to relinquish inheritance (Civil Code, art. 333). The notary drafts the notarial statement on relinquishing inheritance in the name of the applicant upon request, pursuant to the provisions of the Civil Code. If the certificate of inheritance has not been issued, the heir may declare the relinquishing of inheritance within the stipulated timeframe by a notarial statement and then the notary

II. INHERITANCE

issues the certificate of inheritance in compliance with the provisions of the Civil Code for the replacement of the heir who has relinquished the inheritance. If the certificate of inheritance was issued earlier and the heir requests relinquishing within the legal time limit, the heir shall draft a notarial statement on relinquishing the inheritance. After the notarial statement on relinquishing the inheritance has been drafted, the notary issues a new certificate of inheritance pursuant to the Civil Code, where he/she reflects the changes in the circle of the heirs, the shares belonging to them, and the information on the act of relinquishing the inheritance (Law 110/2018 “On the Notary”, art. 117 para. 1).



6.2 Questions

- Do all the heirs accept the inheritance?
- Do any of the heirs relinquish their inheritance?
- Have any of the heirs expressed the wish to relinquish their inheritance within three months from the opening of the inheritance, and six months if they were abroad?
- Is there any indication to show that the heirs aiming to relinquish have acted as if they have no intention of relinquishing their inheritance?
- What are the reasons for relinquishing the property or share of the inheritance?
- Have the relinquishing heirs been made fully aware of the consequences of relinquishing their inheritance?
- Is there any reason to believe *prima facie* that relinquishing of inheritance by female heirs has discriminatory underlying reasons?



6.3 Checklist

- ✓ Identity card
- ✓ Written statement of relinquishing the right to inheritance before the notary

I. KONTRATA PËR TRANSFERIM PRONËSIE



Gjatë martesës, bashkëshortët kanë të drejtën që të ushtrojnë të drejtat e tyre mbi pasurinë e fituar gjatë martesës. Ata mund të vendosin të tjetërsojnë ose të fitojnë pasuri të paluajtshme me anë të kontratave të shitjes, shkëmbimit dhe dhurimit apo me anë të mjeteve të tjera, siç e parashikon Kodi Civil. Gjatë kryerjes së këtyre transaksioneve, noterët duhet të tregojnë kujdesin e duhur për zbatimin e dispozitave përkatëse të Kodit të Familjes dhe Kodit Civil. I pari rregullon regjimin pasuror martesor të bashkëshortëve, ndërsa i dyti rregullon transaksionet me pasurinë midis bashkëshortit/bashkëshortëve dhe palëve të treta. Kodi i Familjes duhet të konsiderohet *lex specialis* (A. Mandro), kur përcaktohet lloji i regjimit pasuror martesor i zbatueshëm i bashkëshortëve, dhe shtrirja e autonomisë së tyre për tjetërsimin ose fitimin e pasurive të paluajtshme.

Për qëllime të këtij dokumenti, rregullat, pyetjet dhe lista e dokumenteve/veprimeve i referohen kontratave për transferim pronësie, siç janë kontratat e shitjes, kontratat e shkëmbimit dhe dhurimet. Sa i takon kësaj të fundit, vigjilenca e duhur duhet ushtruar vetëm kur bashkëshortët tjetërsojnë pasuri të paluajtshme me dhurim. Noteri duhet t'u shpjegojë palëve kuadrin ligjor të detyrueshëm dhe dispozitat specifike të kontratës, me qëllim që t'i vërë në dijeni për ndërlikimet në të ardhmen. Në këtë aspekt, noteri duhet ta vërë theksin më shumë mbi sigurimin e respektimit të të drejtave të bashkëshorteve femra gjatë kryerjes së transaksioneve dhe ai/ajo duhet të sigurohet që deklaratimet e tyre të përfshihen në aktin noterial.

Regjimi pasuror martesor i veçantë shtrihet vetëm tek çiftet e martuara. Dispozitat e Kodit të Familjes që rregullojnë regjimin pasuror martesor të veçantë, nuk gjejnë zbatim për bashkëjetuesit.

1. Disponimi dhe tjetërsimi i pasurisë së paluajtshme nga ana e bashkëshortëve

1.1 Baza ligjore

Fillimisht, noteri konfirmon identitetin e saktë të klientit që tjetëron pasurinë, me qëllim përcaktimin e statusit të palës që disponon në një transaksion. Sipas nenit 101 të ligjit nr. 110/2018 “Për noterinë”, noteri duhet të identifikojë personat pjesëmarrës në një transaksion mbi bazën e letërnjoftimit të tyre a të ndonjë dokumenti tjetër që parashikon legjislacioni shqiptar (përfshirë nenin 26 të ligjit nr. 10129, datë 11.05.2009 “Për gjendjen civile”).

Noteri duhet të procedojë për të vërtetuar nëse personi është mbajtës i ligjshëm i titullit të pronësisë dhe nëse ai/ajo ka të drejtën të bëjë disponimin e pasurisë. Ky kusht përmendet shprehimisht te Kodi i Etikës së Noterëve, që përcakton se noteri duhet të tregojë kujdesin e duhur profesional për identifikimin e të drejtave të ligjshme të të gjithë mbajtësve (neni 61, para. 1f). Vetëm pronarët e regjistruar dhe bashkëshortët e tyre të paregjistruar kanë të drejtë t’i disponojnë pasuritë e fituara gjatë martesës dhe të regjistruara në regjistrin kadastral të administruar nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës. Në këtë fazë të procedurës, noteri duhet t’i zgjerojë hulumtimet e tij/të saj dhe të konsultohet me informacionin kadastral, si dhe të sigurohet se emri i pronarëve të ligjshëm përkon me ato që përmban ekstrakti i marrë nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës,¹ dhe se pasuria nuk është e ngarkuar me ndonjë barrë. Në zbatim të nenit 126 të ligjit nr. 110/2018 “Për noterinë”, akti noterial për kalimin ose njohjen e pronësisë mbi sendet e paluajtshme, apo të një drejte reale mbi to, hartohet nga noteri, pasi ai ka verifikuar pronësinë e palës mbi pasuritë e paluajtshme përmes sistemit elektronik. Për qëllime verifikimi, pala i paraqet noterit dokumentet e nevojshme të pronësisë, si dhe autorizimin e saj me shkrim.

Pas kryerjes së verifikimit të pronësisë së ligjshme, noteri duhet të përcaktojë regjimin pasuror martesor të bashkëshortëve që tjetërsojnë pasurinë. Noteri përcakton ligjin në fuqi që rregullon regjimin pasuror martesor të bashkëshortëve. Në zbatim të dispozitave kalimtare të nenit 315 të Kodit të Familjes: “Pasuria që fitohet nga bashkëshortët pas hyrjes në fuqi të këtij Kodi, rregullohet nga ky Kod edhe për bashkëshortët që kanë lidhur martesë para hyrjes në fuqi të tij”. Arsyeja themelore e kësaj dispozite është se pasuritë e fituara nga bashkëshortët, të cilët kanë lidhur martesë para hyrjes në fuqi të Kodit të Familjes, domethënë, para datës 21.12.2003, përfshihen në regjimin pasuror martesor përcaktuar me Kodin Civil të vitit 1981 (nenet 86 dhe 87). Sa i takon regjimit pasuror martesor, Kodi i Familjes në fuqi, krahasuar me nenet 86 dhe 87 të Kodit Civil të vitit 1981, e ka ngushtuar ndjeshëm hapësirën e pasurisë në bashkësi duke zgjeruar kategorinë e pasurive vetjake të bashkëshortëve (E. Qarri). Noteri, pra, duhet t’i kushtojë vëmendje të posaçme verifikimit nëse bashkëshortët kanë lidhur martesë para datës 21.12.2003, dhe nëse pasuria e paluajtshme objekt i transferimit është fituar para ose pas hyrjes në fuqi të Kodit të Familjes.

Nëse pasuria e paluajtshme është fituar pas hyrjes në fuqi të Kodit të Familjes dhe duke supozuar se bashkëshortët nuk kanë kontratë martesore, gjen zbatim regjimi i veçantë i pasurisë në bashkësi (neni 73). Regjimi i pasurisë në bashkësi bazohet në prezumimin se e gjithë pasuria e fituar gjatë martesës, konsiderohet si e përbashkët, me përjashtimet që parashikon Kodi i Familjes (Omari). Noteri duhet të

¹ Ligji nr. 111/2018 “Për kadastrën”, neni 42, para. 3. Noteri mund të bëjë kërkesë për informacion kadastral mbi pronën, objekt i kontratës së shitjes.

ushtrojë vigjilencën e duhur që të përcaktojë llojin e pasurisë dhe kur është fituar kjo pasuri, pavarësisht nëse vetëm njëri nga bashkëshortët është regjistruar si pronar në ekstraktin e nxjerrë nga regjistri kadastral. Pasuria e fituar gjatë martesës është e përbashkët jo për shkak të titullit, por sepse ky titull është fituar gjatë martesës (Omari). Pasuria që përfshihet në objektin e pasurisë së përbashkët, rregullohet me nenin 74 të Kodit të Familjes. Kodi i Familjes specifikon gjithashtu kategorinë e pasurive vetjake, që i përkasin njërit prej bashkëshortëve dhe që përjashtohen nga regjimi i pasurisë në bashkësi, si dhe pasuritë e fituara nga disponimi i pasurive vetjake (neni 77). Në raste të tilla, nuk ka rëndësi se kur janë fituar pasuritë, por mënyra si janë krijuar pasuritë (UN Women). Ky seksion i fundit merr rëndësi të veçantë, pasi, gjatë një transaksioni, noteri jo vetëm që duhet të vlerësojë nëse pasuria ka karakter vetjak, por ai/ajo duhet të analizojë gjithashtu nëse pasuria është fituar me disponim të një pasurie me karakter vetjak, siç është pasuria e fituar para lidhjes së martesës apo me anë të dhurimit, të trashëgimisë etj. Në vendimin e saj unifikues nr. 3, datë 3.02.2006 Gjykata e Lartë është shprehur se: “Pronari i pasurisë së fituar me anë të dhurimit është vetëm bashkëshorti, i cili është përfitues i dhurimit, edhe në rastet kur dhurues është bashkëshorti tjetër që e disponon pasurinë e fituar gjatë martesës, në favor të bashkëshortit/bashkëshortes”. Nëse pasuria është fituar para lidhjes së martesës apo nëse ajo është pasuri me karakter vetjak, sipas nenit 77 të Kodit të Familjes, noteri duhet të përqendrohet që të përcaktojë nëse bashkëshorti tjetër ka kontribuar për përmirësimin ose riparimin e pasurisë së paluajtshme gjatë martesës. Në raste të tilla, vetëm riparimet dhe përmirësimet duhen konsideruar si pasuri në bashkësi, dhe në këto rrethana, bashkëshorti tjetër ka të drejtë të marrë kompensim në para (neni 121).

Duke iu referuar të drejtave dhe detyrimeve të bashkëshortëve gjatë kryerjes së transaksioneve, si rregull, edhe kryerja e veprimeve që kapërcejnë administrimin e zakonshëm u takon bashkërisht të dy bashkëshortëve (neni 90, para. 3). Kodi i Familjes nuk parashikon ndonjë përkufizim të veprimeve juridike që përfshihen në këtë kategori veprimesh. Ndryshe nga Kodi i Familjes në fuqi, Kodi Civil i vitit 1981 parashikonte se kryerja e tjetërsimit të pasurive të paluajtshme në bashkëpronësi duhet t’u takojë të dy bashkëshortëve (Omari). Kategoria e veprimeve të tilla, sidoqoftë, përcaktohet në vija të përgjithshme nga doktrina dhe praktika gjyqësore. Doktrina iu referohet këtyre veprimeve si “veprime që i referohen kapitalit të pasurisë së fituar gjatë martesës”, përfshirë, ndër të tjera, veprimet juridike për tjetërsimin e pasurive të paluajtshme (Omari). Gjykata e Faktit e Tiranës konsideronte si veprime që kapërcejnë administrimin e zakonshëm ato veprime “që kanë rëndësi të konsiderueshme për pasurinë e fituar gjatë martesës dhe që synojnë ta tjetërsojnë përfundimisht një pasuri ose të krijojnë të drejta të pronës në favor të palëve të treta bazuar në to”. Pra kontratat që i referohen shitjes, dhurimit dhe shkëmbimit të një pasurie të paluajtshme, e cila përfshihet në objektin e pasurisë në bashkësi të fituar gjatë martesës, kërkojnë prezencën dhe pëlqimin e të dy bashkëshortëve para noterit. Noteri duhet të sugjerojë që bashkëshorti, i cili nuk është i pranishëm, të ftohet që të ndjekë procedurën dhe të informohet mbi pasojat e tjetërsimit të pasurive të paluajtshme në bashkëpronësi. Për shkak të detyrimit për ruajtjen e konfidencialitetit, noteri nuk ka të drejtën që të ftojë apo të informojë bashkëshortin pa pëlqimin e palëve. Atij do t’i duhet, sidoqoftë, që të refuzojë t’i japë fuqi ligjore një transaksioni pa pëlqimin e domosdoshëm të bashkëshortit. Nga ana tjetër, në mungesë të bashkëshortit, ky i fundit mund të përfaqësohet nga bashkëshorti tjetër vetëm me anë të një prokure, që specifikon llojin e caktuar të transaksionit që do të kryhet (Omari). Kodi i Familjes parashikon një përjashtim lidhur me marrjen e pëlqimit të bashkëshortit tjetër. Sipas nenit 91 të Kodit të Familjes, në raste largësie ose pengese tjetër të njërit bashkëshort dhe në mungesë të prokurës ose autorizimit të gjykatës, bashkëshorti tjetër mund të kryejë veprimet që janë të nevojshme edhe në rastin kur kërkohet pëlqimi i të dy bashkëshortëve. Në një rast të tillë, i takon noterit të ushtrojë vigjilencën e duhur për verifikimin e pamundësisë së bashkëshortit tjetër për të qenë i pranishëm për shkak të largësisë së tij/saj në kohën e kryerjes së transaksionit. Nëse supozohet se bashkëshorti do ta kishte të mundur të shprehte pëlqimin e tij/

të saj, por refuzon ta bëjë këtë, transaksioni mund të kryhet vetëm pas një autorizimi të gjykatës (Omari). Gjykata mund ta urdhërojë një autorizim të tillë kur veprimi është i domosdoshëm për interesa të familjes ose për një veprimtari tregtare që është pjesë e pasurisë trashëgimore (Kodi i Familjes, neni 92).

Noteri duhet të sigurohet që ta njoftojë klientin mbi pasojat e një kontrate që kapërcen administrimin e zakonshëm. Sipas ligjit për noterinë, noteri jo vetëm që vërteton transaksionet, por ai/ajo ka detyrën dhe kompetencën që t'i këshillojë palët për të gjitha çështjet ligjore që lidhen me aktet ose veprimet noteriale, veçanërisht, por pa u kufizuar, në hartimin e kontratave dhe marrëveshjeve të të gjitha llojeve dhe asistencës në procesimin e transaksioneve (ligji “Për noterinë”, neni 62, para. 2). Pra, nëse njëri nga bashkëshortët tejkalon të drejtat e tij lidhur me pasurinë në bashkësi, mund të kërkohet nga bashkëshorti tjetër anulimi i veprimit, nëse ai nuk ka dhënë pëlqimin për këtë veprim, brenda 1 viti nga data e marrjes dijeni për veprimin (Kodi i Familjes, neni 94).

Në fushën e kryerjes së transaksioneve me pasuritë e paluajtshme, me gjasë mund të ekzistojë një regjim tjetër bashkëpronësie që përkon me regjimin pasuror martesor. Në zbatim të nenit 222 të Kodit Civil: “Pronësia mbi pasurinë e anëtarëve të familjes bujqësore u përket në tërësi anëtarëve të saj, të cilët nëpërmjet punës ose të drejtave të tjera të fituara, kanë kontribuar në krijimin e në mbajtjen e ekonomisë bujqësore”. Në një rast të tillë, meqenëse familja bujqësore është një lloj bashkëpronësie shumë e veçantë që cakton Kodi Civil, disponimi i tokës objekt i regjimit të familjes bujqësore rregullohet me anë të rregullave që përmban ky i fundit dhe jo nga Kodi i Familjes. Çdo transaksion që përfshin një tokë të tillë, për rrjedhojë, varet nga dhënia e pëlqimit nga të gjithë anëtarët e familjes, dhe anëtari i familjes bujqësore nuk mund të tjetërsojë asnjë pjesë të pasurisë së familjes bujqësore, gjersa nuk është bërë pjesëtimi i saj (Kodi Civil, neni 226).

Së fundi, përveçse rregullon me përpikëri aspektet e brendshme të regjimit pasuror martesor, kuadri ligjor i kushton vëmendjen e duhur mbrojtjes së të drejtave të palëve të treta të prekura nga një transaksion me njërin prej bashkëshortëve. Pala e tretë, që ka vepruar në mirëbesim, ka të drejtë të kërkojë shpërblimin e dëmit në rast se transaksioni është kryer nga një palë që nuk ka prokurë (Kodi Civil, neni 74).



1.2. Pyetje

- A është pronari i regjistruar personi që synon të shesë/dhurojë pasurinë e paluajtshme?
- A ka ndonjë pronar tjetër (A ka pronarë të tjerë) të regjistruar?
- A është regjistruar në kartelën e pasurisë ndonjë lënie hipotekë ose ngarkim tjetër me një barrë sa i takon kësaj pasurie të paluajtshme?
- A është toka objekt i regjimit të bashkëpronësisë të anëtarëve të familjes bujqësore?
- A është i martuar personi?
- A ka qenë i martuar personi kur është fituar pasuria?
- Kur është lidhur martesa? (për të përcaktuar nëse gjen zbatim Kodi i Familjes apo Kodi Civil i vitit 1981)

- Kur është fituar pasuria e paluajtshme?
- A ka nënshkruar personi dhe bashkëshorti/bashkëshortja ndonjë kontratë që përcakton ose ndryshon regjimin pasuror martesor të veçantë?
- Nëse ekziston një kontratë që përcakton regjimin pasuror martesor, cila është pjesa ndaj të cilës klienti dhe bashkëshorti/bashkëshortja kanë të drejtë?
- Nëse regjimi pasuror martesor i zbatueshëm është ai i pasurisë në bashkësi, a është informuar bashkëshorti mbi synimin për ta shitur pasurinë?
- A e jep pëlqimin bashkëshorti për transaksionin?
 - Nëse duhet, ftojeni bashkëshortin/en e klientit tuaj në këtë transaksion dhe në këtë rast:
 - Informojeni bashkëshortin/en e klientit tuaj mbi të drejtat dhe interesat e tij/të saj në pasuri.
 - Informojeni bashkëshortin/en e klientit tuaj mbi të drejtat e tij/të saj për të dhënë pëlqimin me shkrim për transaksionin ose për ta refuzuar atë.
 - Informojeni klientin tuaj dhe bashkëshortin/en mbi kushtin e regjistrimit të pasurisë nga të dy bashkërisht.
- A përfshihet pasuria në kategorinë e pasurive vetjake?
- A është fituar pasuria objekt i tjetërsimit gjatë martesës por me pasuri vetjake?
- Në rast se personi ka qenë i martuar më parë, a është bërë pjesëtimi i pasurisë?
- A ka ndonjë procedurë në vazhdim për pjesëtimin e pasurisë?



1.3 Lista e dokumenteve/veprimeve

- ✓ Letërnjoftimi
- ✓ Certifikata familjare
- ✓ Certifikata e martesës
- ✓ Vendimi gjyqësor që shpall mbarimin e martesës/divorcin ose anulimin e martesës, nëse ka një të tillë
- ✓ Vendimi gjyqësor që shpall pjesëtimin e pasurisë së fituar gjatë martesës
- ✓ Marrja nga kartela e pasurisë në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës e informacionit/ekstraktit kadastral nga banka e të dhënave përmes internetit përpara 72 orëve të fundit
- ✓ Harta dhe planimetria e pasurisë

- ✓ Kontrata për fitimin e pasurisë ose vendimi i autoritetit publik që jep të drejtat e pronës (për shembull, Vendimi i Autoritetit për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave, Vendimi i Agjencisë së Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave Informale, Vendimi i Komisionit të Tokave për Ndarjen e Tokës Bujqësore etj.)
- ✓ Kontrata që përcakton regjimin pasuror martesor, nëse ka një të tillë, ose marrëveshja që ndryshon regjimin pasuror martesor të veçantë dhe verifikimi i regjistrimit të kontratës në regjistrin e gjendjes civile
- ✓ Verifikimi para noterit i pëlqimit të bashkëshortit/ish bashkëshortit, që përfshihet në aktin noterial/kontratë, ose në një deklaratë noteriale që shpreh pëlqimin për transaksionin, nëse pasuria përfshihet në regjimin pasuror martesor të veçantë apo nëse kërkohet nga kontrata që kanë bërë bashkëshortët, e cila rregullon regjimin e pasurisë midis tyre
- ✓ Informimi i klientit mbi të drejtat, detyrat e veta dhe pasojat, si dhe sigurimi që klientët i kuptojnë ato
- ✓ Bashkëlidhja në aktin noterial përkatës i certifikatës familjare dhe/ose të martesës të palës përfituese
- ✓ Paraqitja e aktit noterial për regjistrim

2. Klienti që fiton pasuri

2.1. Baza ligjore

Noteri duhet të ushtrojë vigjilencën e duhur edhe në rastet kur një individ i martuar kërkon të fitojë pasuri. Nëse midis një individi të martuar që kërkon të fitojë pasuri, dhe bashkëshortit/es gjen zbatim regjimi i veçantë i pasurisë në bashkësi, neni 76 i Kodit të Familjes sanksionon qartë se, nëse pasuria fitohet nga njëri prej bashkëshortëve pas lidhjes së martesës, ajo bëhet menjëherë pasuri e përbashkët edhe e bashkëshortit/es tjetër. Nëse pasuria fitohet me anë të dhurimit ose trashëgimisë, bashkëshorti që fiton pasurinë bëhet pronari i vetëm, me kusht që dhurimi dhe testamenti të mos jenë bërë në favor të pasurisë në bashkësi (Kodi i Familjes, neni 77, para. b). Sipas ligjit nr. 110/2018 “Për noterinë”, noteri e përfshin përshkrimin përkatës në kontratë, duke cituar si blerës/bashkëpronar bashkëshorten/in jo prezent, *ipso jure*, për shkak të fitimit të të drejtave të pronësisë përgjatë martesës, në përputhje me parashikimet e Kodit të Familjes (neni 127, para. 1). Paragrafi 1 i neni 45 të ligjit “Për kadastrën” për më tepër parashikon se kur pala përfituese është e martuar dhe midis bashkëshortëve gjen zbatim regjimi i veçantë i pasurisë në bashkësi, Agjencia Shtetërore e Kadastrës e bën regjistrimin në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë në bashkëpronësi të të dy bashkëshortëve bazuar në kartelat që dërgon noteri.² Të dyja këto dispozita garantojnë që të drejtat e bashkëshortit dhënë nga regjimi pasuror martesor i veçantë të mbrohen gjatë një transaksioni dhe kur regjistrohet pronësia pas një transaksioni.

Formulimi i këtyre dispozitave tregon se nuk kërkohet që bashkëshorti tjetër të jetë i pranishëm gjatë një transaksioni të tillë, nëse pasuria është në bashkëpronësi. Sigurisht transaksioni për fitimin e pasurisë

² Mbi bazën e kësaj dispozite, Drejtori i Përgjithshëm i Agjencisë Shtetërore të Kadastrës ka nxjerrë Urdhrin nr. 1150, datë 3.06.2019 “Për procedurën e korrigjimit të kartelave të pasurive të paluajtshme që janë prona bashkëshortore”.

faktikisht mund të jetë me leverdi për familjen. Transaksioni megjithatë ka dy aspekte që ia vlen të shqyrtohen në këtë drejtim. Duhet përcaktuar nëse pasuria po blihet me pasuri të përbashkëta dhe nëse fitimi i pasurisë ka kosto shoqëruese, që mund të bëhen barrë për pjesën e mbetur të pasurisë së fituar gjatë martesës. Që të dy bashkëshortët, pra, duhet të vihen plotësisht në dijeni për pjesën e pasurisë që po fitojnë, me qëllim që të shmangin mosmarrëveshjet në të ardhmen. Noteri duhet t'u kushtojë vëmendje të posaçme këtyre dy aspekteve dhe, nga ana e vet, duhet t'i vërë në dijeni bashkëshortët përfitues për gjasën e këtyre rrethanave. Vigjilenca e duhur është me rëndësi vendimtare në rastet e kontratave të shitjes dhe shkëmbimit. Kur transaksioni konsiston në dhurimin e një pasurie të paluajtshme, nuk ekziston ndonjë nevojë e posaçme për ushtrimin e vigjencës së duhur si e tillë, për shkak të pasojave të vetë karakterit të këtij transaksioni.

Përveç sa më sipër, noteri duhet t'i shënojë të dy bashkëshortët si pronarë të pasurisë së paluajtshme në kontratën e paraqitur për regjistrim, dhe ai/ajo në masën e përshtatshme i informon të dy bashkëshortët mbi regjistrimin në bashkëpronësi të pasurisë së paluajtshme që është fituar. Deklarimet e tyre duhet të përfshihen madje në aktin noterial. Pasi noteri i ka shënuar në kontratë emrat e të dy bashkëshortëve si palët përfituese, në përputhje me regjimin e pasurisë në bashkësi, vijon përkatësisht regjistrimi nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës i bashkëpronësisë së bashkëshortëve.



2.2 Pyetje

- A është i martuar personi?
- A ekziston ndonjë kontratë që përcakton regjimin pasuror martesor dhe, nëse ekziston, cila është pjesa për të cilën klienti dhe bashkëshorti/bashkëshortja kanë të drejtë?
- Në rastin kur regjimi pasuror martesor i zbatueshëm është ai i pasurisë në bashkësi, a e keni këshilluar bashkëshortin e palës përfituese mbi pasojat e fitimit të pasurisë objekt i regjimit pasuror martesor të pasurisë në bashkësi?
- A është informuar bashkëshorti tjetër mbi synimin për të fituar pasuri?
- A e jep pëlqimin bashkëshorti për një transaksion të tillë?
 - Nëse duhet, ftojeni bashkëshortin/en e klientit tuaj në kryerjen e transaksionit dhe në këtë rast:
 - Informojeni bashkëshortin/en e klientit tuaj mbi të drejtat dhe interesat e tij/të saj në pasurinë që do të blihet.
 - Informojeni bashkëshortin/en e klientit tuaj mbi të drejtat e tij/të saj për të dhënë pëlqimin me shkrim për transaksionin ose për ta refuzuar atë.
 - Informojeni klientin tuaj dhe bashkëshortin/en mbi kushtin e regjistrimit të pasurisë nga të dy bashkërisht.



2.3 Lista e dokumenteve/veprimeve

- ✓ Letërnjoftimi
- ✓ Certifikata familjare
- ✓ Certifikata e martesës
- ✓ Marrja nga kartela e pasurisë në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës e informacionit/ekstraktit kadastral nga banka e të dhënave përmes internetit përpara 72 orëve të fundit
- ✓ Harta dhe planimetria e pasurisë
- ✓ Kontrata që përcakton regjimin pasuror martesor, nëse ka një të tillë, ose marrëveshja që ndryshon regjimin pasuror martesor të veçantë dhe verifikimi i regjistrimit të kontratës në regjistrin e gjendjes civile;
- ✓ Pëlqimi me shkrim nga bashkëshorti/ja
- ✓ Përfshirja e përshkrimit përkatës në kontratë, duke cituar si blerës/bashkëpronar bashkëshorten/in jo prezent, *ipso jure*, që ka fituar të drejta të pronësisë gjatë martesës
- ✓ Paraqitja e aktit noterial për regjistrim

3. Disponimi ose fitimi i pasurisë në rastin e zbatimit të ligjit për të huajt

3.1 Baza ligjore

Rregullat për caktimin e regjimit pasuror martesor të zbatueshëm, kur njëri prej bashkëshortëve është shtetas i huaj ose ka shtetësi të dyfishtë, sanksionohen në ligjin nr. 10 428, datë 2.6.2011 “Për të drejtën ndërkombëtare private”. Ky ligj mbështetet në parimin e autonomisë që iu jepet bashkëshortëve për të përcaktuar ligjin e zbatueshëm për regjimin pasuror martesor të tyre me pajtim me anë të një akti noterial (ose ndonjë akti tjetër me vlerë të njëjtë). E drejta për të zgjedhur ligjin e zbatueshëm, sidoqoftë, është e kufizuar në alternativat që përcakton ligji. Është thelbësore në këtë fazë që noteri të tregojë kujdesin e duhur që t’i pyesë palët nëse kanë arritur mirëkuptim sa i takon caktimit të ligjit të zbatueshëm. Nëse një palë e tretë që hyn në një marrëdhënie kontraktuale me njërin prej bashkëshortëve, nuk di ose objektivist e ka të pamundur të dijë ekzistencën e një marrëveshjeje të tillë, për qëllime të marrëdhënive midis palës së tretë dhe bashkëshortëve, këta të fundit prezumohen si të martuar nën regjimin pasuror martesor të ligjit të zbatueshëm, që sanksionohet nga kriteret e lidhjes parashikuar në nenin 23 të ligjit. Në zbatim të këtij neni, në rast se bashkëshortët nuk kanë arritur mirëkuptim sa i takon përcaktimit të ligjit të zbatueshëm për regjimin pasuror martesor të tyre, ligji i zbatueshëm përcaktohet nga marrëdhëniet personale midis bashkëshortëve. Në mungesë të mirëkuptimit midis palëve, ligji i zbatueshëm është ai i shtetësisë së përbashkët të bashkëshortëve. Nëse bashkëshortët kanë shtetësi të ndryshme, zbatohet ligji i shtetit, në të

cilin ata kanë vendqëndrimin e përbashkët. Së fundi, nëse ligji i zbatueshëm nuk mund të përcaktohet bazuar mbi këto kritere, zbatohet ligji i shtetit, me të cilin marrëdhënia bashkëshortore ka lidhjen më të ngushtë.

Pasi cakton ligjin e zbatueshëm dhe llojin e regjimit pasuror martesor, noteri duhet të përcaktojë se deri në çfarë mase bashkëshorti, që tjetëron një pasuri, ka të drejtë ta disponojë pasurinë e paluajtshme, duke iu referuar ligjit përkatës. Në rast se nevojitet pëlqimi i bashkëshortit/es tjetër, noteri duhet të sigurojë praninë dhe pëlqimin e bashkëshortit/es përpara se noteri të kryejë transaksionin.

Pasi caktohet regjimi pasuror martesor, noteri i referohet ligjit që rregullon nënshkrimin e kontratës midis bashkëshortit/bashkëshortëve dhe palës së tretë. Ligji bën dallimin midis ligjit që rregullon vlefshmërinë e formës së kontratës, dhe ligjit që rregullon vlefshmërinë e përmbajtjes së kontratës. Sa i takon formës së një veprimi juridik, siç është një kontratë shitjeje/shkëmbimi/dhurimi, ligji nr. 10 428, datë 2.6.2011 “Për të drejtën ndërkombëtare private” përcakton se: “Veprimi juridik, i cili ka për objekt sende të paluajtshme, rregullohet nga ligji i shtetit, në të cilin ndodhet sendi i paluajtshëm” (neni 18, para. 3). Në një rast të tillë, pra, palëve nuk u jepet asnjë lloj autonomie. Nëse pasuria e paluajtshme që shitet/dhurohet/shkëmbehet ndodhet në Republikën e Shqipërisë, kontrata duhet të hartohet në përputhje me dispozitat e Kodit Civil shqiptar. Në nenin 83 të Kodit Civil thuhet se: “Veprimi juridik për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme dhe të të drejtave reale mbi to, duhet të bëhet me akt noterial dhe të regjistrohet, përndryshe nuk është i vlefshëm”. Lidhur me përmbajtjen e kontratës, ligji nr. 10 428, datë 2.6.2011 “Për të drejtën ndërkombëtare private” u jep autonomi palëve, të cilat lidhin kontratë, për të zgjedhur ligjin e zbatueshëm për të gjithë ose për një pjesë të veçantë të kontratës (neni 45). Vetëm në mungesë të një marrëveshjeje, një kontratë në lidhje me të drejtat mbi pasurinë e paluajtshme rregullohet nga ligji i vendit ku ndodhet pasuria (neni 46, para.1-c). Sa i takon të drejtës së posedimit nga një palë e tretë të pasurisë së fituar, ligji parashikon se pronësia mbi pasurinë e paluajtshme rregullohet nga ligji i shtetit në të cilin ndodhet sendi (neni 36, para. 1).

Me qëllim që palët t’i kuptojnë dhe të jenë plotësisht të vetëdijshme sa i takon pasojave të transaksionit që kryhet, noteri duhet t’i vërë të dyja palët në dijeni për ligjin e saktë të zbatueshëm për regjimin pasuror martesor, vlefshmërinë e formës së kontratës së shitjes/shkëmbimit/dhurimit, vlefshmërinë e përmbajtjes së kontratës, si dhe për të drejtat e pronësisë që burojnë nga ky transaksion. Më e rëndësishmja, noteri duhet t’i informojë palët përfituese mbi të drejtën për të regjistruar pasurinë në bashkëpronësi, nëse regjimi pasuror martesor i zbatueshëm është ai i pasurisë në bashkësi.



3.2 Pyetje

- A është personi, që synon të përfundojë një transaksion, shtetas i huaj apo shtetas me shtetësi të dyfishtë?
- A është personi, që synon të përfundojë një transaksion, i martuar me shtetas/shtetase të huaj?
- A ndodhet pasuria objekt i transaksionit në Republikën e Shqipërisë?
- A është marrë pëlqimi nga bashkëshorti/ja për shitjen e pasurisë në rast se kërkohet nga ligji i zbatueshëm për regjimin pasuror martesor?

- Në rast se bashkëshorti/ja e personit që tjetëron pasurinë jep pëlqimin e vet për shitjen e pasurisë së paluajtshme, a është informuar ai/ajo mbi pasojat e transaksionit bazuar në ligjin e zbatueshëm për regjimin pasuror martesor të bashkëshortëve?
- Në rast se regjimi pasuror martesor i zbatueshëm është ai i pasurisë në bashkësi, a e keni këshilluar bashkëshortin/en e palës përfituese për pasojat e fitimit të pasurisë dhe të drejtën e tij/të saj për ta regjistruar pasurinë në bashkëpronësi?



3.3 Lista e dokumenteve/veprimeve

- ✓ Letërnjoftimi/Pasaporta/pasaporta ndërkombëtare
- ✓ Certifikata e martesës
- ✓ Marrja nga kartela e pasurisë në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës e informacionit/ekstraktit kadastral nga banka e të dhënave përmes internetit jo përpara 72 orëve të fundit
- ✓ Harta dhe planimetria e pasurisë
- ✓ Marrëveshja dhe/ose kontrata midis bashkëshortëve për zgjedhjen e ligjit të zbatueshëm për regjimin pasuror martesor të tyre (nëse ka një të tillë)
- ✓ Pëlqimi i bashkëshortit/es, nëse kërkohet nga ligji i zbatueshëm
- ✓ Marrëveshja midis palëve, të cilët nënshkruajnë kontratën që përcakton ligjin e zbatueshëm, i cili rregullon përmbajtjen e kontratës së shitjes/shkëmbimit/dhurimit sa i takon një pasurie të paluajtshme (nëse ka një të tillë)
- ✓ Pasqyrimi në aktin noterial i emrit të bashkëshortit/es nëse ligji i zbatueshëm mbështetet në regjimin pasuror martesor të pasurisë në bashkësi

II. TRASHËGIMIA



Në kuadrin ligjor shqiptar, noteri luan një rol qendror në mbrojtjen e interesave dhe garantimin e respektimit të së drejtës së bashkëshortit/es pasjetues/e dhe të bijave të personit të vdekur, meqenëse noterët kanë kompetencën për të lëshuar dëshminë e trashëgimisë dhe kryejnë detyra të tjera si pasojë e lëshimit dhe ruajtjes së testamentit të testatorit. Njësoj si në rastin e transaksioneve dhe procedurave të tjera kur rrezikohen të drejtat e grave, noteri duhet të përfshihet në mënyrë proaktive për informimin e trashëgimtarëve, ndërgjegjësimin lidhur me të drejtat dhe detyrat e tyre, mbrojtjen e të drejtave që u jep ligji kategorive të veçanta të trashëgimtarëve, si dhe dhënien e zgjidhjeve kur ato çmohen të nevojshme dhe të përshtatshme.

Dispozitat e Kodit Civil parashikojnë dy mënyra për transferimin e pasurisë së personit të vdekur tek trashëgimtarët: transferimi i pasurisë me ligj dhe transferimi i pasurisë me testament. Trashëgimia me ligj ndodh kur testatori nuk ka bërë testament, kur testamenti është plotësisht ose pjesërisht i pavlefshëm apo kur testatori ka lënë një testament që i referohet vetëm një pjese të pasurisë së tij/të saj trashëgimore (Gjykata e Lartë, Vendimi Unifikues i Kolegjeve të Bashkuara nr. 1, datë 19.02.2014). Edhe në rastet kur testatori e ka disponuar pasurinë e tij/të saj trashëgimore me testament, zbatohen garanci ligjore me qëllim që të mos cenohet pjesa e trashëgimtarëve testamentarë. Megjithatë, pavarësisht nga kuadri ligjor ekzistues, situata reale tregon ekzistencën e një mendësie ngulmuese dhe të zakonave që u mohojnë bijave apo bashkëshorteve pasjetuese të drejtat që të gëzojnë të drejta të barabarta të trashëgimisë. Kjo është arsyeja pse noteri jo vetëm duhet të sigurojë zbatimin si duhet të legjislacionit në fuqi sa i takon procedurave të trashëgimisë, por gjithashtu duhet t'i kushtojë vëmendje të veçantë mbrojtjes së pjesës së ligjshme dhe të drejtë të pasurisë trashëgimore që u kalon trashëgimtarëve femra.

Përveç kësaj, pa cenuar vullnetin e palëve dhe duke pranuar se noteri nuk është këshilltar për tatimet, noteri duhet t'i vërë trashëgimtarët në dijeni për tatimet shoqëruese që aplikohen lidhur me të drejtat e trashëgimisë, siç përcaktohet në ligjin nr. 8438, datë 28.12.1998 "Për tatimin mbi të ardhurat" (i ndryshuar), që, në parim, pasurinë e fituar me trashëgimi e përfshin në fushën e tatimit të zbatueshëm mbi të ardhurat. Përfshihen rastet e kalimit vetëm një herë të së drejtës së pronësisë mbi apartamentin ose tokën brenda familjes midis bashkëshortëve dhe fëmijëve, në favor të një përfituesi me anë të dhurimit ose heqjes dorë nga pasuria trashëgimore (neni 8, para. 1, neni 11, para. 1).

Gjatë përfundimit të këtyre transaksioneve noterët kanë detyrimin që të zbatojnë ligjin mbi mbrojtjen e të dhënave. Noteri duhet t'i vërë të dhënat mbi përmbajtjen e akteve noteriale në dispozicion vetëm të personave, në emër të të cilëve janë mbyllur këto transaksione, përfaqësuesve të tyre me prokurë, trashëgimtarëve të tyre dhe personave që fitojnë të drejta ose heqin dorë nga detyrimet prej aktit noterial (ligji nr. 110/2018 "Për noterinë", neni 61, para. 1f). Cenimi i konfidencialitetit dhe i sekretit profesional përbën shkelje të rëndë të disiplinës në punë dhe mund të shërbejë si bazë për iniciimin e procedurave disiplinore ndaj noterit (Kodi i Etikës së Noterëve, neni 24, para. b).

Së fundi, vlen të vërehet se regjimi i trashëgimisë i rregulluar me Kodin Civil nuk shtrihet tek çiftet bashkëjetuese.

1. Përcaktimi i statusit personal të personit të vdekur

1.1. Baza ligjore

Sipas Kodit Civil, trashëgimia çelet kur vdes trashëgimlënësi (neni 318). Trashëgimia çelet në kohën kur, sipas verifikimit fizik apo përcaktimit me vendim gjyqësor të shpalljes së personit të vdekur, trashëgimlënësi konsiderohet i vdekur. Përcaktimi i këtij momenti është me rëndësi të veçantë praktike pasi ai përcakton të drejtat dhe kohën e transferimit të së drejtës së trashëgimisë tek rrethi i trashëgimtarëve, të cilët thirren në trashëgimi. Kjo kohë përcakton gjithashtu ligjin e zbatueshëm sa i takon efekteve në vijim të çeljes së trashëgimisë (Gjykata e Lartë, Vendimi i Kolegjeve të Bashkuara nr. 24, 2002).

Përpara hartimit të dëshmisë së trashëgimisë noteri duhet të verifikojë dy fakte specifike:

Së pari, noteri duhet të verifikojë nëse personi i vdekur ka qenë i martuar në kohën e vdekjes. Nëse ka qenë i martuar, pasuria trashëgimore objekt i trashëgimisë duhet të përcaktohet duke marrë në konsideratë regjimin pasuror martesor të bashkëshortëve dhe pjesën takuese të bashkëshortit pasjetues. Në rast divorci, noteri duhet të përqendrohet në ruajtjen e të drejtave dhe të pjesës së ish bashkëshortit, nëse pasuria është fituar gjatë martesës në regjimin e pasurisë në bashkësi, pavarësisht nëse ajo është regjistruar vetëm në emrin e personit të vdekur. Noteri, në rastet kur konstaton se pasuria e paluajtshme e përfituar gjatë martesës, për të cilën kërkohet të kryhet akti noterial për tjetërsimin ose njohjen e pronësisë mbi sendet e paluajtshme, figuron e regjistruar vetëm në emrin e njërit prej bashkëshortëve dhe bashkëshorti i prezumuar bashkëpronar ka ndërruar jetë, kërkon lëshimin e dëshmisë së trashëgimisë për bashkëshortin e prezumuar bashkëpronar, si edhe regjistrimin e trashëgimtarëve në certifikatën pronësisë së pasurisë për të cilën kërkohet të kryhet tjetërsimi ose njohja e pasurisë (ligji nr. 110/2018 “Për noterinë”, neni 127, para 2).

Pas ndarjes së pjesës takuese të bashkëshortit pasjetues, gjejnë zbatim rregullat e trashëgimisë ligjore në rast se personi i vdekur nuk e ka disponuar pasurinë e tij/të saj trashëgimore me testament. Në zbatim të Kodit Civil, në radhë të parë thirren në trashëgim fëmijët dhe bashkëshorti i aftë ose i paaftë për punë, duke trashëguar secili në pjesë të barabarta (neni 361). Kodi Civil nuk e bën diferencimin midis të drejtave të bijve dhe të bijave për të trashëguar. Kur nuk ka trashëgimtarë të tjerë të radhës së parë përveç bashkëshortit, në trashëgimi thirren trashëgimtarët e radhës pasardhëse, të parashikuar në nenet 362-363 të Kodit Civil (prindërit dhe personat në ngarkim me aftësi të kufizuara, gjyshi dhe gjyshja, vëllezërit dhe motrat dhe fëmijët e këtyre të fundit). Në çdo rast bashkëshorti merr ½ pjesë të trashëgimit (nenet 361–366). Kjo tregon se bashkëshorti ka të drejtë të fitojë një pjesë të pasurisë së fituar gjatë martesës sipas regjimit të zbatueshëm, por ka gjithashtu të drejtë të marrë një pjesë specifike të pasurisë trashëgimore të personit të vdekur.

Së dyti, noteri duhet të konfirmojë pasurinë trashëgimore objekt të procedurave të trashëgimisë. Për këtë qëllim, noteri duhet të lejohet të hyjë në bankën e të dhënave përmes internetit të regjistrimit kadastral me qëllim konsultimin e kartelave të pasurive. Përveç kësaj, noteri nuk duhet të kufizohet në pasuritë e përmendura në testament. Lidhur me trashëgiminë me testament, për shembull, Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë kanë nënvizuar rëndësinë e kryerjes së hetimeve nëse testatori zotëronte pasuri të tjera në kohën e vdekjes, në mënyrë që të përcaktohet saktësisht nëse testatori e ka shprehur dëshirën e fundit për të gjitha pasuritë që kishte në kohën e vdekjes, apo nëse ka patur pasuri të tjera (të përfituara) që nuk janë përmendur në testament (Gjykata e Lartë, Vendimi i Kolegjeve të Bashkuara nr. 1, datë 18.12.2014).



1.2 Pyetje

- A ka qenë i martuar personi i vdekur në kohën e vdekjes?
- A ka qenë i martuar personi i vdekur në kohën kur ka fituar pasurinë që është pjesë e pasurisë trashëgimore?
- A ka patur personi i vdekur kontratë martesë me bashkëshortin pasjetues/ish bashkëshortin?
- A ka lënë testament personi i vdekur?
- A i përmbush testamenti kushtet e rezervës ligjore mbi të drejtat e trashëgimisë dhe pjesën e trashëgimisë të trashëgimtarëve testamentarë?
- A ka fituar personi i vdekur gjatë martesës pasuri objekt i bashkëpronësisë me bashkëshortin pasjetues?
- Cila është pjesa e pasurisë që i takon personit të vdekur?
- A është pasuria e paluajtshme objekt i trashëgimisë që ndodhet në Shqipëri apo gjetkë?



1.3 Lista e dokumenteve/veprimeve

- ✓ Certifikata e vdekjes së testatorit
- ✓ Certifikata e martesës
- ✓ Vendimi i divorcit
- ✓ Vendimi për pjesëtimin e pasurisë së fituar gjatë martesës në rast divorci (nëse është e ndarë)
- ✓ Kontrata që përcakton regjimin pasuror martesor
- ✓ Ekstrakt nga regjistri kadastral për pasuritë e paluajtshme
- ✓ Kontratë/akt/vendim për fitimin e pasurisë së paluajtshme

2. Detyra për të identifikuar, informuar dhe ftuar të gjithë trashëgimtarët në procedurat e trashëgimisë

2.1 Baza ligjore

Noteri duhet të sigurojë identifikimin dhe njoftimin e të gjithë trashëgimtarëve, të cilët kanë interes në lëshimin e dëshmisë së trashëgimisë. Sipas ligjit nr. 110/2018 “Për noterinë”, noteri, gjatë hartimit të dëshmisë testamentare, arsyeton në lidhje me ekzistencën e trashëgimtarëve që përfitojnë nga rezerva ligjore dhe përfshin këta trashëgimtarë si trashëgimtarë testamentarë, duke përcaktuar e specifikuar qartë edhe pjesët takuese të tyre. Përveç kësaj, noteri duhet të regjistrojë të gjithë procesin duke administruar të gjithë procesverbalet e çelura (neni 113, para. 5, dhe neni 118, para. 5). Informacioni që iu jepet palëve lidhur me ekzistencën dhe pjesëtimin e pasurisë trashëgimore të personit të vdekur është i dobishëm për shmangien e mosmarrëveshjeve të ardhshme.

Trashëgimtari, gjithsesi, ruan të drejtën që të kërkojë me padi në gjykatë njohjen e tij/të saj si trashëgimtar (Kodi Civil, neni 349). Përveç kësaj, kur nuk dihet a ka trashëgimtarë ose kur trashëgimtarët mungojnë dhe nuk ka lajme për ata ose kur trashëgimtarët ligjorë apo testamentorë kanë hequr dorë nga trashëgimi dhe nuk dihen trashëgimtarët e tyre, noteri i njësisë vendore ku është çelur trashëgimi, *ex officio*, ose me kërkesën e çdo të interesuari, emëron një kujdestar të trashëgimit. Shkurtimi i aktit noterial të emërimit të kujdestarit shpallet në Fletoren Zyrtare (Kodi Civil, neni 344).

Në këtë fazë të procedurës, noteri duhet të japë informacion ligjor mbi hapat që do të kryhen, dokumentet e nevojshme që kërkohen, të drejtat dhe detyrimet e çdo trashëgimtari, si dhe mbi pasojat e veprimeve të tyre.



2.2 Pyetje

- A ka lënë testament personi i vdekur?
- A ka patur bashkëshort/e personi i vdekur?
- A ka patur fëmijë personi i vdekur?
- A ka patur personi i vdekur prindër, vëllezër, motra dhe farefis tjetër?
- Cila është adresa e tyre e saktë?
- A banon ndokush prej tyre jashtë shtetit dhe ku?



2.3 Lista e dokumenteve/veprimeve

- ✓ Inspektimi i regjistrit të testamenteve
- ✓ Letërnjoftimi për çdonjërën prej trashëgimtarëve
- ✓ Certifikata e lindjes për çdonjërën prej trashëgimtarëve
- ✓ Certifikata e vdekjes e personit të vdekur
- ✓ Prokurë e posaçme në rast përfaqësimi
- ✓ Akti i emërimit të kujdestarit, nëse kërkohet

3. Mbrojtja e të drejtave dhe interesave të trashëgimtarëve testamentorë në rastin e testamentit

3.1 Baza ligjore

Përveç dispozitave ligjore mbi trashëgiminë, Kodi Civil rregullon të drejtën për disponimin e pasurisë trashëgimore *post mortem* me testament. Testamenti mund të bëhet në dy forma: ollograf dhe me akt noterial. Kodi Civil, megjithatë, parashikon një autonomi relativisht të kufizuar të testatorit për disponimin e pasurisë së vet trashëgimore. Sipas Kodit Civil, trashëgimlënësi nuk mund të përjashtojë nga trashëgimia ligjore fëmijët e tij të mitur ose trashëgimtarë të tjerë të mitur që trashëgojnë me zëvendësim (neni 361, para. 2), si dhe trashëgimtarët e tij të tjerë të paaftë për punë në qoftë se thirren në trashëgim, dhe as të cenojë me testament në çdo mënyrë qoftë, pjesën që u takon këtyre trashëgimtarëve në bazë të trashëgimisë ligjore, përveç kur këta janë bërë të padenjë për të trashëguar (neni 379). Kur testatori disponon me testament një uzufrukt ose një rentë jetësore, të ardhurat e të cilave kalojnë ato të pjesës së disponueshme, trashëgimtarët që kanë të drejtë në rezervën ligjore mund të ekzekutojnë këtë disponim ose të heqin dorë nga të drejtat mbi pjesën e disponueshme (neni 380). Sipas Kodit Civil, testamenti është i pavlefshëm kur disponimi me testament i trashëgimlënësit i përjashton nga trashëgimia ligjore trashëgimtarët e tij të mitur ose të paaftë për punë ose cenon pjesën e tyre ligjore (neni 407).

Në fazat e hershme të hartimit të testamentit noteri mund të parandalojë shkeljen e rezervës ligjore. Gjatë përpilimit të testamentit me akt noterial, noteri njofton testatorin kur ndonjë disponim i testamentit vjen në kundërshtim me ligjin. Noteri, sidoqoftë, nuk mund të hyjë në shqyrtimin e çështjeve konkrete, si rrethi i personave të caktuar në testament si trashëgimtarë, qenia e trashëgimlënësit pronar i pasurisë së lënë në trashëgim dhe çështje të tjera të kësaj natyre (ligji nr. 110/2018 “Për noterinë”, neni 109, para. 2). Noteri, gjithsesi, refuzon përpilimin e aktit nëse disponimet e trashëgimlënësit nuk respektojnë elementet e vlefshmërisë së testamentit, sipas parashikimeve të Kodit Civil (ligji nr. 110/2018 “Për noterinë”, neni 109, para. 4). Këto dispozita garantojnë mbrojtjen e të drejtave të trashëgimtarëve të cenueshëm, siç është bashkëshorti në pension (Kodi Civil, neni 371) ose pjesa e të miturit. Noteri duhet t’i kushtojë vëmendje kur përcakton nëse trashëgimtarët e mitur kanë fituar madhorinë në kohën e çeljes së trashëgimisë; vlefshmëria e testamentit që i përjashton ata nga trashëgimia nuk cenohet (A. Nuni dhe L. Hasneziri).

Kur nis procesin e lëshimit të dëshmime të trashëgimisë, noteri sërish duhet të kontrollojë nëse testamenti përmbush kërkesat e Kodit Civil. Noteri verifikon një për një trashëgimtarët që përfitojnë nga rezerva ligjore, dhe i përfshin ata në dëshminë e trashëgimisë. Noteri, gjatë hartimit të dëshmisë testamentare, arsyeton në lidhje me ekzistencën e trashëgimtarëve që përfitojnë nga rezerva ligjore dhe i përfshin këta trashëgimtarë si trashëgimtarë testamentarë, duke përcaktuar e specifikuar qartë edhe pjesët takuese të tyre (ligji nr. 110/2018 “Për noterinë”, neni 113, para. 4). Në rast se në testament i ka përjashtuar fëmijët e tij/të saj, testatori, sidoqoftë, nuk mund t'i përjashtojë nipërit dhe mbesat, nëse këta të fundit në kohën e çeljes së trashëgimisë kanë qenë të mitur. Nëse cenohet pjesa e tyre, mund të cenohet vlefshmëria e testamentit (Gjykata e Lartë, Vendimi Unifikues nr. 1, 2014).

Kur disponimi me testament është i pavlefshëm, noteri, me vendim të arsyetuar, e shpall të pavlefshëm testamentin dhe vijon me lëshimin e dëshmisë së trashëgimisë ligjore. Në rast se shpall të pavlefshme vetëm disa nga disponimet e testamentit, dëshmia e trashëgimisë ligjore lëshohet vetëm për atë pjesë të disponimeve të testamentit që shpallen të pavlefshme (ligji nr. 110/2018 “Për noterinë”, neni 111, para. 4). Kjo ndodh kur, ndër të tjera, për shkak të shkeljeve të pjesës së trashëgimtarëve testamentarë, noteri e shpall testamentin plotësisht ose pjesërisht të pavlefshëm.

Padia për pavlefshmërinë e testamentit ose të disponimit me testament mund të ngrihet nga trashëgimtari dhe nga çdo tjetër person i interesuar brenda tre vjetëve nga çelja e trashëgimisë (Kodi Civil, neni 411).



3.2 Pyetje

- A ka lënë testament personi i vdekur?
- A i përmbush testamenti kushtet paraprake të ligjit?
- A është përpiluar testamenti në formë ollografe apo me akt noterial?
- A ekziston ndonjë testament tjetër?
- A janë shkelur të drejtat e shkruara të trashëgimtarëve bazuar në rezervën ligjore? Nëse po:
 - Informojini trashëgimtarët mbi të drejtat e shkruara që do të aplikohen
 - Informojini ata mbi pasojat e moskundërshtimit të testamentit
 - Informojini ata mbi kohën e kundërshtimit të testamentit
- A e pranojnë të gjithë trashëgimtarët trashëgiminë apo a heqin të gjithë dorë prej saj?
- A e kundërshton ndonjëri prej trashëgimtarëve përmbajtjen e testamentit?



3.3 Lista e dokumenteve/veprimeve

- ✓ Testamenti i personit të vdekur
- ✓ Certifikata familjare e trashëgimtarit
- ✓ Dëshmia e trashëgimisë
- ✓ Deklarata për heqjen dorë nga trashëgimia

4. Informimi i bashkëshortit pasjetues se ai/ajo mund të kërkojë ndarjen e pjesës së vet në pasurinë e fituar gjatë martesës nga pasuria trashëgimore e personit të vdekur

4.1 Baza ligjore

Kur bëhet pjesëtimi i pasurisë trashëgimore të personit të vdekur, është me rëndësi shumë të madhe që të ndiqen hapat e duhura për ndarjen e pasurisë së bashkëshortit pasjetues, që është fituar gjatë martesës, nga ajo pasuri trashëgimore. Kodi Civil dhe ligji nr. 110/2018 “Për noterinë” parashikojnë një bazë të qëndrueshme ligjore për të paraprirë ndonjë veprim të noterit, që mund të cenojë të drejtat e bashkëshortëve pasjetues të fituara gjatë martesës. Kodi Civil i jep të drejtën bashkëshortit pasjetues të kërkojë pjesën që i takon në pasurinë e përbashkët të fituar me punë nga bashkëshortët gjatë martesës (Kodi Civil, neni 358). Ligji nr. 110/2018 “Për noterinë”, gjithashtu, sanksionon se dëshmia e trashëgimisë duhet të përmbajë llojin e regjimit pasuror martesor të testatorit dhe bashkëshortit pasjetues (neni 112). Përpara se të përcaktojë vlerën e pasurisë trashëgimore që do t’u kalojë trashëgimtarëve, noteri fillimisht duhet të ndajë nga pasuria trashëgimore pjesën e pasurisë që i përket bashkëshortit pasjetues, që është fituar gjatë martesës, në përputhje me regjimin pasuror martesor, pavarësisht nëse emri i bashkëshortit pasjetues është i regjistruar në të dhënat e kadastrës. Pasi identifikohet dhe ndahet pjesa e bashkëshortit pasjetues, pjesa e mbetur që është në bashkëpronësi të bashkëshortëve dhe pasuria vetjake e personit të vdekur bëhen pjesë të pasurisë trashëgimore. Më pas, bashkëshorti pasjetues ka njëloj të drejtë të marrë një pjesë në pasurinë trashëgimore të personit të vdekur ashtu si trashëgimtarët e tjerë të së njëjtës radhë.

Për finalizimin e të gjithë procesit duke ruajtur plotësisht të drejtat e bashkëshortit pasjetues, sipas ligjit nr. 110/2018 “Për noterinë”, në aktin e trashëgimisë noteri parashikon që kërkuesi, brenda afatit ligjor prej 30 ditësh, duhet të depozitojë në institucionin përgjegjës për regjistrimin e pasurive të paluajtshme (Agjencia Shtetërore e Kadastrës) një kopje të dëshmisë së trashëgimisë. Noteri duhet detyrimisht t’i bashkëlidhë aktit përkatës certifikatën/atat martesore të bashkëshortit/ bashkëshortes pasjetues/e (neni 112, para. 3).



4.2 Pyetje

- A ka qenë i martuar personi i vdekur?
- Kur është fituar pasuria?
- A ka qenë i martuar personi i vdekur në kohën e fitimit të pasurisë së paluajtshme?
- A është pasuria e paluajtshme objekt i bashkëpronësisë apo është pasuri vetjake që i takon vetëm njërit prej bashkëshortëve?



4.3 Lista e dokumenteve/veprimeve

- ✓ Certifikata e martesës
- ✓ Ekstrakti përmes internetit i kartelës së pasurisë që përfshihet në regjimin pasuror martesor
- ✓ Një dokument që tregon fitimin e mëparshëm të pasurisë
- ✓ Kontrata midis bashkëshortëve që përcakton regjimin e zbatueshëm për pasurinë e fituar gjatë martesës
- ✓ Ndarja e pjesës së bashkëshortit nga pasuria trashëgimore, e përfshirë në dëshminë e trashëgimisë

5. Informimi i pjesëtarit pasjetues të familjes se ai/ajo mund t'i ruajë të drejtat e përdoruesit mbi pasurinë e paluajtshme në varësi të miratimit nga të gjithë bashkëtrashëgimtarët

5.1 Baza ligjore

Legjislacioni shqiptar nuk iu njeh në mënyrë të shprehur bashkëshortit pasjetues dhe/ose fëmijëve ndonjë të drejtë të veçantë të përdoruesit për jetë, as ndonjë të drejtë të parablerjes në raste të tjetërsimit të pasurisë së paluajtshme pjesë e pasurisë trashëgimore të personit të vdekur. Në procesin e pjesëtimit të pasurisë trashëgimore, sidoqoftë, noteri në mënyrë proaktive mund t'i vërë trashëgimtarët në dijeni për të drejtën për t'ia dhënë të tilla drejta të përdoruesit bashkëshortit pasjetues dhe/ose fëmijëve të mitur, duke e ruajtur ende të paprekur pjesën e tyre të trashëgimisë. Dhënia e të drejtave të përdoruesit është veçanërisht e rëndësishme kur ekziston mundësia që bashkëshorti dhe/ose fëmijët të mbeten të pastrehë.

Sipas Kodit Civil, nëse trashëgimtarët nuk bien dakord për pjesëtimin e pasurisë trashëgimore, noteri i ofron trashëgimtarëve këshilla dhe mundësi ligjore për pjesëtimin e pasurisë trashëgimore midis tyre. Noteri i sqaron ata për të drejtat dhe detyrat, si dhe i paralajmëron për pasojat që vijnë nga nënshkrimi i marrëveshjes, me qëllim që të mos dëmtohen interesat e tyre nga mosdijenja e ligjit (Kodi Civil, neni

354). Pikërisht gjatë kësaj procedure, noteri mund të parashtrojë opsione sa i takon përdorimit të shtëpisë së familjes të bashkëshortit pasjetues dhe fëmijëve, ndërsa vazhdon ende të mbrojë të drejtat e trashëgimisë të trashëgimtarëve të tjerë.



5.2 Pyetje

- A është pasuria që duhet të pjesëtohet, vendqëndrimi kryesor i ndonjërit prej bashkëtrashëgimtarëve, siç është bashkëshorti i personit të vdekur dhe bijat dhe bijtë e tij/të saj?
- A janë dakord bashkëtrashëgimtarët t'i kalojnë të drejtat e përdoruesit për jetë mbi pasurinë?



5.3 Lista e dokumenteve/veprimeve

- ✓ Certifikata familjare
- ✓ Deklarata për pranimin e trashëgimisë dhe pajtimin e trashëgimtarëve me përbërjen e të drejtave të përdoruesit për jetë para noterit

6. Informimi i trashëgimtarëve mbi pasojat e heqjes dorë nga trashëgimia

6.1 Baza ligjore

Trashëgimtarët mund të vendosin që të heqin dorë nga pjesa e tyre në pasurinë trashëgimore të trashëguar nga personi i vdekur. Heqja dorë nga trashëgimia konsiston në deklarimin e njëanshëm nga një trashëgimtar lidhur me heqjen dorë nga pjesa e vet në pasurinë trashëgimore të personit të vdekur (A. Nuni dhe L. Hasneziri). Ky proces ka domethënie të veçantë po të mbahet parasysh modeli ekzistues në shoqërinë shqiptare të trashëgimtareve femra, që heqin dorë nga pjesa e tyre në pasurinë trashëgimore, sidomos të motrave në favor të vëllezërve të tyre. Ky model lidhet sidomos me praktikën e vjetra të së drejtës zakonore që nuk njih të drejtat e trashëgimisë të bashkëshorteve dhe bijave (UN Women). Kjo është arsyeja pse noteri duhet të sigurohet që akti i heqjes dorë të bazohet në vullnetin e lirë të trashëgimtarit dhe të bëhet pa asnjë lloj detyrimi apo ndërhyrjeje nga trashëgimtarët të tjerë ose palë të treta. Noteri duhet të shqyrtojë nga afër arsyet thelbësore të një vendimi të tillë, pa cenuar statusin e tij/të saj neutral.

Noteri duhet të njoftojë trashëgimtarët se cilat janë pasojat e heqjes dorë nga trashëgimia, dhe se e drejta për të hequr dorë nga trashëgimia është e kufizuar në kohë. Trashëgimtarët mund të heqin dorë nga pjesa e tyre vetëm brenda tre muajve nga çelja e trashëgimisë dhe, kur trashëgimtari është jashtë shtetit, jo më vonë se gjashtë muaj (Kodi Civil, neni 335, para. 1). Kur nuk dihet a ka trashëgimtarë, ose kur trashëgimtarët mungojnë dhe nuk ka lajme për ta, noteri i njësisë vendore ku është çelur trashëgimia, *ex officio*, ose me kërkesën e çdo të interesuari, cakton një afat, jo më pak se gjashtë muaj nga çelja e trashëgimisë, brenda të cilit ata duhet të deklarojnë nëse heqin dorë nga trashëgimi. Në qoftë se brenda këtij afati nuk bëhet ndonjë

II. TRASHËGIMIA

deklarim i tillë, prezumohet se trashëgimlënësi nuk ka lënë trashëgimtarë (Kodi Civil, neni 336). Megjithatë, nuk mund të hiqet dorë nga trashëgimi, kur gjatë afatit tre- dhe gjashtëmuor, trashëgimtari me veprimet e tij është sjellë si trashëgimtar, përveç kur kryhen veprime për të ruajtur pasurinë trashëgimore (Kodi Civil, neni 338). Të sjellurit si trashëgimtar mund të konsistojë në shlyerjen e borxheve, në grumbullimin e përfitimeve nga pjesa e trashëguar e pasurisë trashëgimore, në shitjen ose dhurimin e pjesës së pasurisë trashëgimore të trashëguar (A. Nuni dhe L. Hasneziri). Noteri, për më tepër, duhet të sigurojë që trashëgimtarët të kuptojnë se pasi heqin dorë nga pjesa e tyre e trashëgimisë, nuk mund ta shfuqizojnë deklarinimin e tyre (Kodi Civil, neni 339), ose të heqin dorë vetëm nga një pjesë e pjesës së tyre të trashëgimisë.

Kodi Civil sanksionon se heqja dorë nga trashëgimia duhet të bëhet me deklaratë të shkruar, që regjistrohet te noteri i njësisë vendore ku është çelur trashëgimia, ose me deklaratë noteriale të redaktuar nga noteri. Heqja dorë mund të bëhet edhe me anë të një përfaqësuesi të pajisur me prokurë të posaçme, që i referohet në mënyrë specifike ushtrimit të së drejtës për të hequr dorë nga trashëgimia (Kodi Civil, neni 333). Me kërkesën e personit që kërkon të heqë dorë nga trashëgimia, noteri, në bazë të kërkesave të Kodit Civil, harton deklaratën noteriale në emër të kërkuesit, për heqjen dorë nga trashëgimia. Në rastin kur nuk është lëshuar dëshmia e trashëgimisë, trashëgimtari, brenda afatit të caktuar, deklaron heqjen dorë nga trashëgimia me një deklaratë noteriale dhe, më pas, noteri lëshon dëshminë e trashëgimisë duke respektuar parashikimet e Kodit Civil për zëvendësimin e trashëgimtarit që heq dorë nga trashëgimia. Në rastin kur është lëshuar më parë dëshmia e trashëgimisë dhe trashëgimtari kërkon të heqë dorë brenda afatit ligjor, atëherë trashëgimtari harton deklaratën noteriale për heqjen dorë nga trashëgimia. Pas hartimit të deklaratës noteriale për heqje dorë nga e drejta e trashëgimisë, noteri lëshon dëshminë e re të trashëgimisë, sipas parashikimeve të Kodit Civil, ku pasqyron ndryshimet në rrethin e trashëgimtarëve, pjesët e tyre takuese, si dhe të dhënat mbi aktin e heqjes dorë nga trashëgimia (ligji nr. 110/2018 “Për noterinë”, neni 117, para. 1).



6.2 Pyetje

- A e pranojnë trashëgiminë të gjithë trashëgimtarët?
- A heq dorë nga trashëgimia ndonjëri prej trashëgimtarëve?
- A ka shprehur ndonjëri prej trashëgimtarëve dëshirën që të heqë dorë nga trashëgimia brenda tre muajve nga çelja e trashëgimisë, dhe brenda gjashtë muajve nëse janë jashtë shtetit?
- A ka ndonjë shenjë që tregon se trashëgimtarët, të cilët synojnë të heqin dorë, janë sjellë sikur të mos kishin asnjë synim të hiqnin dorë nga trashëgimia e tyre?
- Cilat janë arsyet për heqjen dorë nga pasuria apo pjesa e trashëgimisë?
- A janë vënë trashëgimtarët që duan të heqin dorë, plotësisht në dijeni për pasojat e heqjes dorë nga trashëgimia e tyre?
- A ka ndonjë arsye për të besuar *prima facie* se heqja dorë nga trashëgimia nga ana e trashëgimtareve femra ka arsye në thelb diskriminuese?



6.3 Lista e dokumenteve/veprimeve

- ✓ Letërnjoftimi
- ✓ Deklarata me shkrim për heqjen dorë nga e drejta e trashëgimisë para noterit

CONCLUSION

This guidance document has shown that in the course of conducting various legal transactions, notaries are principal actors in ensuring women's economic rights by giving legal effect to the will of the parties. The notaries shall comply with the legal framework in force, as well as proactively engage in informing parties of the content of drafted documents as well as the legal consequences. They shall ensure the presence and the consent of the spouse when conducting transactions involving the immovable property part of the community of property regime, as well as maintaining intact the share belonging to surviving spouses and daughters in inheritance proceedings.

The legal framework that regulates notarial activities is relatively new and provides the foundations for ensuring gender equality in land rights. However, the broader legal framework may need further improvement to contribute to gender equality in practice. For instance, there is no specific provision in the Civil Code and Family Code regulating the property regime or inheritance between partners in a civil partnership. Furthermore, there is no specific provision in the Civil Code granting user rights for life to the surviving spouse.

However, taking into consideration the existing legal framework, new ways of improving notarial practices may be explored in order to address the issues that undermine the enjoyment of land rights by women. For instance, notaries might need additional guidance in drawing the distinction between individually and jointly owned assets in cases of alienating property, or in cases of informing the surviving spouse of the right to request the separation of his/her share in the marital property from the deceased's estate. For this purpose, the legal framework on notaries might need to be supplemented with other regulatory measures. It is for the National Chamber of Notaries to ensure a common understanding of the existing legal framework and procedures by all notaries, as well as push the efforts to acknowledge that the protection of women's property rights in notarial practice needs special attention. In this regard, the new Law 110/2018 "On the Notary" and the Code of Ethics of the Notaries have established, for the first time, a fully-fledged system to conduct disciplinary proceedings against the misconduct of notaries. Moreover, according to the Law, a complaint may be filed with the court against any act or decision of the notary concerning the issuance, refusal to issue, correction of mistakes, change or revocation of a certificate of inheritance, pursuant to the rules for trying administrative disputes (Law 110/2018 "On the Notary," art. 97 para. 4). The proper application of the legal framework ensuring women's rights as outlined in this document, among others, should serve as a basis for assessment of the professional conduct of notaries. In order to anticipate any misconduct or misunderstanding of the correct implementation of such legislation, the National Chamber of the Notaries may undertake continuous training with notaries through the National Training Centre, in order to share best practices and highlight loopholes in ensuring women's rights in immovable property transactions.

This guide has been drafted in accordance with legal provisions as of June 2020, and should be subject to update by the National Chamber of Notaries in accordance with the revision of legislation.

KONKLUZION

Ky dokument udhërrëfytes tregoi se, gjatë kryerjes së veprimeve të ndryshme juridike, noteri është aktor kryesor për garantimin e të drejtave ekonomike të grave duke i dhënë fuqi ligjore vullnetit të palëve. Noterët zbatojnë kuadrin ligjor në fuqi dhe angazhohen në mënyrë proaktive për informimin e palëve mbi përmbajtjen e dokumenteve të hartuara, si dhe pasojat ligjore. Noterët sigurojnë praninë dhe pëlqimin e bashkëshortit/es gjatë kryerjes së transaksioneve ku përfshihet pjesa e pasurisë së paluajtshme nën regjimin e pasurisë në bashkësi, dhe gjatë procedurave të trashëgimisë ruajnë të paprekur pjesën takuese të bashkëshortëve/eve pasjetues/e dhe bijave.

Kuadri ligjor që rregullon veprimtaritë noteriale është relativisht i ri dhe parashikon bazën për garantimin e barazisë gjinore sa i takon të drejtave mbi tokën. Mund të jetë e nevojshme, gjithsesi, që kuadri më i gjerë ligjor të përmirësohet më tej që të kontribuojë për garantimin e barazisë gjinore në praktikë. Kodi Civil dhe Kodi i Familjes, për shembull, nuk përmbajnë asnjë dispozitë të veçantë për rregullimin e regjimit të pasurisë apo trashëgiminë midis partnerëve në një partneritet civil. Kodi Civil, për më tepër, nuk përmban asnjë dispozitë të posaçme që i jep bashkëshortit pasjetues të drejtat e përdoruesit për jetë.

Duke marrë në konsideratë kuadrin ligjor ekzistues, sidoqoftë, mund të hulumtohen rrugë të reja për përmirësimin e praktikave noteriale me qëllim trajtimin e çështjeve që cenojnë gëzimin e të drejtave mbi tokën nga gratë. Për shembull, noterët mund të kenë nevojë për udhëzime plotësuese për të bërë dallimin midis sendeve të zotëruara individualisht dhe bashkërisht në rastet e tjetërsimit të pasurisë, ose në rastet e informimit të bashkëshortit pasjetues mbi të drejtën për të kërkuar ndarjen e pjesës së vet në pasurinë e fituar gjatë martesës nga pasuria trashëgimore e personit të vdekur. Për këtë qëllim, mund të jetë e nevojshme që kuadri ligjor për noterët të plotësohet me masa të tjera rregullatore. I takon Dhomës Kombëtare të Noterëve të sigurojë që kuadri dhe procedurat ligjore ekzistuese të kuptohen njësoj nga të gjithë noterët, si dhe të nxisë përpjekjet për të pranuar se mbrojtja e të drejtave pasurore të grave në praktikën noteriale kërkon vëmendje të posaçme. Në këtë aspekt, ligji i ri nr. 110/2018 “Për noterinë” dhe Kodi i Etikës së Noterëve, për herë të parë, kanë krijuar një sistem të plotë të kryerjes së procedurave disiplinore ndaj shkeljeve në punë të noterëve. Përveç kësaj, sipas ligjit, ndaj çdo veprimi ose vendimi të noterit për lëshimin, refuzimin e lëshimit, ndreqjen e gabimeve, ndryshimin a shfuqizimin e dëshmisë së trashëgimisë, mund të bëhet ankim në gjykatë, sipas rregullave për gjykimin e mosmarrëveshjeve administrative (ligji nr. 110/2018 “Për noterinë”, neni 97, para. 4). Zbatimi si duhet i kuadrit ligjor që garanton të drejtat e grave siç parashtrohet në këtë dokument, duhet të shërbejë, ndër të tjera, si bazë për të vlerësuar sjelljen profesionale të noterëve. Për t’i paraprirë ndonjë shkeljeje a keqkuptimi të zbatimit me korrektësi të këtij legjislacioni, Dhoma Kombëtare e Noterëve mund të ndër marrë trajnime të vazhdueshme të noterëve përmes Qendrës Kombëtare të Trajnimit, me qëllim që të shkëmbehen praktikat më të mira dhe të evidentohen boshllëqet për garantimin e të drejtave të grave në transaksionet me pasuritë e paluajtshme.

Ky udhëzues është hartuar në përputhje me dispozitat ligjore në fuqi nga muaji qershor 2020, dhe duhet të jetë objekt përditësimi nga ana e Dhomës Kombëtare së Noterëve, në përputhje me rishikimin e legjislacionit.

LIST OF LAWS AND COURT DECISIONS

Laws

Constitution

Family Code

Law 110/2018 “On the Notary”

Law 111/2018 “On the Cadastre”

Law No. 9970 of 24.07.2008 “On Gender Equality in Society”

Law No. 10 221 of 4.2.2010 “On Protection against Discrimination”

Law No. 8137, of 31.7.1996 The Civil Code

Law No. 7767 of 09.11.1993,

Law No. 9052 of 17.04.2003

Code of Ethics of Notaries, art. 5 para. 7, adopted by the Order of Minister of Justice No. 444 of 30.09.2019 published in the *Official Journal* No.142/2019

Law No. 8438, of 28.12.1998 “On Income Tax” (amended)

Court Decisions

Supreme Court Joint Chambers Decision No 1 of 2014

Supreme Court Joint Chambers Decision No. 24 of 2002

Supreme Court Joint Chambers Decision No. 1 of 18.12.2014

Supreme Court Civil Chamber Decision No. 488 of 18.12.2008

Tirana First Instance Court Decision No. 3873 of 09.05.2016

International legal instruments

CEDAW: Convention on the Elimination of All Forms of Discrimination against Women (adopted on 18 December 1979)

CEDAW-OP: Optional Protocol to the Convention on the Elimination of All Forms of Discrimination against Women (adopted on 06 October 1999)

European Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms (adopted on 4 November 1950)

Bibliography

- FAO and GIZ. *Guidelines on Strengthening Gender Equality in Notarial Practices – South-East Europe*, Rome, 2019.
- Mandro, A. *Property rights of women spouses- a short overview of challenges of gender equality and non-discrimination in the marital property regime, in Rights of women in relation to the commercial activity as part of the legal community property regime: A comparative perspective of the Albanian legislation and jurisprudence with selected European jurisdictions*, eds. Mallezi, Rystemaj, Kromici, Dea Print, Tirana. 2018. Available at: <http://www.worldbank.org/content/dam/Worldbank/document/eca/Albania/al-cpf-2015-eng.pdf>
- Nuni, A. and L. Hasneziri. *Collection of lectures on property and inheritance*. 2008.
- Omari.
- Qarri, E.
- UN. *Albania Gender Brief*. 2016. <https://albania.unwomen.org/en/digital-library/publications/2016/10/albania-gender-brief#view>
- UN Women. *Women's property rights in Albania, An analysis of the legal standards and their application*. Second Edition. 2016. http://www.un.org.al/sites/default/files/WOMEN%E2%80%99SPROPERTY%20RIGHTS%20IN%20ALBANIA_0.pdf
- World Bank. *Country Partnership Framework for Albania 2015-2019*, Report Number: 94636-AL, 2015. <http://www.worldbank.org/content/dam/Worldbank/document/eca/Albania/al-cpf-2015-eng.pdf>

LISTË E LIGJEVE DHE VENDIMEVE GJYQËSORE

Ligje

Kushtetuta

Kodi i Familjes

Ligji nr. 110/2018 “Për noterinë”

Ligji nr. 111/2018 “Për kadastrën”

Ligji nr. 9970, datë 24.07.2008 “Për barazinë gjinore në shoqëri”

Ligji nr. 10 221, datë 4.2.2010 “Për mbrojtjen nga diskriminimi”

Ligji nr. 8137, datë 31.7.1996 Kodi Civil

Ligji nr. 7767 datë 9.11.1993 (titulli i ligjit – shën i përkth)

Ligji nr. 9052 datë 17.04.2003(titulli i ligjit – shën i përkth)

Kodi i Etikës së Noterëve, neni 5, para. 7, miratuar me Urdhër të Ministrit të Drejtësisë nr. 444, datë 30.09.2019, botuar në Fletoren Zyrtare nr.142/2019

Ligji nr. 8438, datë 28.12.1998 “Për tatimin mbi të ardhurat” (i ndryshuar)

Vendime gjyqësore

Vendim i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë nr. 1, 2014

Vendim i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë nr. 24, 2002

Vendim i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë nr. 1, datë 18.12.2014

Vendim i Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë nr. 488, datë 18.12.2008

Vendim i Gjykatës së Faktit të Tiranës nr. 3873, datë 9.05.2016

Instrumente ligjore ndërkombëtare

CEDAW: Konventa për Eliminimin e të Gjitha Formave të Diskriminimit ndaj Grave (miratuar më datë 18 dhjetor 1979)

CEDAW-OP: Protokoll i Fakultativ i Konventës për Eliminimin e të Gjitha Formave të Diskriminimit ndaj Grave (miratuar më datë 6 tetor 1999)

Konventa Evropiane për Mbrojtjen e Të Drejtave të Njeriut dhe Lirive Themelore (miratuar më datë 4 nëntor 1950)

Bibliografi

FAO dhe GIZ. Udhëzues për Garantimin e Barazisë Gjinore në Praktikën Noteriale – Evropa Juglindore. Romë, 2019.

Mandro, A. Të drejtat pasurore të bashkëshorteve gra – përmbledhje e shkurtër e sfidave lidhur me çështje të barazisë gjinore dhe jodiskriminimit në regjimin pasuror martesor, tek të drejtat e grave lidhur me veprimtarinë tregtare në kuadër të regjimit ligjor të pasurisë në bashkësi: Këndvështrim krahasues i legjislacionit dhe jurisprudencës shqiptare me disa juridiksione evropiane, redaktorë: Malltezi, Rustemaj, Kromici, De Print, Tirana, 2018. Gjetet në adresën: <http://www.worldbank.org/content/dam/Worldbank/document/eca/Albania/al-cpf-2015-eng.pdf>

Nuni, A. dhe Hasneziri, L. Përmbledhje e leksioneve mbi pasurinë dhe trashëgiminë. 2008.

UN. 2016. Raport mbi trajtimin e barazisë gjinore në Shqipëri. <https://albania.unwomen.org/en/digital-library/publications/2016/10/albania-gender-brief#view>

UN Women. Të drejtat pasurore të grave në Shqipëri – analizë e standardeve ligjore dhe zbatimit i tyre. Botimi i dytë. 2016. http://www.un.org.al/sites/default/files/WOMEN%E2%80%99SPROPERTY%20RIGHTS%20IN%20ALBANIA_0.pdf

Banka Botërore. Kuadër i partneritetit kombëtar për Shqipërinë 2015-2019, numri i raportit: 94636-AL, 2015. <http://www.worldbank.org/content/dam/Worldbank/document/eca/Albania/al-cpf-2015-eng.pdf>



ISBN 978-92-5-134524-5



9 789251 345245

CB5023B/1/07.21