

LIGJ
Nr. 20/2020

PËR PËRFUNDIMIN E PROCESEVE KALIMTARE TË PRONËSISË NË
REPUBLIKËN E SHQIPËRISË

Në mbështetje të neneve 78 dhe 83, pika 1, të Kushtetutës, me propozimin e Këshillit të Ministrave,

KUVENDI
I REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË

VENDOSI:

KREU I
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 1

Objekti

Ky ligj përcakton procedurat dhe organin shtetëror përgjegjës për përfundimin e proceseve kalimtare administrativo-ligjore, të regjistrimit të titujve të pronësisë për pasuritë e paluajtshme në pronësi shtetërore dhe private në Republikën e Shqipërisë, si dhe të inventarizimit, transferimit, trajtimit dhe regjistrimit përfundimtar të tyre.

Neni 2

Qëllimi dhe fusha e zbatimit

Qëllimi i këtij ligji është:

1. Krijimi i bazës ligjore të thjeshtuar e të harmonizuar për përfundimin e proceseve kalimtare administrativo-ligjore të trajtimit të pronës së paluajtshme të shtetit dhe pronës private, duke përcaktuar normat për:

a) regjistrimin e titujve të pronësisë, të dhënë sipas akteve ligjore e nënligjore për pronësinë mbi tokën bujqësore, të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji;

b) përfundimin e procesit të kalimit në pronësi, pa shpërblim, përdoruesve të tokave bujqësore të ish-kooperativave dhe ish-ndërmarrjeve bujqësore;

c) legalizimin dhe regjistrimin në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme, të ndërtimeve pa leje, objekteve dhe trojeve funksionale, kur mungojnë aktet e fitimit të pronësisë, si dhe të oborreve në përdorim;

ç) rregullimin e marrëdhënieve të pronësisë në territoret e cilësuara si “zona të stimuluar, me përparësi zhvillimin e turizmit”, të cilat u janë vendosur në dispozicion “personave të stimuluar”, sipas ligjit nr. 7665, datë 21.1.1993, “Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin”, të shfuqizuar;

d) përfundimin e procesit të inventarizimit të pronave të paluajtshme të shtetit, përditësimin e inventarëve të pronave të paluajtshme të pushtetit qendror dhe atyre të transferuara njësisë të vetëqeverisjes vendore përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, si dhe të regjistrimit në regjistrin publik;

dh) trajtimin e mbivendosjeve dhe problemeve të krijuara si pasojë e gabimeve materiale, parregullsive në zbatimin e ligjit apo mosveprimit të organeve shtetërore në fushën e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme;

e) përfundimin e procedurave të kalimit në pronësi për:

i) trojet e paprivatizuara të ndërtesave të privatizuara sipas ligjit nr. 7512, datë 10.8.1991, “Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarur dhe privatizimit”, të shfuqizuar;

ii) trojet e paprivatizuara të ndërtesave të shitura nga ndërmarrjet shtetërore përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 7512, datë 10.8.1991, “Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarur dhe privatizimit”, të shfuqizuar;

iii) trojet e paprivatizuara, mbi të cilat janë ngritur ndërtesa, në bazë të lejeve të ndërtimit të lëshuara nga organet e qeverisjes vendore, pas datës 10.8.1991 e në vazhdim, si dhe trojet e objekteve apo ndërtesave ish-pronë e ish-kooperativave bujqësore, shitja e të cilave është realizuar nga ish-kooperativat bujqësore apo organet e qeverisjes vendore.

2. Koordinimi i proceseve kalimtare, të parashikuara në të, me procesin e trajtimit të pronës, të parashikuar në legjislacionin për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave.

3. Standardizimi dhe njësimi i dokumentacionit hartografik për regjistrimin e pronës në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme.

Neni 3

Parimet e procesit

Veprimtaria administrative për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë udhëhiqet nga këto parime themelore:

- a) parimi i shtetit të së drejtës;
- b) parimi i sigurisë juridike;
- c) parimi i transparencës;
- ç) parimi i ligjshmërisë;
- d) parimi i barazisë dhe mosdiskriminimit;
- dh) parimi i objektivitetit në shqyrtimin e rasteve; dhe
- e) çdo parim tjetër i parashikuar në Kodin e Procedurave Administrative.

Neni 4

Përkufizime

Në këtë ligj termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

1. “Aktet ligjore e nënligjore për pronësinë mbi tokën bujqësore” janë ligji nr. 7501, datë 19.7.1991, “Për tokën”, i ndryshuar; ligji nr. 8053, datë 21.12.1995, “Për kalimin në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore”, i ndryshuar; ligji nr. 9948, datë 7.7.2008, “Për shqyrtimin e vlefshmërisë ligjore të krijimit të titujve të pronësisë mbi tokën bujqësore”, i ndryshuar; ligji nr. 57/2012, “Për përfundimin e procesit të kalimit në pronësi përfituesve të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore”; ligji nr. 171/2014, “Për përfundimin e procedurave ligjore të kalimit të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore në pronësi të përfituesve”, i ndryshuar, si dhe aktet nënligjore, që kanë rregulluar marrëdhëniet juridike të ndarjes apo dhënies në përdorim të tokës bujqësore pas vitit 1991.

2. “Akt i Marrjes së Tokës në Pronësi” ose “AMTP” është akti administrativ i lëshuar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, nga organet kompetente të përcaktuara në aktet ligjore e nënligjore për pronësinë mbi tokën bujqësore, që kishte për qëllim kalimin e pronësisë mbi tokën shtetërore, në favor të subjekteve të së drejtës private.

3. “Akt i Marrjes së Tokës në Përdorim” është akti administrativ i lëshuar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, nga organet kompetente të përcaktuara në aktet ligjore e nënligjore për pronësinë mbi tokën bujqësore, që kishte për qëllim dhënien në përdorim të tokës shtetërore, në favor të subjekteve të së drejtës private.

4. “Funksion i ndërtimit pa leje” është destinacioni i përdorimit të ndërtimit pa leje, që mund të jetë për “banim” ose “social-ekonomik”, ku përfshihen veprimtaria ekonomike, sociale, kulturore, apo çdo qëllim tjetër i ligjshëm.

5. “Hipotekë ose barrë ligjore” është institut i së drejtës, sipas kuptimit të Kodit Civil, që shërben për garantimin e përmbushjes e detyrimeve nga subjektet që përfitojnë kalimin e pronësisë së pasurive të paluajtshme, sipas këtij ligji.

6. “Ish-Kooperativa dhe/ose ish-ndërmarrja bujqësore” i referohet kooperativës dhe/ose ndërmarrjes bujqësore sipas kuptimit të dhënë në legjislacionin që ka qenë në fuqi deri në datë 1.8.1991.

7. “Listë e pronave shtetërore” është inventari i pronave të paluajtshme të shtetit, të cilat i përkasin pushtetit qendror, dhe lista e pronave publike të transferuara në pronësi të njësive të vetëqeverisjes vendore, e miratuar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.

8. “Listë përfundimtare e pronave shtetërore” është inventari i pronave të paluajtshme të shtetit, të cilat i përkasin pushtetit qendror, dhe lista e pronave publike të transferuara në pronësi të njësive të vetëqeverisjes vendore, pas përditësimit, sipas kreut IV, të këtij ligji.

9. “Legalizim”, në kuptim të këtij ligji, është procesi administrativo-ligjor që kryen Agjencia Shtetërore e Kadastrës, për plotësimin dhe regjistrimin e titujve të pronësisë për ndërtimet pa leje.

10. “Mbivendosje fiktive” janë të gjitha ato mbivendosje hartografike që shkaktohen prej gabimeve materiale dhe pasaktësive të hartës kadastrale apo të elementeve të vetë titujve të pronësisë.

11. “Marrëveshje qiraje dhe zhvillimi” është marrëveshja e lidhur ndërmjet personit të stimuluar dhe qiradhënësit, në të cilën përcaktohen kushtet specifike për realizimin e veprimtarisë së stimuluar, sipas ligjit nr. 7665, datë 21.1.1993, “Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin”, të shfuqizuar.

12. “Ndërtim pa leje” është ndërtimi i lidhur në mënyrë të qëndrueshme e të vazhdueshme me tokën ose me ndërtesa të tjera, i cili është bërë pas datës 10.8.1991 dhe paraqitet në një nga këto lloje:

a) objekti, apo shtesa në ndërtim të regjistruar, pavarësisht funksionit të tij, që është kryer në mungesë të një lejeje ndërtimi;

b) objekti me shkelje të lejes së ndërtimit.

13. “Objekt me shkelje të lejes së ndërtimit” është ndërtimi i paregjistruar, që ka shtesa në tejkallim të lejes së ndërtimit apo ndryshime të funksionit të hapësirave, në raport me këtë leje.

14. “Objekt pa titull pronësie” është ndërtimi me funksion banimi, i ngritur nga persona fizikë përpara datës 10.8.1991, për të cilin nuk disponohet dokumenti i fitimit të pronësisë.

15. “Oborr në përdorim” është truall i pa titull pronësie i banesës së ngritur para datës 10.8.1991, për të cilën disponohet dokument pronësie.

16. “Person i stimuluar” është personi fizik apo juridik, i cili ka përfituar titullin e personit të stimuluar, në përputhje me ligjin nr. 7665, datë 21.1.1993, “Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin” të shfuqizuar.

17. “Pronë kryesore”, në kuptim të këtij ligji, është pasuria-tokë, që i përmbahet sasisë së sipërfaqes së përcaktuar në AMTP.

18. “Pronë shërbyese”, në kuptim të këtij ligji, është sipërfaqja shtetërore shtesë, tej sasisë së përcaktuar në AMTP, që posedohet nga pronari i pasurisë kryesore dhe që, për shkak të përmasave apo konfigurimit, nuk mund të shfrytëzohet më vetë.

19. “Pronë publike e patjetërsueshme” janë pasuritë publike që nuk mund të kalohen në pronësi të subjekteve të së drejtës private, sipas dispozitave të Kodit Civil dhe të legjislacionit për pronat e paluajtshme të shtetit.

20. “Rrëzë bregdetare” dhe “Plazh” janë sipërfaqet e tokës përgjatë brezit bregdetar dhe që përbëjnë pronë publike të patjetërsueshme, sipas Kodit Civil dhe legjislacionit për pronat e paluajtshme të shtetit.

21. "Sipërfaqe ujore" janë sipërfaqet e tokës të zëna me ujërat e lumenjve, përrenjve, liqeneve, rezervuarëve, lagunave dhe deteve, që janë prona publike të patjetërsueshme, sipas Kodit Civil dhe legjislacionit për pronat e paluajtshme të shtetit.

22. "Troje të dhëna për qëllime ndërtimi nga organet e njësisë të qeverisjes vendore" janë trojet e dhëna me vendime të këshillave komunalë, këshillave bashkiakë ose të këshillave të qarkut për qëllime strehimi ose ndërtime social-ekonomike, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.

23. "Troje shtetërore në përdorim" janë trojet e paprivatizuara të:

a) ndërtesave të privatizuara me ligjin nr. 7512, datë 10.8.1991, "Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarur dhe privatizimit", të shfuqizuar;

b) ndërtesave të shitura nga ndërmarrjet shtetërore, përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 7512, datë 10.8.1991, "Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarur dhe privatizimit", të shfuqizuar;

c) ndërtesave të ngritura në bazë të lejeve të ndërtimit të lëshuara nga organet e qeverisjes vendore pas datës 10.8.1991.

ç) ndërtesave ish-pronë e ish-kooperativave bujqësore të shitura nga ish-kooperativat bujqësore apo organet e qeverisjes vendore;

24. "Vepër e infrastrukturës publike" janë rrugët, digat, centralet e energjisë, portet, aeroportet, si dhe çdo ndërtesë apo vepër tjetër inxhinierike që përbën pronë publike, ose që i shërben publikut të gjerë, sipas legjislacionit për pronat e paluajtshme të shtetit.

25. "Zonë e stimuluar" është çdo pjesë e territorit të Republikës së Shqipërisë, për të cilën, në përputhje me ligjin nr. 7665, datë 21.1.1993, "Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin", të shfuqizuar, është miratuar kryerja e veprimtarive të stimuluar dhe/ose veprimtarive joturistike/jo të stimuluar në zona me përparësi turizmin.

Neni 5

Autoriteti përgjegjës për realizimin e proceseve kalimtare

1. Agjencia Shtetërore e Kadastrës (në vijim ASHK) është institucioni publik që organizohet dhe funksionon në përputhje me parashikimet e legjislacionit në fuqi për kadastrën.

2. Agjencia Shtetërore e Kadastrës është autoriteti publik përgjegjës për zbatimin e këtij ligji dhe për koordinimin e proceseve në bashkëpunim me institucionet dhe organet e tjera qendrore shtetërore, njësitë e vetëqeverisjes vendore apo ndërmjet strukturave në përbërje të saj, me qëllim përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë.

KREU II

TITUJT MBI TOKËN BUJQËSORE

Seksioni 1

Qëllimi dhe fusha e zbatimit të kreut

Neni 6

Konsolidimi i marrëdhënies juridike të pronësisë mbi tokën bujqësore

1. Dispozitat e këtij kreu kanë për qëllim konsolidimin e marrëdhënieve juridike të pronësisë mbi tokën bujqësore, nëpërmjet:

a) regjistrimit të titujve të pronësisë, që burojnë nga të gjitha aktet ligjore e nënligjore për pronësinë mbi tokën bujqësore, që kanë sjellë efekte përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji;

b) përfundimit të proceseve të pajisjes me tituj pronësie të përdoruesve të tokave të ish-kooperativave dhe ish-ndërmarrjeve bujqësore, të cilët kanë paraqitur kërkesë për këtë qëllim deri në gjashtë muaj pas hyrjes në fuqi të këtij ligji.

2. Proceset e parashikuara në pikën 1, të këtij neni, kryhen në funksion të zhvillimit strategjik dhe të qëndrueshëm të sektorit bujqësor.

Seksioni 2

Regjistrimi i aktit të marrjes të tokës në pronësi të dhënë përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji

Neni 7

Regjistrimi i aktit të marrjes së tokës në pronësi

1. Akti i marrjes së tokës në pronësi, i përfituar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, i paregjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme, nuk i nënshtrohet verifikimit të vlefshmërisë nga ASHK-ja. Ai regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme nëse plotësohen njëkohësisht kriteret e mëposhtme:

a) përfituesi i AMTP-së ka qenë i legjitimuar për të përfituar tokë sipas akteve ligjore e nënligjore për ndarjen e tokës bujqësore ose, edhe nëse nuk ka qenë i legjitimuar, ka përfituar tokën, për të cilën i është hequr pronësia atij apo trashëgimlënësit gjatë krijimit të ish-kooperativës apo ish-ndërmarrjes bujqësore;

b) përfituesi i AMTP-së ka marrë tokë në territorin e vetëm një ish-kooperative ose ish-ndërmarrjeje bujqësore;

c) toka për të cilën është lëshuar AMTP-ja nuk ka qenë “truall”, “vepër e infrastrukturës publike”, “rërë bregdetare”, “plazh” ose “sipërfaqe ujore”, në kohën e lëshimit të aktit.

2. Për AMTP-të që plotësojnë kriteret e pikës 1, të këtij neni, kur kanë mangësi në elementet e formës, mungesa e këtyre elementeve nuk pengon regjistrimin, me kusht që nga dokumentacioni i procesit të ndarjes së tokës bujqësore, që ASHK-ja administron, sipas pikës 6, të nenit 68, të këtij ligji, ose që paraqet subjekti si provë, vërtetohet se subjektit i është dhënë tokë në pronësi.

Neni 8

Trajtimi i akteve të marrjes së tokës në pronësi që nuk mund të regjistrohen

1. Nëse akti i marrjes së tokës në pronësi nuk mund të regjistrohet sipas nenit 7, të këtij ligji, atëherë ASHK-ja, në përputhje me Kodin e Procedurave Administrative, njofton përfituesin e AMTP-së mbi konstatimet, duke i dhënë atij mundësinë, të paraqesë shpjegimet dhe provat që disponon, brenda 45 ditëve. Në përfundim të këtij afati, shqyrtohen parashtrimet dhe provat, në bazë të të cilave, brenda 30 ditëve, merret vendim për regjistrimin ose hartohet raporti përkatës dhe miratohet vendimi për mosplotësimin e kushteve për regjistrimin e AMTP-së.

2. Ky vendim nuk sjell efekte për vlefshmërinë ose jo të AMTP-së që nuk mund të regjistrohet dhe ndaj tij subjekti i interesuar ka të drejtën e ankimit gjyqësor ose ngritjen e padisë civile për vërtetimin e pretendimeve përkatëse, sipas parashikimeve të legjislacionit në fuqi. Vendimi i mosregjistrimit duhet të jetë i arsyetuar dhe pasqyrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme, së bashku me shënimin për pretendimin mbi të drejtën e pronësisë së subjektit që ka përfituar AMTP.

3. Kur mosregjistrimi vendoset bazuar në shkronjën “c”, të pikës 1, të nenit 7, të këtij ligji, vendimi përkatës i ASHK-së i njoftohet edhe Avokaturës së Shtetit. Avokatura e Shtetit ngre padi për pavlefshmërinë e aktit dhe njohjen e pronësisë së shtetit mbi pronën. Moszbatimi i detyrimit, sipas këtij neni, përbën shkak për fillimin e procedimit disiplinor, sipas legjislacionit në fuqi për Avokaturën e Shtetit. Padia e paraqitur nga subjekti i interesuar apo padia e ngritur nga Avokatura e Shtetit regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme sipas legjislacionit në fuqi.

4. Nëse në momentin e paraqitjes për regjistrim të AMTP-së, që plotëson kriteret e parashikuara në nenin 7, të këtij ligji, rezulton se sipërfaqja e tokës është kthyer në pronë publike të patjetërsueshme, pas lëshimit të AMTP-së, atëherë përfituesi i AMTP-së, nëse nuk është shpërblyer më parë, ka të drejtën e kompensimit, sipas legjislacionit në fuqi për shpronësimet dhe

marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik, për pjesët e sipërfaqes së zënë nga prona publike të patjetërsueshme. Në këto raste ASHK-ja pajis përfituesin e AMTP-së me vërtetimin përkatës për efekt të realizimit të kompensimit. Për pjesët e tjera të sipërfaqes, ASHK-ja vijon procedurën e regjistrimit të AMTP-së.

Neni 9

Aktet e marrjes së tokës në pronësi të regjistruara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji

1. AMTP-të që janë regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, nuk shqyrtohen nga ASHK-ja, sipas parashikimeve të nenit 7 të tij. Përfituesit e titujve të regjistruar disponojnë lirisht pasuritë, përveç rastit të regjistrimeve të mbivendosura, të cilat, kur nuk mund të zgjidhen sipas parashikimeve të nenit 65, të këtij ligji, dhe kreut VI, të ligjit “Për kadastrën”, zgjidhen gjyqësisht.

2. Përjashtimisht, në rastet kur konstatohet se sipërfaqja për të cilën është regjistruar AMTP-ja është pronë publike e patjetërsueshme, ASHK-ja vepron si më poshtë:

a) njofton Avokaturën e Shtetit, me qëllim ngritjen e padisë për pavlefshmërinë e aktit dhe njohjen e pronësisë së shtetit mbi pronën, nëse në kohën e lëshimit të AMTP-së, sipërfaqja e dhënë në pronësi ka qenë e llojit sipas parashikimeve të shkronjës “c”, pika 1, të nenit 7, të këtij ligji. Këtu përfshihet edhe rasti kur titulli i pronësisë u ka kaluar të tretëve;

b) njofton institucionin përgjegjës për nisjen e procedurës së kompensimit, sipas legjislacionit në fuqi për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik, nëse sipërfaqja është kthyer në pronë publike pas lëshimit të AMTP-së dhe përfituesi nuk është shpërblyer më parë. Në këto raste ASHK-ja pajis përfituesin me vërtetimin përkatës për efekt të kompensimit.

Në çdo rast, vetëm pas administrimit të vendimit gjyqësor të formës së prerë ose të vendimit të shpronësimit, sipas legjislacionit në fuqi për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik, kryhet fshirja e regjistrimit të AMTP-së dhe regjistrimi i pronësisë shtetërore.

3. Gjatë regjistrimit fillestar, sipas parashikimeve të legjislacionit për kadastrën, për AMTP-të që janë pasqyruar në regjistrat hipotekorë, ASHK-ja shqyrton plotësimin e kriterëve për regjistrim, sipas shkronjës “c”, pika 1, të nenit 7, të këtij ligji, edhe në rastet kur titulli u ka kaluar të tretëve. Kur gjatë këtij shqyrtimi ASHK-ja konstaton se sipërfaqja është pronë publike e patjetërsueshme, vepron sipas pikës 2 të këtij neni.

4. Subjekti i interesuar ka të drejtën e ankimit gjyqësor ndaj çdo akti të ASHK-së që nxirret, sipas këtij neni, në përputhje me parashikimet e legjislacionit në fuqi.

Neni 10

Procedura për rregullimin e sipërfaqes dhe paraqitjes grafike të AMTP-së

1. Gjatë procedurave të regjistrimit ose përmirësimit të regjistrit të pasurive të paluajtshme, ASHK-ja plotëson me elementet hartografike AMTP-të që nuk janë të shoqëruara me dokumentacion hartografik, ose saktëson dokumentin hartografik.

2. ASHK-ja verifikon nëse të gjithë përfituesit e tokës bujqësore në territorin e ish-kooperativës dhe/ose ish-ndërmarrjes bujqësore kanë në posedim aq sipërfaqe sa është përcaktuar në AMTP. Nëse ka subjekte që posedojnë më pak dhe të tjerë më shumë sesa është përcaktuar në AMTP, Agjencia përcakton ose korrigjon kufijtë e sipërfaqeve, sipas sasisë së AMTP-ve dhe i pasqyron ato në hartën kadastrale.

ASHK-ja i ofron subjektit që posedon më pak se sipërfaqja e përcaktuar në AMTP, mundësinë për t’u plotësuar me këto sipërfaqe, deri në sasinë e përcaktuar në AMTP, në rastet kur korrigjimi, sipas kësaj pike, nuk mund të realizohet dhe në territorin e ish-kooperativës dhe/ose ish-ndërmarrjes bujqësore ka sipërfaqe të lira shtetërore.

3. Nëse gjatë saktësimit dhe pozicionimit në hartën kadastrale të sipërfaqes, sipas AMTP-ve, rezulton se është e pamundur që sipërfaqja të pasqyrohet në regjistrë në pozicionin e përcaktuar në AMTP tërësisht, ose pjesërisht, ASHK-ja vepron si vijon:

a) udhëzon përfituesit e AMTP-së dhe/ose të titujve të tjerë të pronësisë për të zgjidhur gjyqësisht mosmarrëveshjen, kur, për të njëjtën sipërfaqe toke, ose pjesë të saj, paraqiten për regjistrim më shumë se një pronar pretendent, ose kur nga përmirësimi rezulton se janë regjistruar më parë tituj pronësie. Për pjesën e sipërfaqes ku ka konkurrencë të titujve të pronësisë, procedurat e regjistrimit fillestar, ose përmirësimit, pezullohen deri në administrimin e vendimit gjyqësor të formës së prerë;

b) procedon me refuzimin e plotë, ose të pjesshëm, të regjistrimit të AMTP-së, në përputhje me pikën 4, të nenit 24, të ligjit “Për kadastrën”, kur, për të njëjtën sipërfaqe toke të përcaktuar në AMTP, apo për një pjesë të saj janë regjistruar më parë AMTP, ose tituj të tjerë pronësie. Në rastin e mbivendosjeve fiktive zbatohen parashikimet e nenit 65, të këtij ligji, dhe kreut VI të ligjit “Për kadastrën”.

Refuzimi i regjistrimit nuk sjell efekte për vlefshmërinë ose jo të titullit të pronësisë së refuzuar. Pala së cilës i është refuzuar plotësisht apo pjesërisht regjistrimi, ka të drejtën të zgjidhë në rrugë gjyqësore pretendimet për të drejtat e pronësisë, sipas legjislacionit në fuqi.

4. Nëse pas saktësimit dhe pozicionimit në hartën kadastrale, sipas pikës 2, të këtij neni, rezulton të ketë përfitues që posedojnë sipërfaqe shtetërore shtesë, mbi atë të përcaktuar në AMTP, ata kanë të drejtë të kërkojnë kalimin e pronësisë për këto sipërfaqe, deri në masën e njëzet për qind të sasisë së sipërfaqes të AMTP-së. Çmimi i kalimit të pronësisë është ai i përcaktuar në hartën e vlerës së pronës për tokën bujqësore. Mbi sipërfaqen e pronës që blihet regjistrohet barra ligjore, deri në shlyerjen e vlerës. Kur subjekti nuk e kërkon apo e refuzon, sipërfaqja shtetërore shtesë i kalon fondit të tokës, sipas legjislacionit për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave.

Përfundimisht, kur sipërfaqja shtetërore shtesë është pronë shërbyese e pronës kryesore, ajo kalon në pronësi të poseduesit, pavarësisht nga raporti i sipërfaqes shtesë me sipërfaqen e AMTP-së, dhe ai është i detyruar të shlyejë vlerën e saj. Mbi sipërfaqen e pronës shërbyese që blihet regjistrohet barra ligjore, deri në shlyerjen e vlerës.

5. Nëse vendndodhja e sipërfaqes së poseduar efektivisht nga përfituesi i AMTP-së është e ndryshme nga ajo e përcaktuar në këtë të fundit, por brenda territorit të ish-kooperativës dhe/ose ish-ndërmarrjes bujqësore, regjistrimi kryhet sipas vendndodhjes së sipërfaqes së poseduar, kur kjo është pasuri shtetërore. Nëse sipërfaqja që posedohet efektivisht është jashtë territorit të ish-kooperativës dhe/ose ish-ndërmarrjes bujqësore, apo është në pronësi të të tretëve dhe ndërmjet palëve nuk arrihet marrëveshjeve juridiko-civile, regjistrohet sipërfaqja, sipas kufijve të përcaktuar në AMTP, përveç rasteve kur ndërmjet palëve ka konflikt dhe çështja është objekt i shqyrtimit gjyqësor.

6. Në përfundim të procedurave, sipas këtij neni, nëse krijohen sipërfaqe shtetërore të lira, ato i kalojnë fondit të tokës, sipas legjislacionit për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave. Nuk i kalojnë fondit të tokës, sipërfaqet që janë objekt i kalimit në pronësi pa shpërblim të tokës, sipas seksionit 3 të këtij kreut.

7. Rregullat e këtij neni për korrigjimin dhe pozicionimin e sipërfaqeve zbatohen edhe ndaj të tretëve që e kanë fituar pronësinë mbi pronën.

8. Subjekti i interesuar ka të drejtën e ankimit gjyqësor ndaj çdo akti të ASHK-së që nxirret, sipas këtij neni, në përputhje me legjislacionin në fuqi.

9. Procedurat e hollësishme për regjistrimin e AMTP-ve, saktësimin e kufijve dhe sipërfaqeve, si dhe normat për sipërfaqet shtetërore shtesë dhe pronat shërbyese, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 11

Zbatimi i vendimeve gjyqësore

1. Nëse zbatimi i neneve 7, 8, 9 dhe 10, të këtij ligji, bie në kundërshtim me një vendim gjyqësor të formës së prerë, të nxjerrë përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, zbatohet vendimi gjyqësor. Këtu përfshihet edhe rasti kur gjykata ka vendosur detyrimin për regjistrimin e AMTP-së. Sipërfaqja që regjistrohet është ajo sipas madhësisë dhe pozicionit të përcaktuar në dokumentacionin hartografik të vendimit gjyqësor. Nëse sipërfaqja në këtë dokumentacion rezulton më e madhe se ajo e shprehur në AMTP, përfituesit i regjistrohet pronësia mbi të gjithë sipërfaqen, sipas vendimit gjyqësor, pa detyrim pagese për sipërfaqen shtesë.

2. Përjashtimisht, kur konstatohet se vendimi gjyqësor i formës së prerë për detyrimin për regjistrim, disponon për sipërfaqe që gjatë regjistrimit të AMTP-së:

a) janë kthyer në prona publike të patjetërsueshme, atëherë përfituesit e AMTP-së, nëse nuk janë shpërblyer më parë, kanë të drejtën e kompensimit, sipas legjislacionit në fuqi për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik, për pjesët e sipërfaqes së zënë nga prona publike.

Në këto raste ASHK-ja pajis përfituesin e AMTP-së me vërtetimin përkatës për efekt të realizimit të kompensimit. Për pjesët e tjera të sipërfaqes, ASHK-ja vijon procedurën e regjistrimit të AMTP-së;

b) rezultojnë të jenë regjistruar më parë në pronësi të të tretëve, ASHK-ja procedon me refuzimin e plotë, ose të pjesshëm, të regjistrimit të AMTP-së, në përputhje me pikën 4, të nenit 24, të ligjit “Për kadastrën”, nëse vendimi gjyqësor nuk ka zgjidhur mosmarrëveshjen e konkurrimit ndërmjet titujve dhe mbivendosja nuk mund të zgjidhet sipas nenit 65, të këtij ligji, dhe kreut VI, të ligjit “Për kadastrën”. Refuzimi i regjistrimit nuk sjell efekte për vlefshmërinë ose jo të aktit të pronësisë së refuzuar. Pala së cilës i është refuzuar plotësisht apo pjesërisht regjistrimi, ka të drejtën të zgjidhë në rrugë gjyqësore pretendimet për të drejtat e pronësisë, sipas legjislacionit në fuqi.

3. Subjekti i interesuar ka të drejtën e ankimit gjyqësor ndaj çdo akti të ASHK-së që nxirret, sipas këtij neni, në përputhje me parashikimet e legjislacionit në fuqi.

Seksioni 3

Përfundimi i pajisjes me tituj pronësie

Neni 12

Kushtet për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore

1. Përfitojnë kalimin në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore, subjektet që plotësojnë, njëkohësisht, këto kushte:

a) janë përfitues të tokës në pronësi ose përdorim, sipas akteve nënligjore që kanë rregulluar marrëdhëniet juridike të ndarjes apo dhënies në përdorim të tokës bujqësore të vitit 1991 e në vazhdim. Subjekte përfituese janë edhe:

i) punonjësit e ish-ndërmarrjes bujqësore më 1.8.1991, gjendja civile e të cilëve u është transferuar në fshatin ku gjendet toka objekt i kalimit në pronësi, pas datës 1.8.1991;

ii) personat që nuk kanë qenë punonjës të ish-ndërmarrjeve bujqësore, por kanë qenë banorë të fshatit ku gjendet toka bujqësore, objekt i kalimit të pronësisë, sipas regjistrimit të gjendjes civile më 1.8.1991;

iii) personat që u është hequr e drejta e pronësisë me krijimin e ish-kooperativave bujqësore apo ish-ndërmarrjeve bujqësore ose trashëgimtarët e tyre;

b) nuk kanë përfituar tokë bujqësore në territorin e ndonjë ish-kooperative apo ish-ndërmarrjeve bujqësore tjetër;

c) deri në 6 muaj pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, kanë paraqitur kërkesë pranë njësive të vetëqeverisjes vendore për t'u pajisur me AMTP për tokat e ish-kooperativave bujqësore apo ish-ndërmarrjeve bujqësore, pavarësisht nëse janë pajisur ose jo me aktin e marrjes së tokës në përdorim;

ç) janë përdorues faktikë të tokës bujqësore.

2. Toka që kalohet në pronësi, pa shpërblim, duhet të përmbushë, njëkohësisht, këto kushte:

a) t'i përkasë një prej zërave të tokës bujqësore;

b) të mos jetë pronë private e të tretëve;

c) të mos jetë objekt i formave të kompensimit fizik, sipas legjislacionit në fuqi për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave;

ç) të mos jetë zënë nga ndërtime pa leje të të tretëve apo të vetë subjektit kërkues;

d) të mos jetë objekt i investimeve strategjike, sipas legjislacionit në fuqi për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë;

Nëse ndalimet e listuara në këtë pikë janë të pranishme për një pjesë të sipërfaqes së tokës, kalimi i pronësisë, pa shpërblim, zbatohet vetëm për pjesën e mbetur.

Neni 13

Sipërfaqet që kalohen në pronësi pa shpërblim

1. Sasia e sipërfaqes së tokës bujqësore, që kalohet në pronësi pa shpërblim, është:

a) sa sipërfaqja e përcaktuar në aktin e marrjes së tokës në përdorim; ose

b) sa normativa që llogaritet nga raporti i sipërfaqes aktuale që rezulton e lirë në terren me numrin e frymëve, përveç rastit kur përfituesit e sipërfaqeve, me marrëveshje ndërmjet tyre bien dakord ndryshe, vetëm pas verifikimit të kushteve të përcaktuara në pikën 2, të nenit 12, të këtij ligji.

2. Nëse sipërfaqja e lirë në terren është më e vogël se ajo e përcaktuar në aktin e marrjes së tokës në përdorim, subjektit i miratohet kalimi i pronësisë, pa shpërblim, vetëm për sasinë e sipërfaqes që rezulton e lirë.

3. Nëse subjekti posedon sipërfaqe më të madhe se ajo e përcaktuar sipas rregullave të pikës 1, shkronja "a", të këtij neni, për sipërfaqen shtesë zbatohen për analogji përcaktimet e pikës 4, të nenit 10, të këtij ligji.

4. Nëse vendndodhja e sipërfaqes së poseduar efektivisht është e ndryshme nga ajo e përcaktuar në aktin e marrjes së tokës në përdorim, por brenda territorit të ish-kooperativës dhe/ose ish-ndërmarrjes bujqësore, kalimi i pronësisë, pa shpërblim, dhe regjistrimi kryhen sipas vendndodhjes së sipërfaqes së poseduar. Në çdo rast sipërfaqja e poseduar duhet të përmbushë kushtet e parashikuara në pikën 2, të nenit 12, të këtij ligji.

Neni 14

Procedura e kalimit në pronësi pa shpërblim

1. Kalimi në pronësi i tokës bujqësore bëhet nga ASHK-ja, sipas listës së përdoruesve të tokës, të miratuar me vendim të këshillit bashkiak.

2. Njësitë e vetëqeverisjes vendore, brenda 7 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, përcjellin pranë ASHK-së kërkesat për kalimin në pronësi të tokës bujqësore, të administruara sipas ligjeve nr. 171/2014, "Për përfundimin e procedurave ligjore të kalimit të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore në pronësi të përfituesve", dhe nr. 9948, datë 7.7.2008, "Për shqyrtimin e vlefshmërisë ligjore të krijimit të titujve të pronësisë mbi tokën bujqësore", si dhe kërkesat e administruara sipas nenit 6 të këtij ligji.

3. Agjencia Shtetërore e Kadastrës saktëson sipërfaqen për kalim pronësie, sipas nenit 13 të këtij ligji, në konsultim me përfaqësuesit e administratës së njësive të vetëqeverisjes vendore dhe verifikon plotësimin e kushteve për kalimin në pronësisë, pa shpërblim, të tokës bujqësore.

ASHK-ja harton listën e përdoruesve faktikë të tokës bujqësore për çdo ish-kooperativë dhe/ose ish- ndërmarrje bujqësore, të cilën ia paraqet për miratim këshillit bashkiak.

4. Nëse këshilli bashkiak vendos rrëzimin e projektvendimit “Për miratimin e listës së përdoruesve faktikë të tokës bujqësore”, ASHK-ja korrigjon përmbajtjen e listës, sipas vërejtjeve të arsyetuara të këshillit bashkiak dhe më pas ia riparaqet atij për miratim.

5. Pas miratimit të listës së përdoruesve faktikë të tokës, sipas këtij neni, ASHK-ja plotëson aktet individuale të kalimit në pronësi, në favor të përfituesve dhe kryen regjistrimin, sipas parashikimeve në legjislacionin në fuqi për kadastrën.

6. Format i model i aktit individual të kalimit në pronësi të tokës bujqësore dhe rregullat përkatëse për lëshimin e këtyre akteve miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 15

Dhënia me qira e tokës jobujqësore

1. Subjektet përfituese, sipas akteve ligjore e nënligjore për tokën bujqësore, që kanë mbjellë kultura bujqësore shumëvjeçare në tokë jobujqësore, shtetërore, kanë të drejtë që për këtë sipërfaqe toke të lidhin marrëveshje qiraje pa konkurrim. Marrëveshja e qirasë mund të lidhet vetëm nëse sipërfaqja e tokës jobujqësore plotëson kushtet e përcaktuara në shkronjën “b” e vijuese, të pikës 2, të nenit 12, të këtij ligji.

2. Sipërfaqet që përcaktohen në pikën 1, të këtij neni, kalojnë në fondin e tokës bujqësore në administrim të njësisë së vetëqeverisjes vendore, e cila është edhe autoriteti përgjegjës për dhënien me qira të tyre.

3. Kriteret dhe procedurat për dhënien me qira të këtyre sipërfaqeve përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

KREU III

NDËRTIMET PA LEJE, OBJEKTET PA TITULL PRONËSIE DHE OBORRET NË PËRDORIM

Seksioni 1

Ndërtimet pa leje

Neni 16

1. Agjencia Shtetërore e Kadastrës krijon bazën e të dhënave të ndërtimeve pa leje ku pasqyrohen aplikimet për legalizim. Baza e të dhënave për ndërtimet pa leje plotësohet me të dhënat që mblidhen sipas neneve 17 e vijues të këtij seksioni. Çdo subjekt ka të drejtë të pajiset me ekstraktin përkatës nga baza e të dhënave për aplikimin e paraqitur.

2. Përmbajtja e bazës së të dhënave, mënyra e plotësimit, përpunimit të të dhënave, lëshimi i ekstrakteve, si dhe mënyra e ndërveprimit të saj me bazat e tjera të të dhënave shtetërore përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 17

Fusha e zbatimit dhe evidentimi i ndërtimeve pa leje

1. Procedurat, sipas këtij seksioni, zbatohen për ndërtimet pa leje që ASHK-ja konstaton në ortofoton e realizuar për të gjithë territorin e Republikës së Shqipërisë, nga autoriteti shtetëror përgjegjës për informacionin gjeohapësinor, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.

2. Ndërtimet pa leje, për të cilat poseduesit nuk kanë aplikuar për legalizim deri në datën e hyrjes në fuqi të këtij ligji, trajtohen nga ASHK-ja, kryesisht, gjatë proceseve të regjistrimit

filleshtar ose përmirësimit të zonës kadastrale apo nëpërmjet procedurës së evidentimit të ndërtimeve pa leje.

3. Evidentimi i ndërtimeve pa leje kryhet nga ASHK-ja, nëpërmjet përditësimit të gjendjes ndërtimore në terren, duke pasqyruar edhe funksionin e ndërtimit.

4. Për ndërtimet pa leje, që futen në kategorinë e objekteve me shkelje të lejes së ndërtimit, krahas përditësimit të gjendjes ndërtimore në terren, ASHK-ja administron edhe dokumentacionin e lejes së ndërtimit.

5. Nëse poseduesi i ndërtimit pa leje, me veprime konkrete, nuk lejon punonjësit e ASHK-së të kryejnë përditësimin e gjendjes ndërtimore në terren, ASHK-ja vendos pezullimin e ndërtimit nga legalizimi. Procesi rifillon pas krijimit të kushteve për evidentim nga poseduesi.

6. Dokumentacioni dhe rregullat e hollësishme të evidentimit të ndërtimeve pa leje përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 18

Kriteret për legalizim

1. ASHK-ja kryen procedurat e kualifikimit për legalizim të ndërtimeve pa leje, duke u bazuar në kriteret e moscenimit të:

- a) veprave kryesore të infrastrukturës publike;
- b) akseve rrugore kombëtare;
- c) territorit apo funksionalitetit të ndërtesave publike;
- ç) integritetit të pasurive kulturore materiale, sipas legjislacionit për trashëgiminë kulturore dhe muzetë;
- d) territoreve të destinuara për investime strategjike, sipas legjislacionit në fuqi për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë;
- dh) vijës bregdetare, në kuptim të interesit publik në zhvillimin e turizmit.

2. Ndërtimet pa leje që cenojnë kriteret e mësipërme nuk legalizohen. Ato regjistrohen në bazën e të dhënave vetëm për efekt njohjeje të vlerës së investimit të ndërtimit, sipas parashikimeve në nenin 33 të këtij ligji.

3. Për objektet me shkelje të lejes së ndërtimit, kriteret e mësipërme sjellin moslegalizim vetëm për sipërfaqet në tejkalim të lejes së ndërtimit, kur ato janë të ndashme nga ndërtimi me leje. Në rastin kur këto sipërfaqe nuk janë të ndashme, objektet me shkelje të lejes së ndërtimit legalizohen në tërësi.

4. Procedurat, rregullat dhe dokumentacioni për zbatimin e këtij neni, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 19

Përgjegjësia në rast fatkeqësish

1. Poseduesi i ndërtimit pa leje, i cili plotëson kushtet për legalizim, mban përgjegjësi personale për çdo pasojë që mund të rrjedhë nga shkaqe natyrore dhe/ose nga përdorimi i ndërtimit.

2. Poseduesi është përgjegjës për dëmin që shkaktohet në rast fatkeqësish, si pasojë e faktorëve, që ndikojnë në qëndrueshmërinë e ndërtimit pa leje edhe në rast tjetërsimi.

Neni 20

Dokumentacioni për legalizim

1. Dokumentacioni për legalizimin e ndërtimit pa leje përfshin:

- a) genplanin e ndërtimit;
- b) planimetrinë e çdo kati të ndërtimit dhe sipërfaqet në m²;

c) aktekspertizat nga një ekspert ose ent i licencuar për qëndrueshmërinë konstruktive të objektit, për ndërtimet me lartësi mbi 4 kate, si dhe për shtesën në ndërtim të regjistruar dhe për objektet me shkelje të lejes së ndërtimit.

2. Për objektet me shkelje të lejes së ndërtimit, në dokumentacionin e legalizimit, përveç sa parashikohen në pikën 1, të këtij neni, ASHK-ja administron edhe aktmarrëveshjen me pronarin e truallit për ndërtimin kryesor, nëse është ndërtuar në territor privat, si dhe aktmarrëveshjen për shtesën, nëse ka të tillë. Në mungesë të aktmarrëveshjes për shtesën, të drejtat dhe detyrimet e palëve për ndërtimin kryesor njësohen me të drejtat dhe detyrimet e palëve në shtesën pa leje.

Neni 21

Legalizimi i ndërtimit

1. ASHK-ja, brenda 60 ditëve nga përfundimi i procedurave të kualifikimit, legalizon ndërtimin, duke respektuar dispozitat e legjislacionit në fuqi për regjimet pasurore martesore.

2. Poseduesi i ndërtimit pa leje ka të drejtë të kërkojë përfundimin e procedurave administrative, sipas këtij seksioni, brenda 30 ditëve nga paraqitja e kërkesës, kundrejt pagesës së një tarife shërbimi shtesë, e cila është e detyrueshme pavarësisht nëse ndërtimi legalizohet ose jo.

3. Modeli dhe rregullat për nxjerrjen e aktit të legalizimit përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

4. Gjatë procedurave administrative, sipas këtij seksioni, poseduesi i ndërtimit pa leje, me vullnetin e tij, mund të heqë dorë nga e drejta për të përfituar legalizimin, nëpërmjet një deklarate noteriale. Me administrimin e kësaj deklarate, ASHK-ja përfundon procedurën administrative dhe vendos përjashtimin e ndërtimit nga legalizimi.

Neni 22

Parcela ndërtimore dhe kalimi i pronësisë

1. ASHK-ja përcakton sipërfaqen dhe konfigurimin e parcelës ndërtimore për subjektin që disponon ndërtimin e legalizuar.

2. Kur poseduesi i ndërtimit nuk është pronar i parcelës ndërtimore, akti i legalizimit të ndërtimit nga ASHK-ja shërben edhe si akt i kalimit të pronësisë mbi truallin e parcelës.

3. Përcaktimi i sipërfaqes së parcelës ndërtimore, që kalohet në pronësi, kryhet sipas rregullave të mëposhtme:

a) në rastin e ndërtimeve pa leje, me funksion banimi, si rregull, sipërfaqja e parcelës ndërtimore, për të cilën kalohet e drejta e pronësisë, mund të jetë deri në masën e trefishit të bazës së ndërtimit, por, në çdo rast, jo më e madhe se 500 m²;

b) për ndërtimet pa leje, me funksion social-ekonomik, zbatohet vetëm kriteri i sipërfaqes së parcelës ndërtimore, deri në trefishin e sipërfaqes së bazës së ndërtimit. Çmimi që aplikohet për shitjen e parcelës ndërtimore, për ndërtimet me funksion social-ekonomik është ai i përcaktuar në hartën e vlerës së pronës, për llojin e pasurisë “truall”;

c) kur, për shkak të përmasave ose planvendosjes së parcelës ndërtimore, krijohen sipërfaqe të lira, që nuk mund të shfrytëzohen më vete për ndërtim, ato i kalohen në pronësi poseduesit të ndërtimit pa leje, sipas çmimit të përcaktuar në hartën e vlerës së pronës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave. Kalimi i së drejtës së pronësisë për këto sipërfaqe kryhet vetëm nëse poseduesi i ndërtimit pa leje shpreh vullnetin nëpërmjet një kërkesë me shkrim. Në çdo rast, për ndërtimet me funksion banimi, sipërfaqja deri në 500 m² paguhet me çmim favorizues që përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave sipas parashikimeve të këtij ligji.

4. Për parcelat ndërtimore, të cilat gjenden në pasuri në përgjegjësi administrimi të institucioneve shtetërore, me kalimin e pronësisë, sipas këtij neni, shuhet edhe përgjegjësia e administrimit. Për këto sipërfaqe, ASHK-ja njofton institucionin përkatës.

5. Për parcelat ndërtimore të zëna me ndërtime pa leje, që shtrihen në pasuri të transferuara te njësitë e vetëqeverisjes vendore, sipas legjislacionit në fuqi për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e vetëqeverisjes vendore, zbatohen parashikimet e këtij neni, pa penguar regjistrimin e kalimit të pronësisë së parcelave. ASHK-ja njofton njësinë e vetëqeverisjes vendore për shuarjen e pronësisë/përdorimit. Njësia e vetëqeverisjes vendore ka të drejtë t'i kërkojë Këshillit të Ministrave zëvendësimin e pasurive të zëna me ndërtime pa leje me pasuri të tjera shtetërore, të lira.

6. Për parcelat ndërtimore që shtrihen në truall privat, në pronësi të të tretëve, kalimi i së drejtës së pronësisë realizohet në çastin e hyrjes në fuqi të vendimit të Këshillit të Ministrave për kompensimin e pronarëve joposedues. Deri në atë çast, ndërtimi regjistrohet pa marrëdhënie me truallin.

7. Të drejtat reale të të tretëve mbi truallin nuk pengojnë kalimin e pronësisë së parcelës ndërtimore.

8. Çmimi i shitjes së parcelës ndërtimore për ndërtimet pa leje me funksion banimi është çmim favorizues që përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave. Për ndërtimet me funksion të përzier (pjesërisht “banim” dhe pjesërisht “social-ekonomik”) zbatohen përpjesëtimisht të dy çmimet, sipas raportit ndërmjet sipërfaqeve të “banimit” dhe të aktivitetit “social-ekonomik”.

9. Pagesa e vlerës së parcelës ndërtimore bëhet në lekë, në vlerë të plotë monetare dhe me bono privatizimi. Bonot e privatizimit, të përfituara nga ish të përndjekurit politikë dhe nga subjektet e tjera gjatë procesit të privatizimit të pronës shtetërore, kanë të njëjtin trajtim me bonot e tjera të privatizimit.

10. Deri në shlyerjen e vlerës së plotë të detyrimit financiar për parcelën ndërtimore, mbi pasurinë e legalizuar rëndon hipoteka ligjore.

11. Rregullat e hollësishme për kalimin e së drejtës së pronësisë dhe regjistrimin e pasurisë së legalizuar, pagesën, çmimin favorizues, kategoritë e subjekteve që përfitojnë falje, si dhe për zbritjet dhe përqindjet e përdorimit të bonove të privatizimit miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 23

Rastet kur subjekti posedon më shumë se një ndërtim pa leje

1. Në rast se një subjekt posedon më shumë se një ndërtim pa leje, ai ka të drejtë të zgjedhë, me akt noterial, se për cilin do të përfitojë pronësinë e parcelës ndërtimore, sipas çmimit favorizues të legalizimit. Për ndërtimet e tjera zbatohet çmimi i përcaktuar në hartën e vlerës së pronës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, dhe tarifa e shërbimit, pavarësisht nga kategorizimi i funksionit të objekteve apo sipërfaqja e parcelës ndërtimore.

2. Kur subjekti nuk paraqet aktin noterial, sipas pikës 1, të këtij neni, ASHK-ja e trajton me çmim favorizues ndërtimin me sipërfaqen më të vogël të parcelës ndërtimore.

3. Kur subjekti që posedon më shumë se një ndërtim pa leje transferon, me akt noterial, të drejtën për legalizim mbi njërin apo më shumë ndërtime, tek të tretët, nuk aplikohet çmim favorizues për asnjë prej ndërtimeve.

Neni 24

Kompensimi i pronarëve joposedues

1. Për pronarët joposedues, pasuritë e të cilëve janë zënë nga parcelat e ndërtimeve të legalizuara, Këshilli i Ministrave miraton, me vendim, vlerën e kompensimit financiar për sipërfaqet takuese.

2. Llogaritja e vlerës së kompensimit bëhet në bazë të çmimit të përcaktuar në hartën e vlerës së pronës, për llojin e pasurisë “truall”. Mënyra e shpërndarjes së fondit financiar të

kompensimit, që krijohet nga kalimi i pronësisë së parcelave ndërtimore, si dhe kriteret e procedurat e zbatueshme përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

3. Kur mbi truallin e parcelës ndërtimore në pronësi të pronarit joposuedes rëndon hipotejë, procedurat e legalizimit dhe të miratimit të masës dhe vlerës së kompensimit financiar nuk pengohen. Kreditori hipotekar ka të drejtë garancie mbi shumën e kompensimit financiar, e cila pasqyrohet në vendimin e Këshillit të Ministrave. ASHK-ja vendos në një llogari bankare të posaçme shumën e kompensimit financiar, e cila nuk vihet në dispozicion të subjektit përfitues pa miratimin apo marrëveshjen e kreditorit.

I njëjti rregull zbatohet edhe për të drejtat e tjera reale të të tretëve mbi parcelën ndërtimore.

4. Kur për truallin e parcelës ndërtimore ka mbivendosje të disa titujve pronësie, vendimi i Këshillit të Ministrave për masën dhe vlerën e kompensimit financiar miratohet pa përcaktuar subjektin përfitues të shumës. Me miratimin e këtij vendimi, ASHK-ja kryen regjistrimin e pronësisë mbi parcelën ndërtimore në favor të poseduesit të ndërtimit të legalizuar. Vlera e kompensimit financiar vendoset në një llogari bankare të posaçme dhe vihet në dispozicion të subjektit që do të rezultojë përfitues nga vendimi gjyqësor i formës së prerë, i cili zgjidh mbivendosjen.

Neni 25

Rregullim i veçantë për ata që disponojnë parcelën, sipas një akti të ligjshëm të peregjistruar

1. Poseduesi i ndërtimit pa leje, nëse zotëron aktin administrativ, vendimin gjyqësor apo kontratën e kalimit të pronësisë së parcelës ndërtimore, të lidhur ose të vërtetuar përpara noterit, me vetë pronarin e ligjshëm ose me personin, të cilit i ka kaluar të drejtën e pronësisë, pavarësisht nga numri i transaksioneve të kryera, e dorëzon këtë dokumentacion pranë ASHK-së, me qëllim regjistrimin e pronësisë.

Në kuptim të këtij neni, termi “kontratë” i referohet çdo veprimi juridik për kalimin e pasurisë së paluajtshme, të njohur nga dispozitat e Kodit Civil, në formën e një kontrate të veçantë, përfshirë edhe marrëveshjet e lidhura apo të vërtetuara përpara një noterit, me objekt disponim të pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme.

2. Për subjektet që ndodhen në kushtet e këtij neni, regjistrimi i pronësisë së parcelës ndërtimore realizohet duke paguar vetëm tarifën për regjistrimin, pa kamatëvonesat dhe taksat e tjera të zbatueshme.

3. Pronari i mëparshëm i parcelës, që ka kaluar të drejtën e pronësisë, sipas këtij neni, zhvishet nga e drejta e kompensimit të pronës.

Neni 26

Mosmarrëveshjet për të drejtat mbi ndërtimin që legalizohet

1. Kur gjatë procedurave të legalizimit konstatohet se për të njëjtin ndërtim pa leje ka aplikime nga dy ose më shumë subjekte, procedurat e legalizimit vijnë në favor të subjektit që ka aplikuar i pari në kohë.

2. Mosmarrëveshjet ndërmjet subjekteve aplikuese dhe pretendimeve të të tretëve për të drejtat mbi ndërtimin pa leje apo për raportet e pronësisë mbi ndërtimin zgjidhen gjyqësisht. Për ndërtimet pa leje që janë objekt i konfliktit gjyqësor, sipas kësaj pike dhe që kualifikohen për legalizim, ASHK-ja nuk pezullon procedurën administrative, por miraton legalizimin pa përcaktuar përfituesit.

3. Pas përfundimit të gjykimit të padisë, regjistrimi i pronësisë mbi pasurinë e legalizuar bëhet sipas përmbajtjes së vendimit gjyqësor të formës së prerë.

Neni 27

Konfliktet gjyqësore për të drejtat mbi truallin

1. Kur ASHK-ja njoftohet nga pala e interesuar apo nga gjykata se është ngritur padi me objekt njohjen e pronësisë ose bashkëpronësisë mbi truallin, pavlefshmërinë e titullit të pronësisë mbi të, apo për çdo mosmarrëveshje të të tretëve për raportet e pronësisë në truall, të cilët nuk kanë pretendime mbi ndërtimin pa leje, procedura e legalizimit nuk pezullohet.

2. Vendimi gjyqësor për sigurimin e padisë përbën shkak për pezullimin e procedurës së legalizimit, vetëm në rast se gjykata ka urdhëruar shprehimisht pezullimin e saj.

3. Në këto raste, kompensimi financiar miratohet pa përcaktuar subjektin përfitues. Vlera e kompensimit financiar vendoset në një llogari bankare të posaçme dhe vihet në dispozicion të subjekteve që do të rezultojnë përfituese pasi të jetë gjykuar padia, me vendim gjyqësor të formës së prerë.

Neni 28

Paditë e kthimit të sendit

1. ASHK-ja, me marrjen dijeni nga pala e interesuar apo gjykata se është ngritur padi me objekt rivendosjen e pronarit joposedues në posedim të truallit të zënë nga ndërtimi pa leje, pezullon procedurën e legalizimit deri në përfundimin e gjykimit të padisë me vendim të formës së prerë. Në rast pranimi të padisë, ASHK-ja nuk legalizon ndërtimin dhe e trajton sipas neneve 18, pika 2, dhe 33 të këtij ligji.

2. Procedurat administrative nuk pezullohen në rast se ndërtimi pa leje preket nga një projekt i infrastrukturës publike që zbatohet gjatë kohës së gjykimit të padisë. Në këtë rast ASHK-ja shqyrton ndërtimin pa leje dhe merr vendim në përputhje me nenet 18 dhe 33 të këtij ligji.

Neni 29

Trajtimi i veçantë

1. Objektet pa leje, sipërfaqja e bazës së të cilave shtrihet plotësisht mbi tokë private të të tretëve, ku dokumentet e miratuara të planifikimit të territorit parashikojnë ndërtime mbi 6 kate nga niveli zero, nuk legalizohen.

2. “Shtesat pa leje në ndërtime të regjistruara” dhe “objektet me shkelje të lejes së ndërtimit” nuk i nënshtrohen këtij neni. Ato legalizohen sipas dispozitave të tjera të këtij seksioni.

3. Për objektet pa leje me funksion banimi, sipas kushteve të pikës 1, të këtij neni, veprohet si më poshtë:

a) procedurat administrative pezullohen deri në zhvillimin e tokës, sipas dokumenteve të miratuara të planifikimit të territorit;

b) ndërmjet poseduesit të objektit pa leje dhe pronarit të tokës ose investitorit duhet të realizohet marrëveshje noteriale, ku të përcaktohet vendosja në dispozicion të poseduesit e një sipërfaqeje ndërtimore në çastin e përfundimit të objektit që do të zhvillohet. Marrëveshja noteriale dorëzohet pranë autoritetit të zhvillimit të territorit dhe ASHK-së. Në rastin kur marrëveshja e mësipërme nuk arrihet, pronari i truallit ose investitori dorëzon pranë autoritetit të zhvillimit të territorit dhe ASHK-së deklaratën noteriale, ku përcaktohet detyrimi për t'i kaluar në pronësi sipërfaqe banimi familjes që posedon ndërtimin pa leje. Në asnjë rast, sipërfaqja që do të vihet në dispozicion nuk mund të jetë më e vogël se sipërfaqja e nevojshme për strehimin e familjeve të pastreha, sipas normave ligjore në fuqi;

c) objekti pa leje përjashtohet nga legalizimi pas miratimit të lejes së ndërtimit për objektin e ri dhe plotësimit të kushteve të shkronjës “b”, të kësaj pike. Deri në këtë moment, ndërtimi pa leje shfrytëzohet nga subjekti posedues.

4. Për objektet pa leje me funksion social-ekonomik, poseduesit nuk përfitojnë nga trajtimi, sipas pikës 3 të këtij neni. Ata trajtohen sipas nenit 33 të këtij ligji.

5. Përjashtimisht, poseduesi i objektit pa leje që gjendet në kushtet e pikës 1, të këtij neni, mund të përfitojë legalizimin nëse pronari i truallit shpreh miratimin nëpërmjet një akti noterial.

Neni 30

Trajtimi i ndërtimeve pa leje në rastet e fatkeqësisë natyrore

1. Individët dhe familjet, që posedojnë ndërtime pa leje me funksion banimi dhe që pësojnë dëme në banesat e tyre si pasojë e fatkeqësisë natyrore, në njësitë e vetëqeverisjes vendore ku është shpallur gjendja e fatkeqësisë natyrore përfitojnë nga programet e strehimit, sipas parashikimeve të legjislacionit për strehimin social ose nga programet e rindërtimit të parashikuara në legjislacionin për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore. Kushtet, kriteret dhe procedurat e përfitimit përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

2. Ndërtimet pa leje në zonat e planifikuara për ndërtim ose në zonat e reja për zhvillim, sipas parashikimeve të legjislacionit për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore përjashtohen nga procedurat e legalizimit dhe poseduesit e tyre përfitojnë sipërfaqe ndërtimore banimi në objektet e reja që ngrihen në këto zona, sipas kushteve dhe kriterëve të parashikuara në legjislacionin për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore.

Neni 31

Ndërtimet e ngritura nga personat juridikë në kushtet e prishjes së shoqërisë

1. Për ndërtimet pa leje, që kategorizohen si objekte me shkelje të lejes së ndërtimit, kur subjektet ndërtuese/investitore janë në kushtet e prishjes së shoqërisë tregtare, falimentit ose pezullimit, sipas parashikimeve të legjislacionit në fuqi për tregtarët dhe shoqëritë tregtare, ose nuk plotësojnë detyrimet që burojnë nga ky ligj, duke braktisur procesin legalizues, miratimi i legalizimit kryhet për poseduesit e ndërtimit që kanë hyrë në marrëdhënie kontraktore me ta.

2. Detyrimet për pagesat, në zbatim të këtij ligji, dhe detyrimet tatimore, që i ngarkohen subjektit ndërtues, nuk pengojnë legalizimin në favor të poseduesve dhe nuk shuhen, por mbliidhen nga organet tatimore, në përputhje me kuadrin ligjor në fuqi.

3. ASHK-ja u dërgon njërive të vetëqeverisjes vendore listën e subjekteve zhvilluese/investitore, të cilat kanë shkelur kushtet e lejes së ndërtimit apo nuk ndjekin procedurat e legalizimit, me qëllim evidentimin e tyre si subjekte me risk në keqmenaxhimin e territorit.

4. Procedurat e veçanta të legalizimit në favor të poseduesve, sipas këtij neni, si dhe rregullat për përfundimin e procedurës nga subjektet dhe/ose shoqëritë ndërtuese apo investitore përcaktohen me vendim të Këshilli i Ministrave.

Neni 32

Efektet e legalizimit në regjimin kadastral të tokës

Legalizimi i ndërtimeve pa leje ndryshon automatikisht llojin e pasurisë në regjistrat publikë të pasurive të paluajtshme, duke e kthyer sipërfaqen e parcelës ndërtimore në “truall”.

Neni 33

Ndërtimet që nuk legalizohen

1. Poseduesit e ndërtimeve pa leje që nuk legalizohen, sipas nenit 18 dhe pikës 4, të nenit 29, të këtij ligji, trajtohen nga shteti nëpërmjet shpërblimit financiar, programeve sociale të strehimit, ose formave të tjera alternative të trajtimit.

2. Këshilli i Ministrave përcakton mënyrat e trajtimit dhe të përlogaritjes së masës së shpërblimit financiar, format alternative të trajtimit, si dhe rregullat dhe afatet për realizimin e tyre.

3. Nuk përfitojnë trajtimin, sipas këtij neni, subjektet, ndërtimet e të cilave përjashtohen nga legalizimi, sipas nenit 21, pika 4, të këtij ligji.

Seksioni 2

Objektet pa titull pronësie dhe oborret në përdorim

Neni 34

Objektet pa titull pronësie dhe oborret në përdorim

1. Për objektet pa titull pronësie, trojet e tyre funksionale, si dhe oborret në përdorim, ASHK-ja miraton dokumentin e pronësisë në favor të poseduesve.

2. Nëse poseduesi i pasurisë, që trajtohet sipas këtij neni, ka kryer edhe ndërtime pa leje në të njëjtën pasuri, veprohet si më poshtë:

a) për objektet pa titull pronësie, ASHK-ja miraton dokumentin e pronësisë, sipas këtij neni, në bazë të gjendjes ndërtimore faktike;

b) për oborret në përdorim, ASHK-ja evidenton ndërtimet pa leje nga objekti me titull pronësie. Ndërtimet pa leje legalizohen nëse nuk cenojnë kriteret e parashikuara në nenin 18 të këtij ligji.

3. Për objektet pa titull pronësie dhe trojet e tyre funksionale, si dhe për oborret në përdorim, miratimi i dokumentit të pronësisë për sipërfaqet e truallit deri në 300 m² bëhet pa pagesë, pavarësisht nëse në këtë sipërfaqe poseduesi ka kryer edhe ndërtime pa leje ose jo.

4. Kur trualli funksional i objektit pa titull pronësie apo oborri në përdorim rezulton në pronësi private të të tretëve, zbatohen, për analogji, rregullat e parashikuara në nenin 24 të këtij ligji. Përjashtimisht, në këto raste poseduesi duhet të paguajë vlerën e truallit, e cila llogaritet sipas çmimit favorizues dhe me të njëjtat lehtësi pagese, sipas përcaktimeve të nenit 22 të këtij ligji.

5. Në rastet kur objektet pa titull, trojet e tyre funksionale, ose oborret në përdorim, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, janë inventarizuar apo transferuar në mënyrë të gabuar si prona shtetërore të njësitë e vetëqeverisjes vendore, listat e pronave shtetërore për pjesët që disponojnë mbi këto pasuri, nuk merren parasysh. Në këto raste, ka përparësi e drejta e poseduesit për të përfituar dokumentin e pronësisë sipas këtij seksioni, në përputhje me parimin e përcaktuar në shkronjën “ç”, të nenit 36, të këtij ligji dhe me nenin 22 pika 5 të këtij ligji.

6. Rregullat e hollësishme për miratimin e dokumentit të pronësisë për këto pasuri përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

7. Nëse në truallin funksional të objektit pa titull pronësie apo në oborrin në përdorim gjenden ndërtime pa leje të të tretëve, që nuk i përkasin poseduesit të objektit pa titull pronësie apo të oborrit në përdorim, ato u nënshtrohen kriterëve dhe procedurave, sipas seksionit 1 të këtij kreu.

KREU IV

PËRDITËSIMI, INVENTARIZIMI, TRANSFERIMI DHE REGJISTRIMI I PRONAVE TË PALUAJTSHME PUBLIKE, SHTETËRORE

Neni 35

Dispozitë e përgjithshme për procesin

1. Dispozitat e këtij kreu zbatohen:

a) për pronat e paluajtshme të pushtetit qendror, për sa u përket:

i) përditësimit të inventarëve të pronave, të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji;

- ii) inventarizimit të pronave të painventarizuara;
- iii) regjistrimit të tyre në regjistrin e pasurive të paluajtshme;
- b) për pronat e paluajtshme të njërive të vetëqeverisjes vendore, për sa u përket:
 - i) përditësimi të listave të pronave publike të shtetit, të transferuara në pronësi apo përdorim të njërive të vetëqeverisjes vendore, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji;
 - ii) regjistrimit të tyre në regjistrin e pasurive të paluajtshme.
- 2. Listat e pronave shtetërore janë objekt rishikimi, sipas rregullave të përcaktuara në këtë kre, me qëllim hartimin e listave përfundimtare, pasi të jetë kryer përditësimi i plotë i informacionit mbi gjendjen faktike, si dhe mbi të drejtat apo detyrimet që rëndojnë mbi to.
- 3. Transferimi rishtas i pronave të paluajtshme të shtetit te njësitë e vetëqeverisjes vendore do të kryhet në përputhje me procedurat e parashikuara në legjislacionin në fuqi për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore, vetëm pasi të jetë kryer më parë përditësimi i pronës, sipas rregullave të këtij kreu.

Neni 36

Parimet dhe kriteret e përditësimit të pronës shtetërore

Parimet që udhëheqin procesin e përditësimit, sipas këtij neni, janë:

- a) përparësia e titujve të pronësisë private ndaj listës së pronave shtetërore. Në rast se për një pronë apo pjesë prone, që figuron në listën e pronave shtetërore, ekziston titull pronësie i të tretëve, i krijuar sipas legjislacionit të posaçëm, në regjistrin publik do të regjistrohet ky i fundit.
- Kur institucioni administrues, njësia e vetëqeverisjes vendore ose ASHK-ja konstaton se titulli i pronësisë private shtrihet mbi pronë publike që nuk mund të tjetërsohej, i kërkon Avokaturës së Shtetit, ngritjen e padisë për njohjen e pronësisë shtetërore dhe pavlefshmërinë e titullit të pronësisë private, pranë gjykatës kompetente;
- b) respektimi i të drejtave reale të të tretëve, që rëndojnë mbi pronën shtetërore;
- c) pasqyrimi i gjendjes reale të pronës, nëpërmjet konstatimit në terren, që kryhet me praninë e përfaqësuesve të ASHK-së dhe institucionit administrues apo njësisë së vetëqeverisjes vendore. Ndërtesat dhe objektet e ngurtësuar, që figurojnë në listën e pronave shtetërore, por nuk ekzistojnë në terren, nuk regjistrohen dhe, nëse janë regjistruar, fshihen nga regjistri publik.
- Në çdo rast, sipërfaqja, pozicioni, konfigurimi dhe karakteristikat e tjera fizike të pronës pasqyrohen në regjistrin sipas gjendjes së konstatuar në terren;
- ç) përparësia e proceseve të tjera kalimtare të parashikuara në këtë ligj, ku përfshihet regjistrimi i AMTP-ve, kalimi në pronësi i tokës bujqësore, legalizimi i ndërtimeve pa leje, objekteve pa titull, trojeve të tyre dhe oborreve në përdorim, rregullimi i pronësisë në zonat e stimuluar dhe privatizimi i truallit në përdorim, ndaj listës së pronave shtetërore;
- d) pasqyrimi i saktë hartografik i pronës shtetërore, sipas kornizës hartografike të ASHK-së.

Neni 37

Përditësimi nga institucioni administrues ose njësia e vetëqeverisjes vendore

- 1. Institucionet shtetërore dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore kanë për detyrë të kryejnë përditësimin e plotë të pronave të inventarizuara apo të transferuara në favor të tyre brenda 18 muajve nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji.
- 2. Procedura e përditësimit mbështetet në:
 - a) verifikimin e gjendjes faktike të pronës, nëpërmjet evidentimit në terren, që kryhet me asistencën apo pjesëmarrjen e ASHK-së;
 - b) verifikimin e gjendjes juridike të pronës. Institucioni administrues ose njësia e vetëqeverisjes vendore i kërkon ASHK-së informacion të plotë për gjendjen e pronësisë, sipas dokumentacionit që kjo e fundit administron, përfshirë edhe informacionin për proceset e tjera tranzitore të parashikuara në këtë ligj.

3. Në përfundim të këtyre verifikimeve, institucioni administrues ose njësia e vetëqeverisjes vendore i paraqet për shqyrtim ASHK-së listën e pronave shtetërore të përditësuar, pjesë e detyrueshme e së cilës është dokumentacioni hartografik.

4. ASHK-ja shqyrton përputhshmërinë e listës së pronave shtetërore, të përcjellë, në raport me parimet e parashikuara në nenin 36 të këtij ligji. Në rast se konstatohen mospërputhje, ASHK-ja kryen ndryshimet e nevojshme dhe ia njofton ato institucionit administrues ose njësisë së vetëqeverisjes vendore.

5. Në përfundim të përditësimit, ASHK-ja harton projektvendimin për miratimin të listës përfundimtare të pronave shtetërore nga Këshilli i Ministrave.

Neni 38

Miratimi i listës përfundimtare dhe regjistrimi

Pronat e përditësuara regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme, sipas vendimit të Këshillit të Ministrave për miratimin e listës përfundimtare të pronave shtetërore.

Neni 39

Përditësimi i pjesshëm i listave të pronës shtetërore

1. Përditësimi kryhet edhe individualisht, për një ose më shumë prona të listës së pronave shtetërore (përditësim i pjesshëm) si më poshtë:

a) nga ASHK-ja, kryesisht, gjatë procedurave të regjistrimit fillestar ose përmirësimit apo përditësimit të regjistrit të pasurive të paluajtshme të zonës kadastrale;

b) me nismë të institucionit shtetëror ose njësive të vetëqeverisjes vendore, sipas nevojave të tyre;

c) me kërkesë të subjektit të interesuar që disponon një titull pronësie të ligjshëm mbi pronën e regjistruar në emër të shtetit ose që gëzon një të drejtë reale mbi pronën e regjistruar në emër të shtetit.

2. Përditësimi i pjesshëm, miratimi dhe regjistrimi ndjekin të njëjtat parime dhe procedura me ato të parashikuara në nenet 36 deri në 38 të këtij ligji.

3. Procedurat e hollësishme të përditësimit të listave të pronave shtetërore dhe rregullat për bashkëpunimin ndërmjet institucioneve përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 40

Ndryshimi i përgjegjësisë së administrimit dhe transferimi

Pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, propozimet për ndryshimin e përgjegjësisë së administrimit të pronave shtetërore, inventarizimin e pronave që nuk janë inventarizuar më parë, si dhe transferimet të njësitë të vetëqeverisjes vendore i paraqiten Kryeministrit nga ASHK-ja dhe miratohen sipas legjislacionit në fuqi për pronat e paluajtshme të shtetit.

Neni 41

Pronat e painventarizuara

Pronat që nuk janë inventarizuar deri në hyrjen në fuqi të këtij ligji, inventarizohen dhe regjistrohen sipas të njëjtave parime e rregulla, të parashikuara në nenet 36 deri në 38 të këtij ligji.

Neni 42

Pezullimi procedurave

Kur ngrihen padi, sipas shkronjës “a”, të nenit 36, të këtij ligji, si dhe në çdo rast kur ASHK-ja, institucioni administrues apo njësia e vetëqeverisjes vendore konstaton se për pronën shtetërore apo për një pjesë të saj është duke u gjykuar padi, e cila ka si objekt pretendime pronësie të të tretëve, procedurat e përditësimit, inventarizimit apo transferimit pezullohen deri në përfundim të gjyqimit me vendim të formës së prerë. Pezullimi shtrihet vetëm për atë pronë ose pjesë prone që është objekt gjykimi.

Neni 43

Tarifat e regjistrimit për institucionet shtetërore dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore

1. Për regjistrimin fillestar të pronave të institucioneve shtetërore dhe të njërive të vetëqeverisjes vendore aplikohen tarifa shërbimi të reduktuara, sipas parashikimeve të legjislacionit në fuqi për kadastrën.

2. Për pronat e regjistruara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, institucionet shtetërore dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore nuk paguajnë tarifë regjistrimi për ndryshimet që do të rezultojnë në regjistrin e pasurive prej përditësimit, sipas këtij kreu.

Neni 44

Ndalimi i tjetërsimit para regjistrimit

1. Në përputhje me nenin 195, të Kodit Civil, ndalohet çdo veprim tjetërsimi i pasurisë nga njësitë e vetëqeverisjes vendore, pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, pa u kryer më parë regjistrimi i saj në regjistrin publik. Përfundim bëjnë rastet kur njësia e vetëqeverisjes vendore vepron në kuadër të kalimit në pronësi të trojeve të dhëna për ndërtim para hyrjes në fuqi të këtij ligji.

2. Institucionet shtetërore dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore kanë detyrimin që, brenda 60 ditëve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, të krijojnë ose të ngarkojnë një strukturë të posaçme, e cila ka për objekt të veprimtarisë së saj vetëm inventarizimin, plotësimin, përditësimin dhe ndjekjen e procesit deri në regjistrimin e pronave në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme dhe pajisjen me certifikatë pronësie, për çdo pasuri.

3. Struktura e posaçme, e përcaktuar në pikën 2, të këtij neni, është pika e kontaktit të institucionit të interesuar me ASHK-në. Institucionet qendrore dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore kanë për detyrë që të mbajnë listën e inventarit të pronave të miratuara në emër të tyre dhe ta përditësojnë atë, duke bashkërenduar me ASHK-në, sipas parashikimeve të këtij ligji.

Neni 45

Digjitalizimi i të dhënave

1. ASHK-ja krijon arkivin digjital të pasurisë së paluajtshme publike dhe shtetërore, i cili integrohet me kadastrën digjitale të ngritur sipas parashikimeve të legjislacionit në fuqi për kadastrën.

2. ASHK-ja digjitalizon të gjitha listat e inventarit të pasurisë shtetërore të nxjerra deri tani, si rezultat i këtij procesi ndër vite, si dhe mirëmban e përditëson këtë informacion në format shkresor dhe elektronik.

Neni 46

Përditësimi i të dhënave për pasuritë e sindikatave

1. ASHK-ja, në zbatim të këtij ligji, verifikon, saktëson dhe përditëson listat e inventarit të pasurive të paluajtshme, të kaluara në administrim të sindikatave, si dhe identifikon marrëdhëniet e krijuara me të tretët për këto pasuri.

2. Kur, gjatë procesit të përditësimit, rezulton se pasuritë e kaluara në favor të sindikatave janë të paregjistruara më parë në regjistrat publikë të pasurive të paluajtshme, ASHK-ja kryen regjistrimin e tyre sipas dokumentacionit ligjor, nëpërmjet të cilit vërtetohet e drejta e pronësisë mbi to nga sindikatat.

3. Raporti i procesit të përditësimit dhe plotësimit duhet të përmbajë të dhënat për:

- a) numrin dhe llojin e pasurive të paluajtshme, të inventarizuara;
- b) numrin e pasurive të luajtshme, të inventarizuara;
- c) llojin e marrëdhënieve të krijuara me të tretët dhe, nëse ka, ndryshimin e kësaj marrëdhënieje, ku të përshihen:
 - i) kontratat e qirave me të tretët;
 - ii) kontratat e përdorimit me të tretët;
 - iii) vënia e hipotekave mbi pasuritë, në favor të të tretëve;
 - iv) çdo lloj veprimi juridik, i kryer për këto pasuri, që regjistrohet në regjistrat publikë;
- ç) listën e objekteve të kulturës së ish-ndërmarrjeve bujqësore, të cilat kanë kaluar apo duhet të kalonin në pronësi të njërive të vetëqeverisjes vendore, të identifikuara;
- d) listën e të gjitha objekteve të inventarizuara;
- dh) çdo informacion tjetër të nevojshëm, që lidhet me procesin.

4. ASHK-ja, në përfundim të procesit të përditësimit dhe plotësimit, harton një raport vlerësimi, i cili i paraqitet për dijeni Këshillit të Ministrave.

KREU V

RREGULLIMI I PRONËSISË NË ZONAT E STIMULUARA

Neni 47

Dispozitë e përgjithshme për procesin

1. Ky kre zbatohet për “zonat e stimuluar” dhe subjektet që kanë përfiturar të drejta mbi këto territore si:

- a) persona të stimuluar apo subjekte të veprimtarive joturistike/jo të stimuluar, sipas ligjit nr. 7665, datë 21.1.1993, “Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin”, të shfuqizuar;
- b) të tretë, që kanë hyrë në marrëdhënie juridiko-civile me ta, si subjekte të interesuara, pavarësisht nga numri i transaksioneve apo veprimeve juridike të njëpasnjëshme të kryera.

2. Personat e stimuluar, që kanë përmbushur të gjitha detyrimet që rrjedhin nga marrëveshja e qirasë dhe e zhvillimit, në rast se nuk paraqesin interes për ndryshimin e pronësisë së truallit, nuk u nënshtrohen procedurave të parashikuara në këtë ligj.

Neni 48

Evidentimi dhe plani i rilevimit

1. Në zonat e stimuluar, ASHK-ja kryen evidentimin në terren të njërive ndërtimore dhe truallit, si dhe harton planin e rilevimit, ku pasqyrohet gjendja ndërtimore faktike e zonës, sipas kufijve të vendosur në dokumentacionin e miratuar nga autoriteti i planifikimit të territorit. Kur është e pamundur të përcaktohet kufiri i zonës së stimuluar, nëpërmjet dokumentacionit të miratuar nga autoriteti i planifikimit të territorit, atëherë ky kufi njësohet me atë të përcaktuar nga marrëveshja e zhvillimit dhe/ose qirasë (nëse ka një të tillë). Kur nga evidentimi rezulton se zona

e stimuluar ka në terren pozicionim të ndryshëm nga dokumentacioni i miratuar nga autoriteti i planifikimit, kufiri i zonës në planin e rlevimit do të jetë sipas gjendjes faktike.

2. Për hartimin e planit të rlevimit, ASHK-ja u kërkon institucioneve qendrore dhe njësive të vetëqeverisjes vendore kopje të dokumentacionit për zhvillimin e njësive apo komplekseve ndërtimore nga persona të stimuluar. Ky dokumentacion vihet në dispozicion të ASHK-së brenda 30 ditëve nga kërkesa e kësaj të fundit.

3. Rregullat e hollësishme për hartimin e planit të rlevimit përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 49

Kalimi i pronësisë mbi truallin e njësive ndërtimore

1. Personi i stimuluar përfiton kalimin e pronësisë për truallin e atyre njësive ndërtimore, për të cilat nuk ka hyrë në marrëdhënie porosie, sipërmarrjeje, premtimi-shitjeje apo kalimi pronësie, shitjeje, dhurimi apo shkëmbimi me të tretët.

2. Subjektet e interesuara, që zotërojnë kontrata me personin e stimuluar, për veprimet juridiko-civile të mësipërme, pavarësisht nga numri i transaksioneve të kryera, kanë të drejtë të përfitojnë kalimin e pronësisë mbi truallin e njësive ndërtimore. Subjektet e interesuara duhet të dorëzojnë këto kontrata, brenda 12 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji.

3. Personi i stimuluar dhe subjektet e interesuara, krahas truallit të njësive ndërtimore, përfitojnë edhe truallin e lirë në zonën e stimuluar, në bashkëpronësi të detyrueshme, sipas raporteve/pjesëve përkatëse.

4. Rregullat e hollësishme për kalimin e pronësisë, afatet, mënyra e llogaritjes dhe e njoftimit të pagesës, zbritjet që përfitohen dhe modeli i aktit për kalimin e pronësisë përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 50

Ndalimi i veprimeve për njësitë ndërtimore të regjistruara

Nëse njësitë ndërtimore, të pasqyruara në planin e rlevimit, rezultojnë të regjistruara në regjistrin e pasurive të paluajtshme, mbi to nuk mund të kryhet asnjë veprim tjetërsimi deri në përfundim të procedurave të kalimit të pronësisë së truallit.

Neni 51

Afatet detyruese

1. Kur subjekti i interesuar nuk paraqet dokumentacionin, sipas pikës 2, të nenit 49, të këtij ligji, atij i humbet e drejta për të përfituar kalimin e pronësisë së truallit dhe legalizimin e njësive ndërtimore. Në këto raste, trualli dhe njësia ndërtimore kalojnë në favor të shtetit, për llogari të fondit fizik të kompensimit të pronave.

2. Pas legalizimit dhe regjistrimit në favor të shtetit, ASHK-ja njofton subjektin e interesuar apo, sipas rastit, personin e stimuluar për dorëzimin vullnetar të njësisë së ndërtuar, i cili kryhet me procesverbal. Dorëzimi vullnetar i njësisë së ndërtuar kryhet brenda 30 ditëve nga marrja e njoftimit. Në rastin e mosdorëzimit vullnetar brenda afatit të përcaktuar, ASHK nxjerr urdhrin për dorëzim të detyrueshëm, i cili përbën titull ekzekutiv.

3. Kur njësia ndërtimore është e regjistruar në favor të subjektit të interesuar dhe ky i fundit nuk shlyen vlerën e truallit brenda 1 viti, njoftimi i shlyerjes së pagesës kthehet në titull ekzekutiv.

Neni 52

Legalizimi i njësive ndërtimore

1. ASHK-ja, krahas kalimit të pronësisë së truallit, kryen edhe legalizimin e njësive ndërtimore, nëse kjo e fundit nuk është e regjistruar në regjistrin publik, ose vetëm të shtesave pa leje të kryera në të, nëse ajo është e regjistruar. Legalizimi kryhet, në çdo rast, sipas gjendjes faktike.

2. Legalizimi i njësive ndërtimore kryhet në favor të:

a) personit të stimuluar, nëse ky i fundit nuk ka hyrë në marrëdhënie porosie, sipërmarrjeje, premtimi-shitjeje me të tretët, subjekte të interesuara;

b) subjektit të interesuar, nëse disponohen kontratat e mësipërme.

3. Kur njësia ndërtimore është e regjistruar në regjistrin publik dhe subjekti i interesuar disponon kontratë kalimi pronësie, shitjeje, dhurimi apo shkëmbimi, regjistrimi i kalimit të pronësisë kryhet sipas kësaj kontrate.

Neni 53

Prioriteti dhe zgjidhja e mosmarrëveshjeve

1. Kur, gjatë kryerjes së procedurave, sipas këtij kreu, konstatohet se për të njëjtën njësi ndërtimore ka mbivendosje të aplikimeve nga dy ose më shumë subjekte të interesuara, kontratat e të cilave nuk kanë vijimësi kronologjike me njëra-tjetrën, procedurat vijojnë në favor të subjektit që disponon kontratën më të hershme.

2. Mosmarrëveshjet ndërmjet subjekteve të interesuara, personit të stimuluar dhe subjektit të interesuar ose pretendimet e të tretëve për të drejta mbi njësinë e ndërtuar apo për raportet e pronësisë mbi të, zgjidhen gjyqësisht.

3. Gjatë shqyrtimit të konfliktit gjyqësor, procedurat për njësinë e ndërtuar dhe truallin e saj pezullohen dhe rifillojnë, sipas kushteve të këtij ligji, pasi vendimi gjyqësor të ketë marrë formë të prerë.

Neni 54

Rregullim i posaçëm

Përfundimisht, nëse trualli në zonën e stimuluar figuron në pronësi të të tretëve, të cilët nuk kanë marrëveshje me personin e stimuluar apo subjektet e interesuara, për rregullimin e raporteve të pronësisë, ASHK-ja zbaton procedurat e kompensimit të pronarëve joposedues, të parashikuara në nenin 24 të këtij ligji.

Neni 55

Ruajtja e statusit të zonës

Pavarësisht kalimit të pronësisë dhe legalizimit, sipas këtij kreu, territoret e zonave të stimuluar mbeten “zona me rëndësi kombëtare”, duke iu nënshtruar kushteve dhe procedurave të posaçme të zhvillimit, të parashikuara në legjislacionin për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, si dhe në legjislacionin për turizmin.

KREU VI

BASHKËRENDIMI I PUNËS NDËRMJET ASHK-SË DHE AGJENCISË SË TRAJTIMIT TË PRONËS

Neni 56

Dispozitë referuese

Përfundimi i procesit të njohjes dhe kompensimit për subjektet, të cilave u janë shpronësuar, shtetëzuar ose konfiskuar pronat, sipas akteve ligjore e nënligjore, vendimeve penale të gjykatave, ose që u janë marrë me çdo mënyrë tjetër, të padrejtë, nga shteti komunist, prej datës 29.11.1944, realizohet nga Agjencia e Trajtimit të Pronës, sipas rregullave të përcaktuara në legjislacionin për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave.

Neni 57

Bashkërendimi me proceset kalimtare

1. Në zonat ku zbatohen proceset kalimtare, sipas parashikimeve të këtij ligji, Agjencia e Trajtimit të Pronës trajton me përparësi kompensimin fizik të subjekteve, duke respektuar kriteret e legjislacionit për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave.

2. Elementet hartografike, që shoqërojnë vendimmarrjen e Agjencisë së Trajtimit të Pronës për kompensimin, duhet të jenë në përputhje me kornizën hartografike që përdor ASHK-ja.

3. Rregullat e hollësishme të bashkërendimit të punës, si dhe për zbatimin e këtij ligji ndërmjet ASHK-së dhe Agjencisë së Trajtimit të Pronës përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 58

Fondi i tokës

1. Pasuritë e paluajtshme shtetërore, që janë bërë pjesë e fondit të tokës, sipas legjislacionit për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave, i nënshtrohen përditësimit, me qëllim evidentimin e gjendjes juridike dhe fizike, reale të tyre. Përditësimi kryhet nga ASHK-ja e Agjencia e Trajtimit të Pronës dhe udhëhiqet nga të njëjtat parime, me ato të parashikuara në nenin 36 të këtij ligji.

2. Në përfundim të përditësimit, nëse evidentohen ndryshime të gjendjes faktike të pronës në raport me fondin e tokës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, ASHK-ja i paraqet Kryeministrit propozimet për ndryshimin e vendimit përkatës, sipas gjendjes së përditësuar. Agjencia e Trajtimit të Pronës ka të drejtë të kërkojë plotësimin e fondit të tokës me pasuri të tjera shtetërore, të lira.

KREU VII

TRAJTIMI I PROBLEMEVE TË KEQZBATIMIT TË LIGJIT

Neni 59

Pasuritë e zhvilluara dhe mbrojtja e të drejtave

1. Përveç rasteve kur parashikohet ndryshe në këtë ligj, konsiderohen të vlefshme të gjitha aktet për pronësinë private, të nxjerra nga institucionet shtetërore përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, pavarësisht parregullsive të formës, procedurës apo përmbajtjes, nëse është e pranishme një nga këto rrethana:

- a) përfituesi i pronës e ka kaluar të drejtën e pronësisë mbi pasurinë tek të tretët;
- b) pasuria është zhvilluar sipas legjislacionit për planifikimin dhe zhvillimin e territorit;

- c) përmbushen kushtet e nenit 7 të këtij ligji.
2. Ky nen nuk i shtrin efektet për ato çështje që janë trajtuar ndryshe me vendim gjyqësor të formës së prerë, të miratuar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.
3. Paditë e ngritura nga institucionet shtetërore përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji dhe që nuk janë gjykuar me vendim të formës së prerë për pavlefshmërinë apo shfuqizimin e titujve dhe njohjen e pronësisë shtetërore mbi pasurinë, vlerësohen sipas parashikimeve të pikës 1 të këtij neni.
4. Trojet e dhëna për qëllime ndërtimi me vendime të organeve të qeverisjes vendore, në favor të subjekteve private, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, regjistrohen në përputhje me legjislacionin në fuqi për kadastrën.

Neni 60

Pasaktësitë hartografike dhe gabimet e tjera materiale

ASHK-ja korrigjon pasaktësitë hartografike dhe gabimet e tjera materiale të titujve të pronësisë, që kanë si origjinë titulli pronësie aktet administrative të lëshuara nga institucionet shtetërore, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji. Kjo ka si qëllim përputhshmërinë e të dhënave të titujve të pronësisë me gjendjen, pozicionin dhe konfigurimin faktik të pasurisë.

KREU VIII

PRIVATIZIMI I TRUALLIT SHTETËROR NË PËRDORIM

Neni 61

Kalimi i pronësisë mbi truallin shtetëror në përdorim

ASHK-ja kryen kalimin e pronësisë për:

- a) trojet e paprivatizuara të ndërtesave të privatizuara nga shtetasit me ligjin nr. 7512, datë 10.8.1991, "Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarur dhe privatizimit", të shfuqizuar;
- b) trojet e paprivatizuara të ndërtesave të shitura nga ndërmarrjet shtetërore, përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 7512, datë 10.8.1991, "Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarur dhe privatizimit", të shfuqizuar;
- c) trojet e paprivatizuara, mbi të cilat janë ngritur ndërtesa, në bazë të lejeve të ndërtimit të lëshuara nga organet e qeverisjes vendore pas datës 10.8.1991 e në vazhdim, si dhe trojet e objekteve apo ndërtesave ish-pronë e ish-kooperativave bujqësore, shitja e të cilave është realizuar nga ish-kooperativat bujqësore apo organet e qeverisjes vendore.

Neni 62

Nisja e procedurës së kalimit të pronësisë

Procedura e kalimit të pronësisë, sipas këtij kreu, inicohet si më poshtë:

- a) nga kërkesat e paraqitura nga subjektet e interesuara pranë strukturave përgjegjëse për shitjen e pronës publike, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji. Për zbatimin e kësaj pike, struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike, ngarkohet të përcjellë pranë ASHK-së, brenda 60 ditëve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, kërkesat dhe dokumentacionin e administruar;
- b) me kërkesë të paraqitur nga subjektet e interesuara pranë ASHK-së, pas hyrjes në fuqi të këtij ligji;
- c) kryesisht nga ASHK-ja, gjatë procedurave të regjistrimit fillestar ose përmirësimit të zonës kadastrale.

Neni 63

Mënyra e kalimit të pronësisë dhe regjimet e pagesës

1. Kalimi i pronësisë për sipërfaqet e trojeve, sipas këtij kreu, realizohet me vendim të ASHK-së, modeli i të cilit përcaktohet nga Këshilli i Ministrave, dhe kryhet si më poshtë:

a) pa pagesë, për trojet e ndërtesave me funksion banimi;
b) kundrejt pagesës, sipas çmimit të përcaktuar në hartën e vlerës së pronës, të miratuar me vendim të Këshilli të Ministrave, për trojet e ndërtesave me funksion social-ekonomik. Mbi truallin që kalohet në pronësi regjistrohet hipoteka ligjore, deri në shlyerjen e plotë të vlerës së çmimit.

2. Kur poseduesi i truallit në përdorim ka kryer edhe ndërtime pa leje mbi të njëjtin truall, kalimi i pronësisë së truallit përfitohet sipas pikës 1 të këtij neni.

3. Subjektet që legjitimoheshin për të përfituar lehtësitë në pagesën e truallit, dhe që kanë paraqitur kërkesë, sipas afateve të parashikuara në ligjin nr. 10 270, datë 22.4.2010, “Për të drejtën e privatizimit të truallit shtetëror në përdorim dhe për taksën mbi të drejtën e përdorimit të tij”, të ndryshuar, u njihen këto të drejta edhe sipas këtij ligji.

4. Procedurat e hollësishme, që zbatohen për kalimin e pronësisë, sipas këtij kreu, dhe modeli i aktit të kalimit të pronësisë përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

5. Kur mbi një pjesë të truallit shtetëror në përdorim gjendet ndërtim pa leje i të tretëve, që nuk i përket pronarit të ndërtimit të privatizuar/me leje ndërtimi, ky ndërtim dhe trualli i zënë prej tij trajtohen sipas rregullave të kreut III, seksioni 1, i këtij ligji.

KREU IX MBIVENDOSJET

Neni 64

Dispozitë e përgjithshme për procesin

Qëllimi i këtij kreu është zgjidhja e mbivendosjeve të shkaktuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji nga gabimet materiale ose pasaktësitë e hartave kadastrale apo të titujve të pronësisë.

Neni 65

Mbivendosjet fiktive

1. Kur për një pasuri të paluajtshme në një zonë kadastrale, që i është nënshtruar regjistrimit fillestar, para hyrjes në fuqi të këtij ligji, paraqitet kërkesë për regjistrim titulli pronësie, që mbivendoset në hartë, tërësisht ose pjesërisht, me një titull tjetër të regjistruar më parë, drejtoria vendore e ASHK-së kontrollon hartën kadastrale për të identifikuar nëse mbivendosja buron nga gabime ose pasaktësi në pozicionimin e titullit të regjistruar në hartën kadastrale. Nëse është e nevojshme, drejtoria vendore evidenton në terren pasuritë. Kur mbivendosja buron nga pasaktësi në hartën kadastrale, sipas rastit, drejtoria vendore vepron si vijon:

a) nëse gabimi ose pasaktësia në hartën kadastrale ka të bëjë vetëm me një pasuri dhe nuk cenon pasuritë kufitare, korrigjon gabimin në hartë dhe njofton pronarët mbi korrigjimin, duke vijuar procedurat e regjistrimit të titullit për të cilin është paraqitur kërkesë;

b) nëse gabimi ose pasaktësia në hartën kadastrale kërkon ripozicionimin e shumë titujve të keqpasqyruar, drejtoria vendore zbaton procedurat e përmirësimit të zonës kadastrale, sipas kreut VI të ligjit “Për kadastrën”.

2. Kur gabimi ose pasaktësia qëndron tek elementet hartografike të vetë titujve të pronësisë, sipas rastit, ASHK-ja vepron si vijon:

a) për titujt e miratuar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji nga institucionet shtetërore, korrigjon gabimet, njofton palët e interesuara dhe vijon me regjistrimin e titullit;

b) për gabimet hartografike që e kanë origjinën në vendime gjyqësore të formës së prerë, korrigjimi mund të kryhet vetëm me pëlqimin e palës përfituese të të drejtave, sipas vendimit gjyqësor.

Në çdo rast korrigjimi, sipas kësaj pike, nuk mund të cenojë të drejtat e pronarëve të pasurive kufitare.

KREU X ANKIMI

Neni 66

Ankimi administrativ dhe gjyqësor

1. Struktura e posaçme për ankimet administrative, e ngritur sipas legjislacionit për kadastrën shqyrton ankimet administrative ndaj akteve dhe ndaj veprimeve ose mosveprimeve administrative të ASHK-së, që kanë të bëjnë me proceset kalimtare të parashikuara në këtë ligj.

2. Ankimi administrativ ushtrohet dhe shqyrtohet në përputhje me afatet dhe rregullat e parashikuara në Kodin e Procedurave Administrative, përveç rasteve kur në këtë ligj parashikohet ankimi drejtpërdrejt në gjykatë. Vendimi i nxjerrë në bazë të ankimit administrativ, që shfuqizon, anulon, deklaron pavlefshmërinë, ose ndryshon përmbajtjen e aktit administrativ që është regjistruar, pasqyrohet në seksionin e pronësisë së kartelës së pasurisë së paluajtshme.

3. Kundër vendimit të strukturës së posaçme për shqyrtimin e ankimeve administrative mund të bëhet ankim në gjykatën administrative kompetente, sipas legjislacionit në fuqi për gjykatat administrative dhe gjykimin e mosmarrëveshjeve administrative.

4. Paraqitja më parë e ankimit administrativ, sipas parashikimeve të këtij neni, nuk është kusht për ngritjen e padisë në gjykatë.

KREU XI TË ARDHURAT NGA PROCESET TRANSITORE

Neni 67

Ndarja e të ardhurave të arkëtuara nga proceset kalimtare të pronësisë

1. Gjatë zbatimit të procedurave, sipas këtij ligji, ASHK-ja arkëton dhe përdor të ardhura nga:

- a) kalimi i së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të ndërtimeve pa leje;
- b) kalimi i së drejtës së pronësisë mbi sipërfaqet shtesë, sipas pikës 4, të nenit 10, të këtij ligji;
- c) kalimi i së drejtës së pronësisë, në rastet e parashikuara në pikën 4, të nenit 34, të këtij ligji;
- ç) kalimi i së drejtës së pronësisë mbi trojet në zonat e stimuluar;
- d) kalimi i së drejtës së pronësisë në rastet sipas shkronjës “b”, të pikës 1, të nenit 63, të këtij ligji;

dh) tarifa e shërbimit për ndërtimet pa leje, me funksion përdorimi social-ekonomik ose për ndërtimet e dyta;

e) tarifat e shërbimit për procedurat e tjera të pajisjes me titull/dokument pronësie sipas këtij ligji;

ë) tarifa e shërbimit shtesë, sipas pikës 2, të nenit 21, të këtij ligji, e cila aplikohet në çdo rast tjetër kur subjekti i interesuar kërkon përfundimin në mënyrë të përsheptuar, të procedurave administrative, sipas këtij ligji;

f) penalitete për mosrespektimin e lejes së ndërtimit nga subjektet ndërtuese/investitore, për objektet me shkelle të lejes së ndërtimit, që legalizohen sipas këtij ligji;

g) tarifa për regjistrimin e pronave shtetërore të pushtetit qendror apo të transferuara te njësitet e vetëqeverisjes vendore.

2. Përjashtimisht, 70 për qind e të ardhurave të krijuara, sipas shkronjës “a”, të pikës 1, të këtij neni, dhe 50 për qind e të ardhurave të krijuara sipas shkronjave “b” dhe “ç”, të pikës 1, të këtij neni, kalojnë në fondin e kompensimit financiar të pronave, sipas përcaktimeve të bëra nga legjislacioni për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave.

3. Vlera e tarifave, pagesave, masa e penalteteve, si dhe mënyra e llogaritjes, mbledhjes dhe administrimit të tyre përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

KREU XII DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT

Neni 68

Dispozita për aktet e marrjes së tokës në pronësi dhe verifikimi i titujve

1. Me hyrjen në fuqi të këtij ligji, procedimet administrative pranë prefektëve, për verifikimin e titujve mbi tokën bujqësore konsiderohen të pushuara.

2. Kërkesat e paraqitura pranë komisioneve vendore, që nuk kanë për objekt vlefshmërinë e AMTP-ve dhe për të cilat nuk ka përfunduar shqyrtimi, trajtohen nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës në përputhje me kriteret dhe procedurat e këtij ligji.

3. Vendimet e prefektëve për vlefshmërinë ligjore të titujve mbi tokën bujqësore, të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, për të cilat nuk është ngritur padi pranë gjykatës kompetente, merren parasysh nga ASHK-ja vetëm për AMTP-të e paregjistruara më parë, gjatë procedurave të regjistrimit, duke ndjekur rregullat si më poshtë:

a) vendimet që konfirmojnë vlefshmërinë e AMTP-ve merren të mirëqena dhe ASHK-ja vijon me procedurat e regjistrimit pa verifikuar kriteret e parashikuara në nenin 7 të këtij ligji;

b) vendimet që shfuqizojnë pjesërisht AMTP-të, për shkak të tejkalimit të normës për frymë, nuk merren parasysh;

c) vendimet që shfuqizojnë AMTP-të, për shkaqe që lidhen me legjitimitimin ose me llojin e pasurisë, merren për bazë vetëm nëse nuk bien në kundërshtim me kriteret e parashikuara në nenin 7 të këtij ligji. Në këtë rast ASHK-ja vijon me procedurat, sipas rregullave të parashikuara në nenin 8 të këtij ligji.

4. Paditë e ngritura nga prefektët para hyrjes në fuqi të këtij ligji, me objekt pavlefshmërinë/shfuqizimin e AMTP-ve, shqyrtohen nga gjykatat, sipas kriterëve të këtij ligji.

5. ASHK-ja heq dorë nga padia në të gjitha gjykimet në proces përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, përveç rasteve kur shkak i padisë është sipas përcaktimeve të nenit 7, pika 1, të këtij ligji.

6. Për zbatimin e kreut II, të këtij ligji, bashkitë dhe DAMT-të pranë këshillave të qarqeve i dorëzojnë ASHK-së respektivisht kopje të dokumentacionit arkivor për procesin e ndarjes së tokës bujqësore dhe të hartave/regjistrave të kadastrës së tokës nga viti 1991 e në vazhdim. Këto organe dorëzojnë gjithashtu kopje të listë-pronësive dhe dokumentacionit të reformës agrare të vitit 1946. Prefektët i dorëzojnë ASHK-së kopje të dokumentacionit arkivor të verifikimit të titujve, i cili përdoret për aq sa është parashikuar në këtë nen dhe në seksionin 2, të kreut II, të këtij ligji, si dhe dokumentacionin e kërkesave, sipas pikës 2 të këtij neni.

7. Kërkesat për kalimin në pronësi të tokës bujqësore, të subjekteve që nuk legjitimoheshin, sipas akteve ligjore e nënligjore për tokën bujqësore, të cilat janë refuzuar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, rishqyrtohen sipas kushteve të nenit 12 të këtij ligji.

8. Në rastet kur kalimi i pronësisë, sipas seksionit 3, të kreut II, të këtij ligji, zbatohet për sipërfaqe shtetërore që u janë dhënë me qira të tretëve, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, marrëdhëniet juridike ndërmjet palëve rregullohen në përputhje me dispozitat e Kodit Civil.

Rregullat kalimtare për procedurat e legalizimit

1. Aplikimet për legalizim, të administruara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, që kanë mangësi të elementeve të formës, konsiderohen të vlefshme.

2. Për ndërtimet e legalizuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, procedurat e regjistrimit vijojnë në përputhje me dispozitat e këtij ligji. Për ato ndërtime për të cilat nuk është miratuar vendimi i Këshillit të Ministrave për kalimin e së drejtës së pronësisë të parcelës ndërtimore, titulli i pronësisë mbi truallin (parcelën) apo mbi pjesën takuese konsiderohet i fituar sipas lejes së legalizimit. Rregullat e parashikuara në pikat 4 deri në 11, të nenit 22, si dhe në nenet 24 dhe 32, të këtij ligji, zbatohen edhe për këto raste.

3. Projektvendimet e Këshillit të Ministrave “Për kalimin e pronësisë mbi parcelat ndërtimore dhe kompensimin e pronarëve joposedues” që në momentin e hyrjes në fuqi të këtij ligji janë në proces bashkërendimi, miratohen dhe japin efekte juridike për sa i përket kompensimit të pronarëve joposedues.

4. Vendimet e Këshillit të Ministrave “Për kalimin në pronësi të parcelave ndërtimore”, të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, nuk rishikohen për efekt të ndryshimit të të dhënave të kalimit të pronësisë së parcelave ndërtimore. Këto ndryshime realizohen nëpërmjet aktit të legalizimit që miratohet sipas këtij ligji. Në çdo rast, ndryshimi i të dhënave të kalimit të pronësisë së parcelës ndërtimore kryhet vetëm nëse paraqitet një prej situatave të mëposhtme:

a) poseduesi i ndërtimit (përfitues i kalimit të pronësisë) kërkon zvogëlimin e sipërfaqes së parcelës ndërtimore ose zmadhimin e saj brenda parashikimeve të ligjit;

b) poseduesi u ka njohur, ose kaluar, të tretëve të drejtat mbi ndërtimin gjatë procedurave të legalizimit;

c) vendimi i Këshillit të Ministrave nuk pasqyron gjendjen faktike të ndërtimit ose të parcelës ndërtimore;

ç) sipërfaqja e miratuar e parcelës ndërtimore bie ndesh me kriteret e kualifikimit për legalizim; ose

d) kur evidentohen gabime materiale, ose janë të pranishme shkaqet e tjera ligjore të parashikuara në Kodin e Procedurave Administrative.

Ndryshimet e të dhënave të kalimit të pronësisë dhe të parcelës ndërtimore, të pasqyruara në lejet e legalizimit të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, janë të vlefshme nëse plotësohet një nga kushtet e mësipërme.

5. Ndërtimet pa leje, që gjenden në territoret e zonave informale, të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji dhe që nuk janë legalizuar ende, trajtohen me përparësi. Këshilli i Ministrave, në vendimin që miraton, sipas nenit 18, pika 4, të këtij ligji, parashikon kriteret e posaçme lehtësuese të legalizimit për këtë kategori ndërtimesh.

6. ASHK-ja, në mbështetje të neneve 26, 27 dhe 28, të këtij ligji, vendos, rast pas rasti, për shfuqizimin ose jo të akteve të pezullimit të procedurave të legalizimit, të miratuar nga ALUIZNI, sipas neneve 26 dhe 40 të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar.

7. Ndërtimet pa leje, për të cilat është vendosur pezullimi i procedurave administrative në bazë të nenit 35, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, rishqyrtohen sipas nenit 29 të këtij ligji.

8. ASHK-ja detyrohet të pasqyrojë në seksionin e pronësisë së kartelave të pasurive të paluajtshme aktet e miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, me anë të të cilave janë ndryshuar, shfuqizuar, anuluar apo konstatuar të pavlefshme lejet e legalizimit dhe vendimet e Këshillit të Ministrave për kalimin e pronësisë të parcelave ndërtimore dhe kompensimin, si rezultat i ankimit administrativ, sipas nenit 45, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, si dhe në rastet e tjera sipas Kodit të Procedurave Administrative.

9. Ndërtimet pa leje, që janë përfunduar në strukturë përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, ndonëse nuk evidentohen në ortofoton, sipas pikës 1, të nenit 17, të tij, trajtohen nga ASHK-ja, sipas rregullave të seksionit I të kreut III, nëse janë:

a) objekte, shtesa pa leje në ndërtim të regjistruar, objekte me shkelje të lejes së ndërtimit, me funksion banimi ose në funksion të aktivitetit bujqësor apo blegtoral, ndërtuar në fshat;

b) objekte me shkelje të lejes së ndërtimit apo shtesa në ndërtime të regjistruara, nëse për to nuk është vendosur më parë prishja apo konfiskimi, sipas ligjit nr. 107/2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, të ndryshuar, ose këto dënime janë parashkruar sipas nenit 46, të ligjit nr. 10 279, datë 20.5.2010, “Për kundërvajtjet administrative”.

Rregullat për zbatimin e kësaj pike dhe evidentimin e ndërtimeve pa leje përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 70

Rregullat kalimtare për objektet pa titull pronësie dhe oborret në përdorim

1. Aplikimet e administruara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji për objektet pa titull pronësie dhe trojet e tyre funksionale, si dhe për oborret në përdorim, për të cilat nuk është përfunduar procedimi administrativ, shqyrtohen sipas kriterëve dhe procedurave të parashikuara në këtë ligj.

2. Për të gjitha subjektet, që përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji kanë përfutur kalimin e pronësisë mbi objektet pa titull pronësie, trojet e tyre funksionale dhe oborret në përdorim, por nuk kanë shlyer pagesën e truallit, kjo pagesë falet për sipërfaqet deri në 300 m². Përgjithësisht bëjnë rastet kur trualli funksional ose oborri në përdorim është në pronësi të të tretëve. Në këto raste, kur pagesa nuk është shlyer, detyrimi financiar rillogaritet në bazë të parashikimeve të pikës 4, të nenit 34, të këtij ligji.

3. Kërkesat e subjekteve për kalim pronësie të oborreve në përdorim, të cilat janë rrëzuar me vendim nga organi kompetent përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, rishqyrtohen sipas kriterëve të këtij ligji, përveç rasteve kur çështja është objekt shqyrtimi gjyqësor. Rishqyrtohen edhe kërkesat për të cilat organi kompetent ka vendosur mbylljen e procedimit administrativ, për shkak mosplotësimi të dokumentacionit nga subjektet.

4. Brenda 60 ditëve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, Agjencia e Trajtimit të Pronës i dorëzon ASHK-së të gjitha dosjet e oborreve në përdorim të administruara pranë saj, duke përfshirë ato në proces dhe të përfunduara. Agjencia e Trajtimit të Pronës mban kopje të njësuar me origjinalin për dosjet e përfunduara me vendim përfundimtar.

Neni 71

Rregullat kalimtare për rregullimin e pronësisë në zonat e stimuluar

1. Kur, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, është administruar në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme plani i rilevimit të zonës së stimuluar dhe mbi njësitë ndërtimore kanë vijuar të kryhen veprime tjetërsimi, këto veprime konsiderohen të vlefshme dhe kalimi i pronësisë së truallit kryhet në favor të titullarit aktual të ndërtesës.

2. Detyrimet e prapambetura, që burojnë nga marrëveshjet e qirave dhe të zhvillimit, mbarten nga personat e stimuluar dhe nuk pengojnë procedurat e kalimit të pronësisë dhe legalizimit, sipas kreut V të këtij ligji. Autoriteti përgjegjës për vjeljen e tyre është Agjencia Kombëtare e Turizmit.

Neni 72

Rregullat kalimtare për kalimin e pronësisë mbi truallin shtetëror në përdorim

Brenda 60 ditëve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike detyrohet t'i dorëzojë ASHK-së të gjitha dosjet e praktikave administrative që trajtohen

sipas kreut VIII, të këtij ligji, duke përfshirë ato në proces dhe ato të përfunduara. Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike mban kopje të njësuar me origjinalin për dosjet e përfunduara.

Neni 73

Detyrimi për taksën e përdorimit të truallit shtetëror

Subjektet që do të përfitojnë kalimin e pronësisë së trojeve nga ASHK-ja, sipas kreut VIII, të këtij ligji, vijnë të mbartin detyrimin e pagesës së taksës së përdorimit, të parashikuar nga ligji nr. 10 270, datë 22.4.2010, “Për të drejtën e privatizimit të truallit shtetëror në përdorim dhe për taksën mbi të drejtën e përdorimit të tij”, të ndryshuar, të aplikueshme deri në momentin e kalimit të pronësisë. Ky detyrim mbledhet nga organet tatimore.

Neni 74

Trajtimi i kërkesave të bashkësive fetare

Kërkesat për legalizimin e objekteve të kultit të ndërtuara pa leje, privatizimin apo regjistrimin e të drejtave të pronësisë të bashkësive fetare trajtohen me përparësi, në përputhje me dispozitat e këtij ligji dhe akteve të tjera ligjore në fuqi.

Neni 75

Baza e të dhënave për proceset kalimtare

1. ASHK-ja ngre dhe administron bazën e të dhënave për proceset kalimtare të pronësisë.
2. Rregullat e hollësishme të krijimit, përdorimit, administrimit, ruajtjes dhe ndërveprimit me bazat e tjera të të dhënave shtetërore përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 76

Kontrolli administrativ

Parregullsitë e formës, të procedurës dhe përmbajtjes, të kryera gjatë veprimtarisë së institucioneve kompetente për proceset kalimtare, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, shqyrtohen në rrugë administrative në përputhje me përcaktimet e këtij ligji.

Neni 77

Përgjashtimi nga kamatëvonesat

Subjektet private përfituese të titujve të pronësisë që miraton ASHK-ja, sipas procedurave të këtij ligji, përjashtohen nga kamatëvonesat, sipas nenit 25 të ligjit nr. 111/2018 “Për kadastrën”.

Neni 78

Nxjerrja e akteve nënligjore

1. Përveç sa është përmendur shprehimisht në ligj, Këshilli i Ministrave, brenda 12 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, nxjerr aktet nënligjore në bazë dhe për zbatim të këtij ligji.
2. Deri në nxjerrjen e akteve nënligjore, sipas këtij ligji, aktet nënligjore ekzistuese vazhdojnë të mbeten në fuqi, për aq sa nuk bien ndesh me parashikimet e këtij ligji.

Neni 79
Shfuqizime dhe ndryshime

1. Aktet ligjore të listuara në shtojcën bashkëlidhur këtij ligji, si dhe çdo akt tjetër ligjor, që bie në kundërshtim me dispozitat e këtij ligji, shfuqizohen.

2. Në ligjin nr. 8744, datë 22.2.2001, “Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore”, të ndryshuar, fjalja e fundit e shkronjës “c”, të nenit 8, shfuqizohet.

3. Ligji nr. 10 270, datë 22.4.2010, “Për të drejtën e privatizimit të truallit shtetëror në përdorim dhe për taksën mbi të drejtën e përdorimit të tij”, i ndryshuar, shfuqizohet me hyrjen në fuqi të këtij ligji, me përjashtim të rregullave që lidhen me:

- a) taksimin e trojeve shtetërore të marra në përdorim;
- b) privatizimin e truallit në përdorim, për personat juridikë, shoqëri tregtare.

Struktura përgjegjëse për shitjen e pronës publike dhe organet tatimore mbeten autoritetet përgjegjëse për procedurat e sipërpërmendura.

Neni 80
Modelet e akteve administrative

Deri në miratimin e modeleve të akteve të reja administrative, ASHK-ja dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore vijojnë të përdorin modelet e akteve të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.

Neni 81
Raportimi

Agjencia Shtetërore e Kadastrës raporton çdo vit pranë Komisionit Parlamentar për Çështjet Ligjore, Administratën Publike dhe të Drejtat e Njeriut, për zbatimin e këtij ligji, deri në përfundim të afatit të parashikuar në nenin 82 të këtij ligji.

Neni 82
Afati për përfundimin e proceseve kalimtare

Proceset kalimtare, sipas këtij ligji, përfundojnë më 31 dhjetor 2028.

Neni 83
Hyrja në fuqi

Ky ligj hyn në fuqi 15 ditë pas botimit në Fletoren Zyrtare.

Miratuar në datën 5.3.2020

KRYETAR
Gramoz Ruçi

SHTOJCA

LISTA E AKTEVE QË SHFUQIZOHEN

1. Ligji nr. 7501, datë 19.7.1991, “Për tokën”, i ndryshuar.
2. Ligji nr. 8053, datë 21.12.1995, “Për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore”, i ndryshuar.
3. Ligji nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar.
4. Ligji nr. 9948, datë 7.7.2008, “Për shqyrtimin e vlefshmërisë ligjore të krijimit të titujve të pronësisë mbi tokën bujqësore”, i ndryshuar.
5. Ligji nr. 10 186, datë 5.11.2009, “Për rregullimin e pronësisë mbi truallin shtetëror në zonat me përparësi turizmin”, i ndryshuar.
6. Ligji nr. 171/2014, “Për përfundimin e procedurave ligjore të kalimit të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore në pronësi të përfituesve”, i ndryshuar.