

VENDIM
Nr. 827, datë 30.9.2020

PËR PËRCAKTIMIN E RREGULLAVE TË HOLLËSISHME PËR MIRATIMIN E DOKUMENTIT TË PRONËSISË, TË OBJEKTEVE PA TITULL PRONËSIE, TROJEVE TË TYRE FUNKSIONALE DHE TË OBORREVE NË PËRDORIM

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 6, të nenit 34, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, me propozimin e zëvendëskryeministrit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Janë objekt trajtimi i këtij vendimi:

a) “objektet pa titull pronësie”, sipas kuptimit të pikës 14, të nenit 4, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, së bashku me trojet e tyre funksionale;

b) “oborret në përdorim”, sipas kuptimit të pikës 15, të nenit 4, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

2. Truall funksional i objektit pa titull pronësie është sipërfaqja e tokës nën ndërtesë dhe përreth saj, që posedohet efektivisht nga subjekti.

3. Me “posedim efektiv” të tokës, sipas këtij vendimi, kuptohet zotërimi nga subjekti përfitues, i sipërfaqes së truallit funksional ose oborrit në përdorim, bazuar në rrethimin dhe kufijtë faktikë në terren.

4. Procedura e miratimit të dokumentit të pronësisë për pasuritë objekt të këtij vendimi, fillon:

a) me kërkesë të subjektit, sipas aneksit 1, që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij;

b) kryesisht nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës, gjatë procesit të regjistrimit fillestar apo përmirësimit/përditësimit të zonës kadastrale;

c) me kërkesë të institucionit shtetëror, në rastet e shpronësimit për interes publik. Për objektin pa titull dhe truallin funksional ose për oborin në përdorim, subjekti posedues ka të drejtë të përfitojë dokumentin e pronësisë sipas këtij vendimi, në funksion të procedurës së shpronësimit.

5. Kur procedura nis me kërkesë të subjektit, ai duhet ta paraqesë aplikimin *on-line* nëpërmjet platformës unike qeveritare *e-albania* dhe të shlyejë tarifën e shërbimit për procedurën administrative. Në rastet e nisjes së procedurës administrative, sipas shkronjave “b” e “c”, të pikës 4, të këtij vendimi, kur subjekti nuk ka aplikuar më parë, ai duhet ta paraqesë kërkesën në rrugë elektronike, gjatë procedurës së evidentimit në terren.

6. Tarifa e shërbimit për procedurën administrative të miratimit të dokumentit të pronësisë është 10 000 (dhjetë mijë) lekë dhe shlyhet në momentin e paraqitjes së kërkesës për kalimin e pronësisë dhe është e pakthyeshme edhe në rast rrëzimi të kërkesës nga ASHK-ja. Në rastin kur procedura administrative nis, sipas rasteve të përcaktuara në shkronjat “b” e “c”, të pikës 4, punonjësit e ngarkuar me evidentimin në terren të objektit, njoftojnë subjektin e interesuar për të kryer aplikimin *on-line* dhe shlyerjen e tarifës së shërbimit.

7. Subjekti përfitues, sipas këtij vendimi, ka të drejtë të kërkojë kryerjen e procedurës së kalimit të pronësisë në mënyrë të përshpejtuar, brenda një afati 90-ditor, përfshirë dhe periudhën e afishimit publik, nga momenti i aplikimit, përkundrajt tarifës së diferencuar në vlerën 18 000 (tetëmbëdhjetë mijë) lekë.

8. Regjistrimi i vendimit për miratimin e dokumentit të pronësisë, të përfituar sipas këtij vendimi, kryhet kryesisht nga drejtoria vendore e ASHK-së, vetëm pasi të jetë plotësuar një nga kushtet e mëposhtme:

- a) të ketë kaluar afati 30-ditor i paraqitjes së ankimit administrativ ndaj vendimit dhe ndaj tij nuk është paraqitur ndonjë ankim. Afati i ankimit llogaritet nga data e njoftimit të vendimit; ose
- b) të ketë përfunduar shqyrtimi i ankimit nga struktura e posaçme për ankimet në Drejtorinë e Përgjithshme dhe vendimi të jetë lënë në fuqi, ose të jetë vendosur mospranimi i ankimit;
- c) në rastet kur struktura e posaçme për ankimet vendos për ndryshimin e përmbajtjes së vendimit të drejtorisë vendore ose shfuqizimin apo anulimin e pjesshëm të tij, regjistrimi kryhet pasi drejtoria vendore të ketë miratuar vendimin e ri për dokumentin e pronësisë, në bazë të aktit të strukturës së posaçme.

Për zbatimin e kësaj pike, drejtoria vendore është e detyruar të kërkojë informacion në rrugë elektronike pranë strukturës së posaçme të ankimeve në Drejtorinë e Përgjithshme, përpara se të vijojë me procedurën e regjistrimit.

9. Regjistrimi kryhet nga drejtoria vendore e ASHK-së, pa u kushtëzuar nga aplikimi për shërbim kadastral dhe nga parapagimi i tarifave kadastrale. Pas kryerjes së shërbimit të regjistrimit ajo njofton subjektin përfitues për të shlyer tarifën e regjistrimit dhe tarifat e tjera për t'u pajisur me aktet kadastrale, si: certifikatë regjistrimi pronësie, kopje karteles, kopje të fragmentit të hartës kadastrale.

10. Miratimi i vendimit të dokumentit të pronësisë për truallin funksional të objektit pa titull, ose për oborrin në përdorim, sipas këtij vendimi, ndryshon automatikisht llojin e tokës në truall për të gjithë sipërfaqen funksionale. Drejtoria vendore e ASHK-së është e detyruar ta pasqyrojë këtë ndryshim në regjistrin e pasurive të paluajtshme. Ky ndryshim ndodh edhe në rastin kur poseduesi i objektit pa titull ka dokument pronësie mbi tokën dhe, në këtë rast, ndryshimi i llojit të tokës kryhet pa tejkalar sipërfaqen 300 (treqind) m².

II. KRITERET DHE PROCEDURAT PËR MIRATIMIN E DOKUMENTIT TË PRONËSISË PËR OBJEKTET PA TITULL DHE TROJET FUNKSIONALE

11. Trajtohet, sipas këtij kreu, ndërtimi që plotëson njëkohësisht këto kushte:

a) Për të nuk ka dokument të fitimit të pronësisë edhe nëse figuron i regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme si pronë private ose me pronar të pavërtetuar. Këtu bëjnë pjesë edhe ndërtimet:

i. për të cilat është miratuar vendim gjyqësor për vërtetimin e faktit të pronësisë, i cili nuk është regjistruar përpara datës 1.11.1994; ose

ii. që janë pjesë e listës së trojeve sipas vendimit nr. 432, datë 14.8.1995, të Këshillit të Ministrave, "Për procedurat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në zonën urbane të fshatit" por nuk janë regjistruar më parë; ose

iii. dokumenti i fitimit të pronësisë së të cilëve ka mangësi që e bëjnë atë të paregjistrueshëm, është regjistruar më parë në kundërshtim me legjislacionin e kohës apo problematika që e shoqëron, nuk gjen trajtim në bazë të akteve ligjore ose nënligjore të tjera.

Rastet e nënndarjeve "i", "ii" ose "iii" trajtohen sipas këtij kreu vetëm nëse objektet nuk u janë kaluar të tretëve, përveç rastit të trashëgimisë.

Në të kundërt, kur ndërtimi sipas shkronjës "a", të kësaj pike, u ka kaluar të tretëve përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë", zbatohen parashikimet e shkronjës "a", të pikës 1, të nenit 59, të ligjit të sipërpërmendur, pavarësisht nëse dokumenti i origjinës dhe veprimi i kalimit janë regjistruar ose jo më parë. Në këto raste kryhet regjistrimi i dokumentit fillestar dhe/ose veprimeve të kalimit të pronësisë, si dhe heqja e kufizimit nëse ka të regjistruar.

Kur për një pjesë të sipërfaqes ndërtimore të objektit ka titull pronësie, procedurat sipas këtij kreu zbatohen vetëm për pjesën e sipërfaqes për të cilën nuk disponohet titull.

b) Nuk është objekt në pronësi shtetërore, pavarësisht nëse nuk është inventarizuar si i tillë, apo objekt i transferuar në pronësi/përdorim të njërive të vetëqeverisjes vendore.

Objektet pa titull pronësie që në mënyrë të gabuar janë inventarizuar, ose i janë transferuar njërive të vetëqeverisjes vendore trajtohen sipas këtij kreu, në përputhje me përcaktimet e pikës 5, të nenit 34, të ligjit nr. 20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë".

c) Nuk është ndërtim pa leje, sipas përkufizimit të pikës 12, të nenit 4, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, ose edhe nëse në të apo në truallin funksional ka ndërtim pa leje, të paktën një pjesë e vëllimit ndërtimor është ndërtim i ngritur përpara datës 10.8.1991.

ç) Ndërtimi është i përfunduar, përfshirë këtu edhe ato ndërtime të cilat kanë dëmtime, shembje të pjesshme apo të cilave u ka rënë mbulesa prej vjetërsisë apo shkaqeve natyrore.

d) Ndërtimi ka funksion banimi. Përyjashtimisht, nëse aktualisht ndërtimi shfrytëzohet për qëllime të tjera, ai mund të trajtohet sipas këtij vendimi vetëm nëse vërtetohet me dokumentacion ligjor ose vërtetim nga njësi e vetëqeverisjes vendore se deri në datën 10.8.1991 ka pasur funksion banimi.

12. Për sipërfaqen e truallit funksional deri në 300 (treqind) m², dokumenti i pronësisë miratohet pa shpërblim, kur trualli është në pronësi shtetërore, figuron me pronar të pavërtetuar ose kur nuk ka informacion për pronësinë, pavarësisht nëse në këtë sipërfaqe ka edhe ndërtime pa leje.

Nëse subjekti ka dokumentacion pronësie për truallin, të regjistruar ose të regjistrueshëm, atëherë procedurat e miratimit të dokumentit të pronësisë, sipas këtij kreu, kryhen vetëm për ndërtimin. Nëse trualli funksional është në pronësi të të tretëve, zbatohen parashikimet e pikës 4, të nenit 34, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

13. Subjektit, me kërkesë, mund t’i kalojë pronësia edhe për sipërfaqe mbi 300 (treqind) m², kundrejt pagesës, me kusht që të posedohet efektivisht në terren, vërtetuar në momentin e evidentimit në terren, nëpërmjet rrethimit. Për sipërfaqet shtesë subjekti duhet të paguajë vlerën e truallit sipas hartës së vlerës së pronës.

14. Në rastet e ndërtimeve që kanë trajtën e banesave kolektive, kriteri i sipërfaqes së truallit deri në 300 (treqind) m² që miratohet falas, llogaritet për secilin kërkues-posedues dhe/ose seksion të ndërtesës, nëse një sipërfaqe e tillë posedohet prej tij efektivisht në terren.

Kur trualli funksional i banesës kolektive është në posedim të të gjithë banorëve dhe/ose kur banesa kolektive është e tillë që pjesët e saj nuk mund të shfrytëzohen më vete, pasi janë të pandara si seksione më vete nga ana funksionale, sipërfaqja e truallit e llogaritur sipas kësaj pike përfitohet në bashkëpronësi.

15. Subjekte përfituese të objektit pa titull janë personat kërkues që e posedojnë objektin pa titull pronësie, së bashku me ata që janë në bashkësi ligjore me këta të fundit, sipas dispozitave të Kodit të Familjes. Me paraqitjen e kërkesës, subjekti deklaron se nuk ka kryer veprën penale të “dhunimit të banesës”, pavarësisht nëse është rehabilituar sipas dispozitave të Kodit Penal. Ai, gjithashtu, ngarkon kopje të dëshmisë së penaltetit të kohës së aplikimit, e cila verifikohet nga ASHK-ja vetëm për efekt të kësaj vepre penale. Në qoftë se dëshmia e përmban një veprë të tillë, procedura administrative vijon vetëm nëse vepra penale nuk është kryer për ndërtimin objekt kërkesë. Në këtë rast, për verifikimin e këtij fakti, drejtoria vendore e ASHK-së i kërkon informacion gjykatës kompetente që ka gjykuar çështjen.

Kërkesa nuk procedohet më tej nëse subjekti nuk plotëson rubrikën e pranimit të deklaramit të mësipërm dhe nuk ngarkon dëshminë e penaltetit. Në asnjë rast ASHK-ja nuk është përgjegjëse për pasojat që mund të vijnë nga deklarimi i rremë i subjektit, duke përfshirë rastin kur ai është rehabilituar dhe vepra nuk figuron në dëshminë e penaltetit. Në rast se dëshmia e deklaron subjektin si të padënuar për këtë veprë penale, drejtoria vendore e ASHK-së nuk ka për detyrë të kryejë verifikime të tjera për faktin.

16. Përyjashtimisht, kur procedurat sipas këtij vendimi kryhen për ndërtime për të cilat janë lëshuar më parë dokumente sipas shkronjës “a”, të pikës 11, të këtij vendimi, subjekte përfituese të objektit pa titull janë vetëm personat në favor të të cilëve është lëshuar dokumenti i përcaktuar në pikat e mësipërme ose trashëgimtarët e tij.

17. Drejtoria vendore e ASHK-së evidenton në terren ndërtimin dhe truallin funksional dhe verifikon nëse për ndërtimin është paraqitur aplikim për legalizim. Gjatë evidentimit në terren verifikohet posedimi efektiv i ndërtimit nga subjekti përfitues, si dhe konstatohen kushtet e

parashikuara në shkronjat “ç” dhe “d”, të pikës 11, të këtij vendimi, që kanë të bëjnë me gjendjen e ndërtesës dhe me funksionin e saj.

18. Verifikimi i gjendjes juridike të pronësisë, sipas pikave 11 dhe 12, të këtij vendimi, kryhet duke u mbështetur në informacionin e regjistrat të pasurive të paluajtshme, në dokumentacionin e administruar nga drejtoria vendore e ASHK-së, në atë që mund të paraqitet nga subjekti kërkues ose/dhe nga të tretët gjatë periudhës së afishimit publik, sipas rregullave të këtij kreu. Për zonat kadastrale që nuk kanë regjistrim fillestar, ASHK-ja vijon me procedurat administrative sipas këtij vendimi, duke u mjaftuar me afishimin publik.

19. Ndërtimi trajtohet si i ngritur përpara datës 10.8.1991, sipas shkronjës “c”, të pikës 11, të këtij vendimi, nëse plotësohen njëkohësisht këto kushte:

a) Nuk është paraqitur aplikim për legalizim të ndërtimit, pavarësisht nëse janë kryer ndërtime pa leje në të apo në truallin funksional. Përfundimisht edhe nëse për ndërtimet pa leje në të apo në truallin funksional është aplikuar për legalizim, është e mjaftueshme që për vetë vëllimin ndërtimor të objektit pa titull, të mos ketë aplikim. Shënimet që janë vendosur në regjistrat e pasurive të paluajtshme (kartelë dhe në hartë) për ekzistencën e ndërtimeve pa leje nuk merren parasysh për të identifikuar objektin si ndërtim pa leje ose jo. Nëse është rasti, kryhet përditësimi ose korigjimi i regjistrat në përputhje me ligjin “Për kadastrën”. Për zbatimin e kësaj shkronje merret si bazë vetëm informacioni dhe dokumentacioni i aplikimeve për legalizim.

b) Ai është i pranishëm në produktet e fotografimit ajror të Republikës së Shqipërisë, sipas radhës, duke filluar nga ai i vitit 1994. Nëse ndërtimi ndodhet në territor të papërfshirë në fotografimin e vitit 1994 ose kur ky produkt është i paqartë duke e bërë të pamundur verifikimin, drejtoria vendore e ASHK-së verifikon me radhë produktet e fotografimeve ajrore të viteve 1999, 2001 dhe në fund, atë të vitit 2007.

Kur plotësohen kushtet e mësipërme, ndërtimi prezumohet se është ndërtuar para datës 10.8.1991, pa qenë nevoja për të kryer verifikime të tjera për këtë fakt.

20. Si rregull, nëse për ndërtimin është aplikuar për legalizim ai përjashtohet nga fusha e zbatimit të këtij vendimi dhe trajtohet sipas seksionit 1, të kreut III, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare në Republikën e Shqipërisë”. Përfundimisht për objektet që janë aplikuar/deklaruar më parë si ndërtime pa leje, bën rasti kur subjekti provon me dokumentacion se ndërtesa në të vërtetë është ndërtuar përpara datës 10.8.1991. Si dokumentacion provues në këtë rast do të vlejë një prej akteve të mëposhtme:

a) dokumentacioni i lëshuar nga Arkivi Qendror Teknik i Ndërtimit, organet e njësisë së vetëqeverisjes vendore, Arkivi i Shtetit ose institucionet, vendase apo të huaja, që administrojnë informacion gjeografik/gjeohapësinor, që vërteton ekzistencën e ndërtimit përpara datës 10.8.1991;

b) vendimi gjyqësor për vërtetimin e faktit se ndërtimi është ngritur para datës 10.8.1991, ose çdo vendim tjetër gjyqësor që e provon këtë fakt;

c) aktekspertiza nga një grup prej të paktën 3 (tre) ekspertësh inxhinierë të licencuar, që të përcaktojë periudhën e ngritjes ose vjetërsinë e ndërtimit.

Në rastet kur provohet vjetërsia e ndërtimit, para datës 10.8.1991, sipas kësaj pike, drejtoria vendore e ASHK-së me urdhër të arsyetuar konstaton mospërfshirjen e ndërtimit në fushën e zbatimit të seksionit 1, të kreut III, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, duke mbyllur kështu procedurën e legalizimit, për të vijuar me procedurat administrative sipas këtij vendimi.

21. Në rastet kur konstatohet se ndërtimi është ngritur para datës 10.8.1991, sipas pikave 19 ose 20, të këtij vendimi, por në të apo në truallin funksional gjenden edhe ndërtime pa leje, miratimi i dokumentit të pronësisë për sipërfaqen ndërtimore kryhet sipas gjendjes faktike, në përputhje me pikën 2, të nenit 34, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare në Republikën e Shqipërisë”, duke zbatuar këto rregulla:

a) nëse ndërtimi ka zhvillime pa leje të llojit “shtesë”, ai së bashku me shtesën trajtohet sipas këtij vendimi dhe dokumenti i pronësisë miratohet për të gjithë sipërfaqen ndërtimore të objektit pa titull dhe të shtesës;

b) nëse në truallin funksional ka edhe ndërtime pa leje të llojit “objekt”, për këto të fundit zbatohen procedurat dhe kriteret sipas seksionit 1, të kreut III, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare në Republikën e Shqipërisë”.

Në të dyja rastet, pavarësisht mënyrës së trajtimit të sipërfaqes ndërtimore, trualli përfitohet sipas rregullave të nenit 34, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, dhe të këtij kreu.

22. Të dhënat e kërkesës për miratimin e dokumentit të pronësisë, si dhe ato të evidentimit në terren, sipas genplanit me të gjitha elementet bëhen publike për 30 (tridhjetë) ditë, në ambientet e njësisë administrative ku gjendet pasuria, në ambientet e drejtorisë vendore të ASHK-së, si dhe në faqen zyrtare *on-line*. Përcjellja e dokumentacionit në Drejtorinë e Përgjithshme, për publikim në faqen zyrtare *on-line* bëhet në rrugë elektronike. Përgjithimisht, në rastet kur procedura administrative kryhet për efekt të shpronësimit për interes publik, periudha e publikimit zgjat 10 (dhjetë) ditë.

Procedurat e mëtejshme vijojnë vetëm pas përfundimit të periudhës së afishimit publik.

23. Kur gjatë publikimit ose në çdo kohë para përfundimit të procedurës administrative paraqiten pretendime të të tretëve për të drejta mbi ndërtimin, por që nuk disponojnë dokumente pronësie, drejtoria vendore e ASHK-së udhëzon palët t'i drejtohen gjykatës për zgjidhjen e mosmarrëveshjes civile. Në rast se i interesuari nuk njofton drejtorinë vendore, me dokumentacion provues, për ngritjen e padisë brenda 10 (dhjetë) ditëve, ajo miraton dokumentin e pronësisë në favor të aplikuesit. Në të kundërt, në rast njoftimi të padisë, drejtoria vendore miraton e regjistron dokumentin pa përcaktuar përfituesin. Pas përfundimit të gjykimit, regjistrimi i së drejtës së pronësisë së pronarit mbi pasurinë bëhet sipas përmbajtjes së vendimit gjyqësor të formës së prerë. Në rast pushimi të gjykimit në shkallë të dytë, regjistrimi vijon në favor të aplikuesit dhe në rast se dy apo më shumë palë kishin paraqitur kërkesa të ndryshme, jo në të njëjtin formular kërkesë, për të njëjtin objekt ose sipërfaqe ndërtimore, në rastin e banesave kolektive, atëherë regjistrimi kryhet në favor të aplikuesit që posedon efektivisht objektin, apo sipërfaqen ndërtimore, sipas evidentimit në terren. Në qoftë se dy ose më shumë palë, që kanë paraqitur kërkesa të ndryshme, janë bashkëposedues, regjistrimi kryhet në favor të aplikuesit të parë në kohë, nëse nuk ka marrëveshje noteriale mes tyre për të drejtat mbi objektin.

24. Drejtoria vendore e ASHK-së, brenda 30-ditësh nga data e përfundimit të publikimit të të dhënave, shqyrton kërkesën për kalimin e pronësisë, në raport me kriteret e përcaktuara në këtë kre dhe miraton vendimin për pranimin apo rrëzimin e saj.

25. Vendimi për pranimin e kërkesës dhe miratimin e dokumentit të pronësisë plotësohet në favor të subjektit kërkues dhe bashkëshortit/es, duke respektuar dispozitat e Kodit të Familjes për regjimet pasurore martesore. Në rast se subjektet nuk paraqesin dokument që provon regjim pasuror martesor të veçantë apo marrëveshje të posaçme noteriale për të drejtat mbi ndërtesën, vendimi miratohet në favor të të dy bashkëshortëve, duke prezumuar regjimin e bashkësisë ligjore. Për zbatimin e kësaj pike, ASHK-ja administron certifikatën familjare të kërkuesit, sipas mënyrës së përcaktuar në vendimin nr. 332, datë 17.3.2010, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e formës, të elementeve përbërëse, mënyrës së mbajtjes e afatit të përdorimit të dokumenteve bazë, që mbahen dhe lëshohen nga shërbimi i gjendjes civile”, të ndryshuar.

26. ASHK-ja vendos rrëzimin e kërkesës kur, nga verifikimet e saj apo nga dokumentacioni i vlefshëm për plotësimin e kriterëve të këtij kreu, që është paraqitur nga të tretët gjatë periudhës së afishimit publik ose deri para përfundimit të procedurës administrative, rezulton se nuk përmbushen kriteret e këtij kreu.

27. Vendimi për pranimin ose rrëzimin e kërkesës i njoftohet subjektit kërkues brenda 5 (pesë) ditëve nga data e miratimit të tij. Ai ose çdo palë tjetër e interesuar ka të drejtë të ushtrojë ankim administrativ, brenda 30 (tridhjetë) ditëve, pranë strukturës së posaçme për ankimet në Drejtorinë e Përgjithshme të ASHK-së, në përputhje me nenin 66, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare në Republikën e Shqipërisë” dhe me Kodin e Procedurave Administrative.

28. Parashikimet e neneve 27 dhe 28, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, zbatohen për analogji edhe për trojet funksionale të objekteve pa titull.

III. KRITERET DHE PROCEDURAT PËR MIRATIMIN E DOKUMENTIT TË PRONËSISË PËR OBORRET NË PËRDORIM

29. Trajtohet, sipas këtij kreu, sipërfaqja e tokës që plotëson njëkohësisht këto kushte:

a) Poseduesi nuk ka titull pronësie për sipërfaqen e tokës por ka titull të regjistruar apo të regjistrueshëm sipas Kodit Civil dhe legjislacionit për kadastrën, për ndërtimin që është ngritur mbi të. Si rregull, sipërfaqja e tokës është në pronësi shtetërore, me pronar të pavërtetuar ose për të nuk ka informacion mbi pronësinë, pavarësisht nëse është regjistruar ose jo në regjistrin e pasurive të paluajtshme dhe pavarësisht nëse është vendosur ose jo shënimi “oborr në përdorim”. Kur subjekti ka titull pronësie edhe për tokën nën ndërtesë dhe/ose një pjesë të tokës rreth saj, por ka ende sipërfaqe në posedim pa titull pronësie, vërtetuar në momentin e evidentimit në terren, nëpërmjet rrethimit, këto të fundit trajtohen si oborre në përdorim.

Konsiderohen si pa titull pronësie edhe rastet e tokës së disponuar me dokumentet e parashikuara në nënndarjet “i”, “ii” dhe “iii”, të shkronjës “a”, të pikës 11, të këtij vendimi, në përputhje me kushtet e kësaj dispozite.

Kur oborri në përdorim është në pronësi private të të tretëve ose është transferuar te njësitë e vetëqeverisjes vendore zbatohen, përkatësisht, pikat 4 ose 5, të nenit 34, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

b) Ndërtimi i ngritur në këtë sipërfaqe toke është ndërtuar përpara datës 10.8.1991, pavarësisht kohës kur është fituar pronësia mbi të, si dhe ka funksion banimi, sipas evidentimit në terren.

Përfundimisht, nëse sipas evidentimit ndërtimi shfrytëzohet për qëllime të tjera, ai mund të trajtohet sipas këtij kreu vetëm nëse vërtetohet se objekti deri në datën 10.8.1991, ka pasur funksion banimi.

30. ASHK-ja, brenda 10 (dhjetë) ditësh nga administrimi i kërkesës, kryen evidentimin në terren të oborrit në përdorim duke hartuar dhe miratuar genplanin e pasurisë, mbi bazën e gjendjes së posedimit faktik, duke respektuar përcaktimet e këtij vendimi në lidhje me sipërfaqen për të cilën kalohet pronësia.

31. Për sipërfaqen e tokës së oborrit në përdorim deri në 300 (treqind) m², dokumenti i pronësisë miratohet pa shpërblim, kur trualli është në pronësi shtetërore, figuron me pronar të pavërtetuar ose kur nuk ka informacion për pronësinë, pavarësisht nëse në këtë sipërfaqe ose në objekt, poseduesi ka kryer edhe ndërtime pa leje. Për sipërfaqet shtesë mbi 300 (treqind) m² do të zbatohen parashikimet e pikës 13, të këtij vendimi.

32. Brenda 5 (pesë) ditësh nga data e miratimit të genplanit, drejtoria vendore e ASHK-së verifikon gjendjen juridike të sipërfaqes së tokës, të ndërtimit dhe kohën në të cilën është ngritur ky i fundit.

Nëse nga dokumentacioni ligjor i regjistrimit, i administruar nga ASHK-ja, nuk mund të përcaktohet koha në të cilën është ngritur ndërtimi, atëherë drejtoria vendore njofton subjektin që të dorëzojë dokumentacion provues për periudhën e ngritjes së ndërtimit, njësoj si në shkronjat “a”, “b” ose “c”, të pikës 20, të këtij vendimi. Në këto raste, dokumentacioni provues sipas pikës 20, të këtij vendimi, është “i domosdoshëm” në kuptim të pikës 3, të nenit 85, të Kodit të Procedurave Administrative.

33. Vendimi për miratimin e dokumentit të pronësisë për sipërfaqen e tokës së oborrit në përdorim apo për rrëzimin e kërkesës miratohet jo më vonë se 60 (gjashtëdhjetë) ditë nga data e miratimit të genplanit. Ai lëshohet në favor të poseduesit të sipërfaqes dhe njëkohësisht pronar i ndërtimit, pavarësisht nëse është pronari fillestar apo me titull pronësie të prejardhur.

34. Nëse nuk plotësohen kushtet e pikës 29, të këtij vendimi, ASHK-ja vendos rrëzimin e kërkesës për kalimin e pronësisë. Ndaj vendimit për miratimin ose rrëzimin e kërkesës, subjekti ose pala e interesuar ka të drejtë të ushtrojë ankim administrativ, brenda 30 (tridhjetë) ditëve, pranë strukturës së posaçme për ankimet në Drejtorinë e Përgjithshme të ASHK-së, në përputhje

me nenin 66, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare në Republikën e Shqipërisë” dhe me Kodin e Procedurave Administrative.

35. Për zbatimin e pikës 3, të nenit 70, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, drejtoria vendore e ASHK-së nis, kryesisht ose me kërkesë të posaçme me shkrim të subjekteve të interesuara, rishqyrtimin e kërkesave për kalim pronësie të oborreve në përdorim, që janë rrëzuar ose për të cilat është mbyllur procedimi administrativ, me vendim nga organi kompetent përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.

Në funksion të rishqyrtimit, drejtoria vendore verifikon gjendjen juridike dhe faktike aktuale të pasurisë, sipas kritereve dhe procedurave të përcaktuara në këtë vendim.

Për rastet e parashikuara në këtë pikë, në vendimin sipas modelit të aneksit 2, bashkëlidhur këtij vendimi, në pjesët përshkruese dhe arsyetuese parashtrohen faktet dhe argumentet që kanë të bëjnë me rishqyrtimin. Gjithashtu, në pjesën urdhëruese shtohet si dispozitë e parë ajo për pranimin ose jo të kërkesës për rishqyrtim, si dhe për shfuqizimin, nëse është rasti, të vendimit të mëparshëm të organit kompetent përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.

Fatura e tarifës së shërbimit, në rastet e parashikuara në këtë pikë, i njoftohet subjektit nga drejtoria vendore e ASHK-së, nëse ajo nuk është shlyer më parë apo nëse detyrimi aktual financiar për tarifën është më i madh. Ajo duhet të shlyhet prej subjektit përpara nisjes së hetimit administrativ, pas paraqitjes së kërkesës për rishqyrtim.

IV. RREGULLA TË VEÇANTA

36. Për ndërtimin pa titull pronësie, që nga evidentimi në terren rezulton se mund të jetë shtetëror, drejtoria vendore e ASHK-së, përveç regjistrimit të pasurive të paluajtshme, për verifikimin e kushtit të përcaktuar në shkronjën “b”, të pikës 11, të këtij vendimi, verifikon edhe listat e pronave shtetërore, të pushtetit qendror dhe të atyre të transferuara. Në rast se lista e pronave shtetërore nuk përmban të dhëna të qarta për pozicionin e pasurive ose nëse prona mund të mos jetë inventarizuar ende, atëherë drejtoria vendore kërkon konfirmimin nga institucionet shtetërore që mund të jenë përgjegjëse për pasurinë ose nga njësi e vetëqeverisjes vendore. Këto institucione janë të detyruara të shprehen për faktin nëse objekti është ose jo pronë në përgjegjësi të tyre ose nëse duhet të inventarizohet, duke kryer edhe evidentim në terren nëse është e nevojshme.

37. Nëse gjatë procedurave administrative konstatohet se objekti pa titull është inventarizuar/transferuar si pronë shtetërore në mënyrë të gabuar, me marrjen e konfirmimit shkresor nga institucioni qendror ose këshilli i njësisë së vetëqeverisjes vendore, drejtoria vendore miraton dokumentin e pronësisë sipas këtij kreu, në përputhje me pikën 5, të nenit 34, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

38. Nëse i njëjti ndërtim si në pikën 37, të këtij vendimi, është edhe i regjistruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme, drejtoria vendore kryen korrigjimin e regjistrimit duke hequr nga kartela shënimin e pronësisë së shtetit/Republikës së Shqipërisë, ose njësisë së vetëqeverisjes vendore mbi objektin, si dhe regjistron dokumentin e pronësisë të nxjerrë sipas kreut II, të këtij vendimi.

Njëkohësisht, institucioni qendror apo njësi e vetëqeverisjes vendore nis procedurën e përditësimit të pjesshëm të listës së pronave shtetërore sipas kreut IV, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, pa penguar regjistrimin e dokumentit të pronësisë, të miratuar sipas kreut II, të këtij vendimi.

39. Në rastin kur vetëm truall funksional figuron gabimisht i inventarizuar si pronë e një institucioni qendror apo i është transferuar njësisë së vetëqeverisjes vendore, ASHK-ja vetëm njofton institucionin se sipërfaqja është truall funksional i objektit pa titull dhe vijon me miratimin e dokumentit të pronësisë sipas këtij vendimi në përputhje me pikën 5, të nenit 34, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

Për këto raste nuk është nevoja për miratim të institucionit qendror apo këshillit të njësisë së vetëqeverisjes vendore.

Rregullat e pikës 38, të këtij vendimi, për korrigjimin e regjistrimit dhe regjistrimin e dokumentit të pronësisë zbatohen edhe për këto raste.

40. Nëse sipërfaqja ndërtimore e objektit pa titull pronësie është pasqyruar në regjistër në pronësi të shtetit, ndërkohë që ai nuk është as në listën e pronave shtetërore dhe nuk është administruar as akt tjetër i fitimit të pronësisë së shtetit, sipas Kodit Civil, drejtoria vendore e ASHK-së është e detyruar të bëjë kryesisht korrigjimin e kartelës. Korrigjimi kryhet sipas nenit 16, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, duke hequr shënimin e sipërfaqes ndërtimore në pronësi shtetërore dhe duke pasqyruar dokumentin e pronësisë, të nxjerrë sipas këtij kreu. Ky rregull zbatohet edhe në rastet e tjera kur janë kryer regjistrime të gabuara të ndërtimeve “shtet” pa dokument ligor, vetëm mbi bazën e librit të ngastrave.

41. Në rastet kur oborri në përdorim, në mënyrë të gabuar është inventarizuar në përgjegjësi të institucioneve qendrore ose është transferuar te njësia e qeverisjes vendore, për zbatimin e pikës 5, të nenit 34, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, procedohet në të njëjtën mënyrë si në pikën 39, të këtij vendimi.

V. DISPOZITA TË FUNDIT

42. Në përputhje me pikën 4, të nenit 34, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, kur ndërtimi shtrihet mbi truall-pronë të të tretëve, ai regjistrohet sipas dokumentit të pronësisë pa marrëdhënie me truallin, deri në miratimin e vendimit të Këshillit të Ministrave për kompensimin e pronarit joposedues. Regjistrimi i pronësisë së përfituesit mbi truallin funksional ose mbi oborrin në përdorim kryhet pas miratimit të vendimit të Këshillit të Ministrave dhe deri në shlyerjen e vlerës së truallit, mbi pasurinë rëndon hipoteka ligjore.

43. Kur nuk është pasqyruar ndryshimi i llojit të pasurisë në regjistrin e pasurive të paluajtshme, parashikimet e pikës 10, të këtij vendimi, zbatohen edhe për trojet funksionale të objekteve pa titull, si dhe oborret në përdorim, për të cilat është miratuar akti/vendimi i kalimit të pronësisë përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, sipas vendimit nr. 442, datë 18.7.2018, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë e të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.8.1991, dhe të truallit funksional të tyre”; vendimit nr. 578, datë 29.8.2012, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e procedurës së kalimit në pronësi të oborreve në përdorim”, të ndryshuar, ose sipas vendimeve të mëparshme të Këshillit të Ministrave me të njëjtën objekt, që janë shfuqizuar prej tyre. Kur lloji i pasurisë së truallit funksional ose oborrit në përdorim ka qenë i ndryshëm nga “truall”, drejtoria vendore e ASHK-së është e detyruar të pasqyrojë ndryshimin e llojit të tokës në truall për sipërfaqen sipas aktit/vendimit të mëparshëm të kalimit të pronësisë.

44. Pas zbatimit të procedurave të parashikuara në pikat 10 dhe 43, të këtij vendimi, për ndërtimet që ndodhen mbi tokë “arë,” drejtoria vendore e ASHK-së i dërgon kopje të vendimit Drejtorisë së Mbrojtjes së Tokës në qark, në mënyrë që kjo e fundit të bëjë pasqyrimin e sipërfaqes që hiqet nga fondi i tokës bujqësore në dokumentacionin e administruar prej saj. Procedurat, sipas kësaj pike, nuk kushtëzojnë regjistrimin dhe pasqyrimin e ndryshimit të llojit të pasurisë në regjistrat e pasurive të paluajtshme.

45. ASHK-ja merr në dorëzim praktikat e oborreve në përdorim, të administruara nga Agjencia e Trajtimit të Pronave, dhe i shqyrton ato në përputhje me nenet 34 dhe 70, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë” dhe dispozitat e këtij vendimi.

Trajtohen sipas dispozitave të këtij vendimi edhe aplikimet e administruara në bazë të vendimit nr. 442, datë 18.7.2018, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë e të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.8.1991 dhe të truallit funksional të tyre”, përfshirë ato të dorëzuara nga njësitë e vetëqeverisjes vendore sipas pikës 26, të vendimit të sipërpërmendur.

46. Për të gjitha paditë e ngritura përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, kundër Agjencisë së Trajtimit të Pronave, me objekt mosmarrëveshjet që kanë të bëjnë me “oborret në përdorim”, gjykimi i të cilave nuk ka përfunduar me vendim të formës së prerë, Agjencia e Trajtimit të Pronave kërkon kalimin procedural në gjykim me drejtorinë vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, në përputhje me rregullat e Kodit të Procedurës Civile.

47. Në rastet kur është vendosur me vendim të formës së prerë nga gjykatat kompetente, detyrimi i Agjencisë së Trajtimit të Pronave për të nxjerrë apo ndryshuar akte administrative ose për të kryer veprime administrative, në kuadër të mosmarrëveshjeve mbi “oborret në përdorim”, por vendimi nuk është ekzekutuar, me zbatimin e tij ngarkohen drejtoritë vendore të ASHK-së.

Parashikimet e kësaj pike nuk përjashtojnë të drejtën e drejtorisë vendore të ASHK-së për të ushtruar të gjitha mjetet e ankimit kundër vendimit gjyqësor dhe veprimeve përmbarimore, në rast se ajo vlerëson se vendimi ose veprimet e përmbaruesit nuk janë në përputhje me ligjin, sipas Kodit të Procedurës Civile dhe ligjit “Për gjykatat administrative dhe gjykimin e mosmarrëveshjeve administrative”.

48. Për objektet pa titull dhe oborret në përdorim, për të cilat është paraqitur kërkesë përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi dhe nuk janë përfunduar procedurat administrative, nuk është nevoja të riparaqitet kërkesë sipas modelit të këtij vendimi. Për këto raste, subjektit i njoftohet tarifa e shërbimit, nëse nuk është shlyer më parë ose nëse detyrimi aktual financiar për tarifën është më i madh. Procedurat administrative vijojnë vetëm pas shlyerjes së tarifës dhe ajo është e pakthyeshme në rast refuzimi të kërkesës sipas kriterëve të këtij vendimi.

49. Ndërtimet e deklaruara si ndërtime pa leje, për të cilat përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi është konstatuar mospërfshirja në fushën e zbatimit të legjislacionit për legalizimin e ndërtimeve pa leje, me arsyetimin se janë ngritur para datës 10.8.1991, trajtohen si objekte pa titull në përputhje me dispozitat e këtij vendimi.

50. Regjistrimet e kryera, përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, në bazë të listave të trojeve të miratuara sipas vendimit nr. 432, datë 14.5.1995, të Këshillit të Ministrave, “Për procedurat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në zonën urbane të fshatit” merren të mirëqena nga ASHK-ja, edhe nëse prona nuk u ka kaluar të tretëve, pavarësisht mangësive të formës, procedurës ose përmbajtjes që mund të ketë akti.

Kufizimet në regjistrin e pasurive të paluajtshme, që janë vendosur përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi mbi këto pasuri, hiqen, me përjashtim të rastit kur ka vendim gjyqësor për sigurimin e padisë ose kur kufizimi është vendosur për shkak të mbivendosjes së titujve. I njëjti rregull zbatohet edhe për kufizimet e vendosura mbi oborret në përdorim përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi.

51. Të ardhurat e arkëtuara në rastet e pikës 4, të nenit 34, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, si dhe ato të arkëtuara nga shitja e sipërfaqeve shtesë kalojnë në buxhetin e ASHK-së dhe përdoren prej saj në përputhje me legjislacionin në fuqi.

52. Modelet e kërkesës dhe vendimit të miratimit/refuzimit të dokumentit të pronësisë janë sipas anekseve nr. 1 dhe nr. 2, që i bashkëlidhen këtij vendimi dhe janë pjesë përbërëse e tij.

53. Modeli i dokumentacionit hartografik që hartohet për objektet pa titull pronësie dhe oborret në përdorim miratohet me udhëzim të drejtorit të Përgjithshëm të ASHK-së.

54. Vendimet e Këshillit të Ministrave, nr. 442, datë 18.7.2018, “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë e të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.8.1991 dhe të truallit funksional të tyre” dhe nr. 578, datë 29.8.2012, “Për përcaktimin e procedurës së kalimit në pronësi të oborreve në përdorim”, të ndryshuar, shfuqizohen.

55. Ngarkohen Agjencia Shtetërore e Kadastrës, Agjencia e Trajtimit të Pronave, njësitë e vetëqeverisjes vendore dhe institucionet qendrore për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Erion Braçe

Aneksi 2 (2) [Read-Only] [Compatibility Mode] - Microsoft Word

File Home Insert Page Layout References Mailings Review View Acrobat

Cut Copy Paste Format Painter Clipboard Font Paragraph Styles

Normal No Spacing Heading 1 Heading 2 Title Subtitle Subtitle Emphasis Intense Emphasis Strong Quote Intense Quote Subtle Reference Intense Reference Book Title

REPUBLICA E SHqipërisë
AGJENCIA SHQIPTËRE E KATASTRËS
DREJTORIA
VENDIM
Nr. _____ datë _____
PËR
MIRATIMIN REFUZIMIN E KËRKESËS PËR NALMIN NË PRONËSI TË OBJEKTIT PA TITULL
PRONËVE ME PA TRUALLIN FUNKSIONAL OBORIT NË PËRDOORIM

Në datim të vendimit nr. _____ datë _____ të Këshillit të Ministrave "Për përkatimin e regjistrave të
ndalësive për miratim e dokument të pronësisë së objekteve pa titull pronësie dhe të objekteve në
përdorim", u mor në shqyrtim kërkesa me Nr. _____ prot. datë _____ për kalimin në pronësi të
të objektit të ndërtuar paragrafi 10.8.1891 dhe të truallit funksional të tij, ose oborrit në përdorim,
me subjekt kërkesë _____

Parashtrimi i faktave: (Këtu do të liqohet: Të dhënat e Kërkesës, Shpjegime e situatës faktike
dhe veprimet administrative të kryera nga ASHK, Të dhënat e gjendjes ndërtimore dhe gjendjes
juridike të pasurisë sipas regjistrave të pasurive të paluajtshme, Shpjegime mbi verifikimin e
provave) _____

Verësimi dhe arsyetimi i tij: (Shpjegimet mbikëqarë dhe shkopet figurë të miratimit të kërkesës) _____

Në përfundim: Drejtoria Vendore e ASHK-së _____ pas verifikimit gjendjes ndërtimore të kësaj dhe
gjendjes juridike të pasurisë së përdorur nga kërkesuesi, në mbështetje të dokumentacionit të
administratës bazuar në nenin 34, të ligjit nr.2020, "Për përkatimin e pronave kalimtare të pronësisë në
Republikën e Shqipërisë dhe për _____ VVM" të sipërmenduarit _____

VENDOSI
1. Për miratimin e kërkesës për miratim e dokumentit të pronësisë së objektit pa titull
pronësie me pa truallin funksional të tij oborrit në përdorim, në Zonën Katastrale _____ në
emër të subjektit që _____ me këto të dhëna _____

Sipërfaqe ndërtimi: _____
Sipërfaqe truallit funksional oborrit në përdorim: _____
Numri i katërës: _____

2. Kundër kësaj vendimi mund të ushtrohet ankimi administrativ në përputhje me nenin 66 të ligjit nr.
2020 "Për përkatimin e pronave kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë" dhe me
kodiin e Procedurave Administrative _____

3. Ky vendim regjistrohet pas kalimit të afatit 30 ditor nga data e ngritjes së tij në rastin e mosankimit
administrativ, ose pas përfundimit të procedurës së shqyrtimit të ankimit nga struktura për gjegjëse
për ankimet pranë Drektorit të Përgjithshëm. (Ky dispozitë bëhet pjesë e vendimit vetëm në
rastin e pronimit të kërkesës për miratim e dokument të pronësisë) _____

4. Ky vendim i referohet subjekteve të interesuar brenda 5 ditëve nga miratimi i tij _____

DREJTORI _____

KY DOKUMENT PLOTËSISHËM ËSHTË KOPJE DHE SHOQËROHET ME GZPUNIMIN E PASURITËN
Ky vendim bën pjesë në arkivin elektronik të ASHK-së dhe mund të shihet në internet në adresën: _____
të cilës përveç të tjerave funksionon edhe si shtesë për informacione të tjera.

Page: 1 of 1 Words: 369

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

Type here to search 10:48 AM 10/30/2020