

BOTIME TË QENDRËS SË BOTIMEVE ZYRTARE

- Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë
- Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë
- Kodi i Procedurës Civile i Republikës së Shqipërisë
- Kodi Penal i Republikës së Shqipërisë
- Kodi i Procedurës Penale i Republikës së Shqipërisë
- Kodi i Drejtësisë Penale për të Mitur
- Kodi Penal Ushtarak i Republikës së Shqipërisë
- Kodi Zgjedhor i Republikës së Shqipërisë
- Kodi i Procedurave Administrative i Republikës së Shqipërisë
- Kodi i Punës i Republikës së Shqipërisë
- Kodi i Familjes i Republikës së Shqipërisë
- Kodi i Rrugor i Republikës së Shqipërisë
- Kodi Doganor i Republikës së Shqipërisë
- Dispozitat zbatuese të Kodit Rrugor
- Kodi Hekurudhor i Republikës së Shqipërisë
- Kodi Detar i Republikës së Shqipërisë
- Paketa e ligjeve të reformës në drejtësi
- Përmbledhje legjislacioni për pasuritë e paluajtshme
- Përmbledhje legjislacioni në fushën e drejtësisë
- Përmbledhje legjislacioni për koncensionet
- Përmbledhje legjislacioni në fushën e përmbarimit
- Përmbledhje legjislacioni në fushën e drejtësisë penale
- Përmbledhje legjislacioni për legalizimet
- Përmbledhje legjislacioni për vetëqeverisjen vendore
- Përmbledhje legjislacioni për noterinë
- Përmbledhje legjislacioni për sigurimet shoqërore dhe shëndetësore
- Përmbledhje legjislacioni për arsimin
- Konventa për Mbrojtjen e të Drejtave të Njeriut dhe Lirive Themelore dhe Protokollet
- Konventa për të Drejtat e Fëmijëve
- Përmbledhje e vendimeve unifikuese të Gjykatës së Lartë
- Përmbledhje legjislacioni për të drejtën e informimit, konsultimin publik, mbrojtjen e të dhënave personale dhe sekretin shtetëror
- Përmbledhje legjislacioni për ndërtimet
- Përmbledhje legjislacioni për nëpunësin Civil
- Përmbledhje e vendimeve të Gjykatës Evropiane për të Drejtat e Njeriut kundër Shqipërisë
- Përmbledhje e akteve ndërkombëtare për drejtësinë
- Treguesit kronologjikë

QENDRA E BOTIMEVE ZYRTARE

PËRMBLEDHJE LEGJISLACIONI
PËR
KADASTRËN

PËRMBLEDHJE LEGJISLACIONI PËR KADASTRËN

Botim i Qendrës së Botimeve Zyrtare

Dhjetor, 2019

PËRMBAJTJA

Ligj nr. 111/2018 datë 7.2.2019	Për kadastrën	5
VKM nr. 175 datë 4.4.2019	Për emërimin e anëtarëve të këshillit drejtues të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës	28
VKM nr. 244 datë 24.4.2019	Për përcaktimin e rregullave të funksionimit të këshillit drejtues të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës dhe për masën e shpërblimit për veprimtarinë e anëtarëve	29
VKM nr. 245 datë 25.4.2019	Për miratimin e strukturës dhe të niveleve të pagave e të shtesave mbi pagë të nëpunësve dhe punonjësve administrativë në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës	30
VKM nr. 329 datë 22.5.2019	Për përcaktimin e rregullave të bashkërendimit të punës së bashkive me Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, për regjistrimin e trojeve të dhëna për ndërtim nga njësitë e qeverisjes vendore dhe për rregullimin e marrëdhënieve juridike të pronësisë mbi këto troje, për efekt regjistrimi	33
VKM nr. 356 datë 29.5.2019	Për lirin dhe emërimin e një anëtari të këshillit drejtues të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës	37
Urdhër i ASHK-së nr. 1150, datë 3.6.2019	Për procedurën e korrigjimit të kartelave të pasurive të paluajtshme që janë prona bashkëshortore	37

LIGJ
Nr. 111/2018
PËR KADASTRËN¹

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 i ligjit

Ky ligj rregullon shërbimin publik të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, organizimin e institucionit përgjegjës për këtë shërbim dhe mënyrën e administrimit të kadastrës, si regjistër publik i pasurive të paluajtshme.

Neni 2

Fusha e veprimit

Në këtë ligj përcaktohen rregulla për:

- a) organizimin e regjimit kadastral të shtetit;
- b) regjistrimin e pronave të paluajtshme private, shtetërore dhe publike, të të drejtave reale mbi to;
- c) përmirësimin/përditësimin e regjistrit të pasurive të paluajtshme;
- ç) krijimin, organizimin dhe funksionimin e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës.

Neni 3

Përkufizime

Në këtë ligj termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

1. “Aktet kadastrale” janë dokumentet zyrtare unike që Agjencia Shtetërore e Kadastrës lëshon për çdo pronar të pasurive të paluajtshme ose titullar të të drejtave reale mbi to. Këto akte përfshijnë: certifikatat, vërtetimet, ekstrakte të kartelës kadastrale, hartës kadastrale dhe akte të tjera të parashikuara në këtë ligj.

2. “Agjenci” ose “ASHK” është Agjencia Shtetërore e Kadastrës, që krijohet dhe funksionon sipas këtij ligji.

3. “Gabime” janë të gjitha pasaktësitë që vijnë si rezultat hedhjes së gabuar të të dhënave në regjistrat apo hartat kadastrale. Gabimi konstatohet nga krahasimi i dokumenteve origjinale me dokumentin e prodhuar nga agjencia ose pas verifikimit fizik të pasurisë.

4. “Hartë kadastrale” është harta shkresore dhe digjitale, në të cilën pasqyrohen kufijtë, përmasat, pozicioni gjeografik, në përputhje me rregullat dhe standardet zyrtare për pasuritë e paluajtshme, si dhe tregues të tjerë.

5. “Kadastër”, “regjistër kadastral” ose “regjistër i pasurive të paluajtshme” është regjistri publik, manual dhe digjital, i përbërë nga bashkësia e kartelave dhe hartave kadastrale, ku shënohen të dhëna mbi pronësinë, të drejtat reale, pozicionin gjeografik, përmasat dhe vlerën monetare për pasuritë e paluajtshme.

¹ Përmbledhja është në përditësim të vazhdueshëm me daljen e akteve të reja nëligjore në mbështetje të ligjit “Për kadastrën”

6. “Kartela” janë fletët e regjistrit manual dhe skedat digjitale, që mbahen për çdo pasuri të paluajtshme.

7. “Pasuri e paluajtshme” ose “pasuri” është çdo send i paluajtshëm, sipas kuptimit të Kodit Civil, si toka, burimet e rrjedhjet e ujërave, drurët, ndërtesat, ndërtimet e tjera notuese të lidhura me tokën dhe çdo gjë që është e trupëzuar në mënyrë të qëndrueshme e të vazhdueshme me tokën ose ndërtesën.

8. “Pasuri e paluajtshme private” është sendi i paluajtshëm në pronësi të personit fizik ose të personit juridik privat.

9. “Pasuri e paluajtshme shtetërore” është sendi i paluajtshëm në pronësi të pushtetit qendror ose të njësisë së vetëqeverisjes vendore.

10. “Pasuri e paluajtshme publike” është sendi i paluajtshëm në pronësi të shtetit, që përmbush funksione themelore dhe të pandashme të shtetit dhe që sjell përfitime në favor të publikut të gjerë.

11. “Të dhëna kadastrale” janë të dhëna të titujve të pronësisë, apo të të drejtave reale, të përmasave dhe vendndodhjes gjeografike të pasurisë, si dhe të vlerës monetare që ajo ka në momentin e krijimit të saj dhe në vijim.

12. “Regjistrim fillestar” është procedura e regjistrimit për herë të parë të pasurive të paluajtshme në kartela dhe në hartë kadastrale.

13. “Veprimtari kadastrale” është tërësia e akteve dhe e veprimeve administrative, në bazë të këtij ligji, që kryhet nga ana e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, për regjistrimin e përditësimin e të dhënave kadastrale të çdo pasurie, si dhe për lëshimin e akteve kadastrale.

Neni 4 Subjektet

1. Subjekte, në kuptim të këtij ligji, konsiderohen pronarët, titullarët e të drejtave reale mbi pasuritë e paluajtshme, personat fizikë ose juridikë, që kanë interes të ligjshëm mbi pasuritë.

2. Persona me interes të ligjshëm janë personat e tretë, të drejtat e të cilëve kanë të bëjnë me pasurinë për të cilën kërkohen të dhëna (sipas dokumentacionit provues) apo që ushtrojnë funksione publike, për realizimin e të cilave janë të nevojshme këto të dhëna.

3. Pronarëve dhe titullarëve të të drejtave reale mbi pasuritë u ofrohet shërbimi kadastral, duke u mjaftuar me identifikimin e tyre përpara zyrave dhe drejtorive vendore të ASHK-së. Për titujt e regjistruar, institucioni verifikon vetë lidhjen e pronarit me pronën e tij, pa detyruar pronarin të sjellë dokumentacion që i lëshon vetë drejtoria kadastrale.

4. Informacioni bazik mbi hartën kadastrale, adresën e pronës, emrin e pronarit, vendimarrjet e Këshillit të Ministrave, gjykatave ose të dhëna mbi funksionimin e tregut të pasurive bëhet publik pa kërkesë.

Neni 5 Parime të përgjithshme për shërbimin kadastral

Shërbimi publik i regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe procedurat e lidhura me të udhëhiqen nga këto parime themelore:

a) Parimi i ligjshmërisë, sipas të cilit, veprimtaria kadastrale ushtrohet në përputhje me Kushtetutën, Kodin Civil, këtë ligj dhe me aktet e tjera ligjore.

b) Parimi i sigurisë juridike: respektimi i të drejtave të fituara më parë dhe i pritshmërive të ligjshme të subjekteve të së drejtës.

c) Ekskluziviteti: Veprimtaria kadastrale është shërbim publik unik. Funksionet që i atribuohen ekskluzivisht ASHK-së, sipas këtij ligji, nuk mund të ushtrohen nga institucione të tjera.

ç) Transparenca: veprimtaria kadastrale ushtrohet në transparencë dhe në bashkëpunim të ngushtë me personat fizikë dhe juridikë, palë apo subjekte të interesuara, në çështjet që kanë të bëjnë me pasuritë e paluajtshme.

KREU II AGJENCIA SHETETËRORE E KADASTRËS

Neni 6

Statusi dhe financimi i Agjencisë Shtetërore të Kadastrës

1. Agjencia Shtetërore e Kadastrës (në vijim ASHK) është person juridik publik në varësi të Kryeministrit, që krijohet me këtë ligj dhe funksionon si institucion me vetëfinancim. Burimet e financimit janë:

- a) të ardhurat e krijuara nga vetë Agjencia;
- b) buxheti i shtetit;
- c) donacionet, financimet e huaja dhe kreditë.

2. Veprimtaria buxhetore dhe financiare e ASHK-së i nënshtrohet legjislacionit përkatës në fuqi në Republikën e Shqipërisë. Buxheti i Agjencisë Shtetërore të Kadastrës miratohet me vendim të Këshillit të Ministrave, me propozimin e ministrit përgjegjës për financat.

3. Të ardhurat, që do të rezultojnë të përdorura në fund të vitit financiar, trashëgohen në buxhetin e vitit ushtrimor pasardhës.

4. Si garanci për mbulimin e dëmeve të shkaktuara nga veprimtaria kadastrale, ASHK-ja krijon fondin rezervë vjetor, në masën që përcaktohet nga këshilli drejtues.

Neni 7

Organizimi dhe drejtimi i Agjencisë

1. Agjencia Shtetërore e Kadastrës organizohet në nivel qendror, nëpërmjet Drejtorisë së Përgjithshme në Tiranë, dhe në nivel vendor, në drejtori e zyra, si struktura varësie.

2. Organizimi i brendshëm, struktura dhe organika, si dhe numri i strukturave të varësisë miratohen nga Kryeministri, me propozim të këshillit drejtues.

3. Organet drejtuese të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës janë këshilli drejtues dhe Drejtori i Përgjithshëm.

Neni 8

Këshilli drejtues

1. Këshilli drejtues ka gjithsej 7 anëtarë. Anëtarët e këshillit drejtues nuk janë funksionarë me kohë të plotë dhe zgjidhen përkatësisht si përfaqësues nga:

- a) Ministria e Drejtësisë;
- b) Ministria e Financave;
- c) ministria përgjegjëse për bujqësinë;
- ç) ministria përgjegjëse për zhvillimin urban;
- d) Kryeministria;
- dh) autoriteti shtetëror përgjegjës për informacionin gjeohapësinor.
- e) një përfaqësues nga ASHK-ja.

Anëtarët duhet të kenë formim profesional të fushave të inxhinierisë, gjeodezisë, drejtësisë, ekonomisë ose administrimit publik, si dhe eksperiencë pune të paktën 5 vjet në organet e administratës shtetërore. Anëtarët e Këshillit drejtues emërohen dhe shkarkohen nga Këshilli i Ministrave. Këshilli drejtues në mbledhjen e tij të parë zgjedh kryetarin.

2. Këshilli i Ministrave përcakton rregullat e funksionimit të këshillit drejtues, si dhe masën e shpërblimit për veprimtarinë e anëtarëve.

3. Kohëzgjatja e detyrës së kryetarit është 2 vjet.

4. Këshilli drejtues kryen këto detyra:

a) miraton projekt-programin buxhetor afatmesëm dhe projekt-programin vjetor të veprimtarisë së vitit të ardhshëm financiar, të cilat ia propozon ministrit përgjegjës për financat, si dhe kontrollon çdo tre muaj drejtimet e përgjithshme të veprimtarisë financiare të Agjencisë;

b) i propozon ministrit përgjegjës për financat miratimin e tarifave të shërbimit të Agjencisë;

- c) miraton rregulloren për organizimin dhe administrimin e të dhënave të kadastrës, si dhe të të dhënave të tjera që administrojnë ASHK-t;
- ç) miraton raportin vjetor të veprimtarisë, përfshirë edhe çështjet e auditimit të brendshëm;
- d) i paraqet Kryeministrit dhe Ministrit të Drejtësisë raporte për veprimtarinë kadastrale;
- dh) miraton ndarjen e zonave të regjistrimit dhe të zonave kadastrale në territorin e Republikës së Shqipërisë;
- e) miraton nënshkrimin e marrëveshjeve me persona fizikë, juridikë, publikë apo privatë, organizata jofitimprurëse, me qëllim rritjen apo përmirësimin e shërbimit kadastral;
- ë) i paraqet Kryeministrit për miratim strukturën dhe organikën e Agjencisë;
- f) i paraqet Kryeministrit nivelin e pagave të punonjësve të Agjencisë, për miratim në Këshillin Ministrave;
- g) miraton kriteret dhe nivelin e shpërblimeve të punonjësve të Agjencisë;
- gj) miraton masën e fondit rezervë vjetor, që shërben si garanci për mbulimin e dëmshpërblimeve, që rrjedhin sipas përcaktimeve të këtij ligji;
- h) miraton rregulloren e brendshme të funksionimit të Agjencisë;
- i) miraton drejtimit politike afatshkurtra, afatmesme dhe afatgjata, që lidhen me çështje të përditësimit të informacionit në sistemin elektronik dhe bazën e të dhënave;
- j) detyra të tjera të parashikuara në ligj apo në akte nënligjore.

Neni 9

Drejtori i Përgjithshëm

1. Drejtori i Përgjithshëm emërohet dhe shkarkohet nga Kryeministri. Ai zgjidhet nga radhët e profesionistëve të fushave të inxhinierisë, gjeodezisë, drejtësisë, ekonomisë ose administrimit publik, me eksperiencë pune të paktën 5 vjet në organet e administratës shtetërore.
2. Drejtori i Përgjithshëm, në përputhje me kompetencat e përcaktuara në këtë ligj dhe në ligje të tjera të posaçme, kryen këto detyra:
 - a) drejton aktivitetin e Agjencisë në fushat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe të zbatimit të legjislacionit për çështjet e pronësisë, sipas objektivave politikë të Këshillit të Ministrave, planeve strategjike dhe programeve të performancës;
 - b) harton projekt-programin buxhetor afatmesëm dhe projekt-programin vjetor të veprimtarisë të vitit të ardhshëm financiar;
 - c) harton programe dhe miraton urdhra e udhëzime për funksionimin, zhvillimin, përmirësimin dhe rritjen e cilësisë së shërbimeve kadastrale dhe të aktivitetit në zbatim të legjislacionit për çështjet e pronësisë;
 - ç) emëron dhe liron personelin e Agjencisë, përfshirë dhe drejtuesit e drejtorive dhe zyrave në nivel vendor;
 - d) i propozon këshillit drejtues ndërmarrjen e nismës për rishikimin apo ndryshimin e tarifave të shërbimeve të ofruara nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës, me qëllim mbulimin e kostove të shërbimit dhe menaxhimin me efikasitet të të ardhurave;
 - dh) ushtron kontroll mbi veprimtarinë e drejtorive dhe zyrave në nivel vendor, duke përfshirë edhe auditimin, sipas legjislacionit përkatës;
 - e) përcakton kriteret e veçanta që duhet të plotësohen nga personeli i Agjencisë, rregullat për testimin e aftësive profesionale, si dhe planet për trajnimin e burimeve njerëzore;
 - ë) përgatit dhe paraqet në këshillin drejtues raportin vjetor financiar, raportin vjetor për veprimtarinë e institucionit, si dhe raporte periodike, me kërkesë të këshillit;
 - f) i paraqet këshillit drejtues strukturën, organikën dhe nivelin e pagave të punonjësve të Agjencisë;
 - g) i paraqet këshillit drejtues për miratim kriteret dhe nivelet e shpërblimit të punonjësve;
 - gj) miraton, rast pas rasti, shpërblimin e punonjësve sipas kriterëve dhe niveleve të përcaktuara nga këshilli drejtues;
 - h) përfaqëson ligjërisht Agjencinë në marrëdhënie me të tretët;

- i) harton dhe propozon rregulloret që miratohen nga këshilli drejtues;
 - j) harton dhe i paraqet Kryeministrit projektaktet që propozohen për shqyrtim në Këshillin e Ministrave me karakter individual dhe normativ;
 - k) përgatit dhe i paraqet Kryeministrit projektvendimin e Këshillit të Ministrave “Për miratimin e hartës së vlerës së tokës”, që përmban çmimet e referencës së tokës në Republikën e Shqipërisë. Metodologjia e llogaritjes së këtyre çmimeve përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave;
 - l) detyra të tjera të parashikuara në ligj apo në akte nënligjore.
3. Drejtori i Përgjithshëm mbështetet në veprimtarinë e tij nga zëvendësdyrktorët e përgjithshëm, një prej të cilëve është drejtues i strukturës përgjegjëse për ankimin administrativ. Zëvendësdyrktorët e përgjithshëm emërohen nga këshilli drejtues, me propozim të Dyrtorit të Përgjithshëm.

Neni 10

Strukturat e varësisë

1. Dyrtoritë vendore të Agjencisë administrojnë kadastrën e zonës/zonave të regjistrimit në kompetencë të tyre, si dhe janë përgjegjëse për zbatimin e procedurave të parashikuara në legjislacionin për çështjet e pronësisë.
2. Zyrtat vendore janë struktura në varësi të dyrtorive vendore dhe ngrihen pranë njësive administrative territoriale. Këto zyra kryejnë shërbimet e dyrtipërdrejtja ndaj publikut dhe ndaj subjekteve të interesuara.
3. Dyrtoria vendore administron:
 - a) kadastrën (regjistrin e pasurive të paluajtshme);
 - b) hartat kadastrale për zonën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme;
 - c) vendimet gjyqësore, aktet administrative, kontratat, aktet dhe dokumentet e tjera, të hartuara sipas ligjit, që kanë ndikim mbi regjimin juridik të pasurisë së paluajtshme apo të të dyrtave reale mbi to, të cilat, sipas ligjit, duhet të regjistrohen në regjistrat e pasurive të paluajtshme;
 - ç) plane rlevimi, indekse të regjistrimeve në regjistrat e pasurive të paluajtshme, si dhe regjistra të tjerë, të krijuar apo të administruar gjatë veprimtarisë së zyrtave vendore të pasurive të paluajtshme;
 - d) informacion filmik dhe elektronik;
 - dh) dokumentacionin për procedurat administrative, të parashikuara në legjislacionin për çështjet e pronësisë.
4. Dyrtoria vendore dyrttohet nga dyrtori vendor, që emërohet dhe shkarkohet nga Dyrtori i Përgjithshëm nga radhët e profesionistëve të fushave të inxhinierisë, gjeodezisë, dyrtësisë, ekonomisë ose administrimit publik, me eksperiencë pune të paktën 3 vjet në organet e administratës shtetërore.
5. Dyrtori i dyrtorisë vendore është autoriteti që lëshon akte kadastrale për çdo pasuri që gjendet në juridiksionin territorial të dyrtorisë dhe nxjerr aktet në zbatim të legjislacionit për çështjet e pronësisë.
6. Në çdo dyrtori vendore emërohet edhe të paktën një zëvendësdyrtor, i cili duhet të plotësojë të njëjtat kritere si dyrtori dhe e mbështet atë në kryerjen e funksioneve të tij.

Neni 11

Marrëdhëniet e punës, kriteret, statusi dhe rekrutimi i punonjësve

1. Marrëdhëniet e punës së punonjësve të ASHK-së rregullohen sipas dispozitave të Kodit të Punës. Niveli i pagave të punonjësve përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave.
2. Punonjësit e ASHK-së duhet të përmbushin kriteret e përgjithshme, sipas legjislacionit për shërbimin civil, si dhe kriteret e veçanta të përcaktuara nga Dyrtori i Përgjithshëm. Punonjësit përzgjidhen sipas kërkesave të pozicionit specifik të vendit të punës.
3. Kandidatët për t'u punësuar pranë ASHK-së i nënshtrohen procedurës së konkurrit.

Neni 12

Hierarkia administrative e akteve kadastrale

1. Drejtori i drejtorisë vendore përgjigjet para Drejtorit të Përgjithshëm për të gjithë veprimtarinë e drejtorisë vendore.

2. Aktet e drejtorit të varësisë i nënshtrohen kontrollit administrativ nga:

- a) struktura përgjegjëse për ankimet administrative, gjatë shqyrtimit të tyre;
- b) Drejtori i Përgjithshëm, kryesisht, nëpërmjet strukturës së auditit të brendshëm.

3. Drejtori i Përgjithshëm ose struktura përgjegjëse për ankimet, kur konstatojnë se akti administrativ është i paligjshëm ose i parregullt, sipas rastit:

- a) shfuqizon, anulon ose konstaton pavlefshmërinë e aktit administrativ të paligjshëm, sipas parashikimeve të Kodit të Procedurës Administrative;
- b) udhëzon drejtorinë e varësisë për të korrigjuar gabimet materiale në akt.

KREU III

SISTEMI KADASTRAL

Neni 13

Të dhënat kadastrale

1. Çdo pasuri e paluajtshme regjistrohet në kadastër, duke u pasqyruar në kartelën përkatëse të pasurisë dhe në hartën kadastrale.

2. Kartelat dhe hartat që përbëjnë kadastrën administrohen në format shkresor dhe digjital.

3. Kartela e pasurisë mban detyrimit të dhëna për:

- a) pozicionin gjeografik të pasurisë;
- b) sipërfaqen e pasurisë;
- c) llojin e pasurisë së paluajtshme (ndërtesë, truall, arë, kullotë etj.);
- ç) identifikimin e pronarit të pasurisë;
- d) aktin nga i cili ka lindur titulli i pronësisë mbi pasurinë;
- dh) të drejtat e të tretëve mbi pasurinë dhe aktet prej të cilave ato burojnë;
- e) vlerën e pasurisë;
- ë) çdo akt tjetër që ndryshon regjimin juridik të pronës, apo krijon të drejta apo detyrime mbi pasurinë;
- f) të dhëna të tjera që përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

4. Dokumentacioni për të drejtat dhe të dhënat e tjera mbi pasurinë, mbi bazën e të cilit plotësohet kartela, ruhet dhe arkivohet në drejtorinë vendore.

5. Modeli i kartelës së pasurisë së paluajtshme përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave.

6. Kadastra në format digjital përbën bazën shtetërore të të dhënave mbi pasuritë e paluajtshme. Ministria e Drejtësisë ka akses në këtë bazë të dhënash, në rolin e mbikëqyrësit të saj.

Rregullat e hollësishme për përdorimin, administrimin dhe ruajtjen e bazës së të dhënave mbi pasuritë e paluajtshme përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave, në përputhje me kërkesat e legjislacionit për bazat e të dhënave shtetërore.

Neni 14

Zona e regjistrimit dhe zona kadastrale

1. Për efekt të regjistrimit të pasurive, territori i Republikës së Shqipërisë ndahet në zona kadastrale. Zona kadastrale është njësi bazë e krijimit dhe mbajtjes të të dhënave kadastrale. Për miradministrimin e këtyre të dhënave, pasuritë brenda zonës kadastrale grupohen në blloqe.

2. Bashkësia e një sërë zonash kadastrale me vijimësi territoriale përbën zonën e regjistrimit.

3. Drejtoria vendore kadastrale përfshin një grup zonash regjistrimi.

4. Agjencia Shtetërore e Kadastrës administron tërësinë e zonave kadastrale në një sistem identifikimi unik.

Neni 15

Harta kadastrale

1. Të dhënat mbi pozicionin, përmasat dhe konfigurimin e pronave të paluajtshme të zonës kadastrale pasqyrohen nga drejtoria vendore në hartën kadastrale.

2. Harta kadastrale krijohet në momentin e regjistrimit fillestar të pasurive të zonës kadastrale dhe në vijim përditësohet nga zyra vendore.

3. Harta kadastrale duhet të tregojë detyrimisht:

a) kufijtë dhe pozicionin gjeografik të çdo pasurie;

b) numrin unik identifikues të çdo pasurie brenda numrit të zonës kadastrale;

c) të dhëna të tjera teknike që vendosen sipas përcaktimeve të Këshillit të Ministrave.

Këto të dhëna mbështeten në dokumentet ligjore, me të cilat janë krijuar marrëdhëniet e pronësisë dhe janë pjesë e certifikatës së pronësisë.

4. Përmbledhja e të gjitha hartave kadastrale përbën hartën unike kombëtare të pronave të Republikës së Shqipërisë.

5. Agjencia kombëtare ka për detyrë të krijojë harta kadastrale specifike për gjithë territorin. Harta specifike kadastrale përgatitet sipas nevojës së shtetit për informacion kadastral të integruar.

Neni 16

Korrigjimi i gabimeve në të dhënat kadastrale

1. Gabimet që vijnë nga veprimtaria e drejtorisë vendore korrigjohen pas konstatimit që bën drejtori vendor ose Drejtori i Përgjithshëm kryesisht, struktura përgjegjëse për ankimet ose me kërkesë të personave të interesuar.

2. Drejtoria kadastrale është e detyruar të korrigjojë gabimet në pasqyrimin e të dhënave në kartelë dhe në hartën kadastrale, në raport me dokumentacionin e pronësisë apo me gjendjen faktike të pasurisë.

3. Korrigjimi i gabimit është shërbim që nuk tarifohet.

4. Kur gabimi konstatohet në hartat kadastrale, drejtori i zyrës mund të urdhërojë riveifikimin në terren.

5. Refuzimi për të korrigjuar gabimet e saj e bën përgjegjëse drejtorinë vendore, sipas parashikimeve të këtij ligji.

6. Agjencia nuk mban përgjegjësi për gabimet e akteve noteriale të lidhura ndërmjet subjekteve private.

Neni 17

Certifikatat

1. Drejtoria vendore, në përfundim të regjistrimit fillestar ose pas regjistrimit të çdo kalimi pronësie nga një pronar te një tjetër, lëshon certifikatën e pronësisë.

2. Certifikata e pronësisë është dokumenti unik i papërsëritshëm që provon titullin e pronësisë, statusin ligjor dhe kufijtë e pronës.

3. Certifikata e pronësisë i lëshohet vetëm personit pronar ose bashkëpronarëve. Në rastin e bashkëpronësisë certifikata hartohet në aq kopje sa është numri i bashkëpronarëve.

4. Certifikata e pronësisë shoqërohet gjithnjë me kopje të kartelës kadastrale dhe hartës përkatëse kadastrale. Pas çdo ndryshimi të pronësisë mbi pasurinë, bashkimi apo ndarjeje të saj, lëshohet certifikatë, kartelë dhe hartë e re, sipas gjendjes së përditësuar.

5. Certifikata e pronësinë, bashkëpronësisë lëshohet mbi bazën e një dokumenti ligjor origjinal që përcakton krijimin e këtyre të drejtave. Një certifikatë e lëshuar në kundërshtim me këtë parashikim konsiderohet absolutisht e pavlefshme.

6. Lëshohet certifikatë dhe për vërtetimin e të drejtave të tjera reale mbi pasurinë e paluajtshme, si: qiraja, enfiteoza, përdorimi, uzufrukti, servituti, hipoteka etj.

7. Modeli i certifikatës së pronësisë dhe i certifikatave për të drejtat e tjera reale mbi pasurinë miratohet me vendim të Këshillit të Ministrave. Certifikatat që lëshohen jashtë modelit të miratuar nuk kanë asnjë vlerë ligjore.

Neni 18

Certifikatat e humbura

1. Pronarit, bashkëpronarit apo titullarit të së drejtës reale të një prone mund t'i lëshohet një certifikatë "Dublikatë" vetëm kur origjinalja humbet ose është dëmtuar në mënyrë të palexueshme.

2. Në këto raste pronari/bashkëpronari ose titullari i së drejtës reale duhet të paraqesë një kërkesë ku të tregojë faktin e humbjes së certifikatës origjinale ose të tregojë certifikatën e dëmtuar.

3. Drejtoria vendore publikon njoftim për certifikatën e humbur apo të dëmtuar, për 15 ditë. Vetëm pas kalimit të këtij afati mund të lëshohet certifikata e re.

Neni 19

Akte të tjera kadastrale

1. Drejtoria vendore lëshon edhe akte të tjera kadastrale, sipas gjendjes ligjore të pasurisë apo shërbimit që ofron, sipas këtij ligji.

2. Vërtetimi i pronësisë është akti zyrtar që lëshohet për të provuar se pronari ka depozituar dokumentet ligjore për regjistrim, por prona ndodhet në një zonë kadastrale që nuk i është nënshtruar ende regjistrimit fillestar.

3. Ekstrakti mbi gjendjen e pasurisë lëshohet sipas kërkesës së pronarit, noterit apo personit të ngarkuar në funksion të kryerjes së një veprimi juridiko-civil.

4. Harta kadastrale lëshohet me kërkesë të pronarit, personit të interesuar, noterit dhe gjykatës.

5. Vërtetimi i regjistrimit lëshohet për çdo regjistrim në regjistra të veçantë, si regjistri i lejeve të ndërtimit, i prokurave e kontratës së qirave, si dhe rasteve të veçanta që parashikohen në këtë ligj.

6. Formulari i aplikimit, i dorëzuar rregullisht në zyrën kadastrale, provon lindjen e marrëdhënies ligjore të kërkuarit të shërbimit me zyrën. Marrja në dorëzim e formularit vërtetohet gjithnjë nga zyra kadastrale.

Neni 20

Përditësimi i informacionit kadastral

1. Të dhënat kadastrale përditësohen rregullisht me kërkesë të pronarit ose personit të interesuar nga vetë drejtoria vendore ose me urdhër të Drejtorisë së Përgjithshme të ASHK-së.

2. Të dhënat kadastrale përditësohen sa herë që mbi pronë ndodh një transaksion.

3. Agjencia ka për detyrë të ndërtojë një sistem periodik të përditësimit të të dhënave kadastrale, të cilat duhen reflektuar në çdo hartë e kartelë kadastrale. Përditësimi lidhet me:

- a) ndryshimin e vlerës së pronës, sipas tregut;
- b) ndryshimet natyrore;
- c) ndërhyrjet në infrastrukturë dhe ndërtime;
- ç) regjistrimin fillestar të zonave kadastrale;
- d) rrethana apo ngjarje të tjera që janë të ndërruar nga procese të tjera, por që urdhërohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

4. Përditësimi i informacionit kadastral si proces përfshin:

a) rifreskimin e dokumentacionit ligjor, kur është rasti i shqyrtimit të kërkesave të pronarëve, personave të interesuar apo zbatimin e vendimeve të gjykatave;

b) rifreskimin e hartës kadastrale me ndryshime që kanë ndodhur në terren. Në këtë rast zyra kadastrale detyrimisht verifikon vetë fizikisht ndryshimet e ndodhura dhe bën rifreskim pa ndryshuar kufijtë e pronave të tjera;

c) rifreskimin e vlerës së pronës në çdo zonë kadastrale, duke shënuar vlerën e re sa herë që ajo vendoset nga Këshilli i Ministrave;

ç) rifreskimin e adresave të pronarëve që lidhen me pronat e tyre.

Neni 21

Bashkimet dhe ndarjet e dokumenteve mbi pronat kufitare me pronar të njëjtë

1. Nëse pasuritë e paluajtshme në kufij të ngjitur me njëra-tjetrën (qoftë në plan apo në lartësi), janë pronë e të njëjtit pronar, si dhe i nënshtrohen në çdo rast të drejtave dhe detyrimeve të njëjta, me kërkesë të pronarit, drejtoria vendore regjistron bashkimin e tyre, duke mbyllur kartelat që u takojnë këtyre pasurive të paluajtshme dhe duke hapur një kartelë të vetme.

2. Me kërkesën me shkrim të pronarit të vetëm apo të të gjithë bashkëpronarëve për ndarjen e një pasurie të paluajtshme në dy a më shumë pjesë të kësaj pasurie, drejtoria vendore bën regjistrimin e ndarjes, duke mbyllur kartelën për pasurinë e paluajtshme që ndahet, hap kartela të reja dhe përditëson hartat kadastrale për pasuritë e paluajtshme të reja, që dalin nga ndarja dhe regjistron në kartelat e reja të gjithë informacionin që kishte kartela e mbyllur.

3. Në asnjë rast nuk lejohet ndryshimi i pronësisë së pasurisë së paluajtshme, që fshin të drejtat reale mbi të. Kur një pronar dëshiron ta ndajë në pjesë pasurinë e paluajtshme të tij, duhet të përgatitet një plan i ri rievrimi të nënndarjeve të propozuara.

4. Në të gjitha rastet e përcaktuara në pikat e mësipërme të këtij neni, pronarët dorëzojnë pranë drejtorisë vendore certifikatën origjinale të pasurisë që do të bashkohet ose do të ndahet, si dhe pajisen me certifikata të reja pronësie për pasuritë e krijuara.

KREU IV

PROCESI I REGJISTRIMIT TË TITUJVE

Neni 22

Regjistrimi i titujve të pronësisë

1. Për çdo zonë kadastrale drejtoria vendore mban një regjistër kadastral ku shënon të dhëna të ekstraktuara nga dokumentet e pronësisë të të gjithë pronarëve të zonës kadastrale.

2. Regjistri kombëtar kadastral krijohet dhe administrohet nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës.

3. Ministria e Drejtësisë mbikëqyr veprimtarinë e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, sipas parashikimeve të këtij ligji.

Neni 23

Pasojat juridike të regjistrimit

1. Drejtoria vendore kadastrale regjistron:

a) titujt që ajo krijon nga veprimtaria në zbatim të legjislacionit për çështjet e pronësisë;

b) titujt që krijohen nga veprimet juridiko-civile ndërmjet subjekteve të së drejtës private, nga vendimet gjyqësore, apo nga akte të organeve të tjera publike.

2. Drejtoria vendore, me aktin e regjistrimit dhe lëshimin e certifikatës, garanton formalisht titullin e pronësisë në favor të pronarit ose bashkëpronarëve. Më lëshimin e certifikatës, pronarit i lind e drejta për ta disponuar pronën lirisht, për aq sa ajo nuk ka barrë hipotekore.

3. Drejtoria vendore mund të ndryshojë përmbajtjen e regjistrimit vetëm në rastet e mëposhtme:

a) me paraqitjen e një dokumenti noterial që konfirmon vullnetin e pronarit, në përputhje me dispozitat e Kodit Civil dhe të legjislacionit në fuqi;

b) sipas përmbajtjes së vendimit gjyqësor;

- c) kur është e nevojshme, në përputhje me procedurat dhe kriteret e përcaktuara në legjislacionin për çështjet e pronësisë;
- ç) për korrigjimin e pasaktësive hartografike dhe gabimeve materiale;
- d) për përmirësim-përditësimin e regjistrit;
- dh) sipas një akti tjetër ligjor të detyrueshëm për regjistrim, sipas Kodit Civil dhe legjislacionit në fuqi.

Neni 24

Regjistrimi i detyruar dhe njoftimi i akteve

1. Çdo akt që sjell ndryshime dhe ose përfitim të së drejtës së pronësisë, sipas parashikimeve të Kodit Civil, duhet të regjistrohet.
2. Aktet e gjykatave, noterëve, përmbaruesve gjyqësorë dhe organeve të tjera shtetërore, që përmbajnë fitimin, njohjen, ndryshimin, pushimin e një të drejte pronësie, ose që deklarojnë të pavlefshme veprimet juridike ose aktet e tjera për kalimin e pronësisë të regjistruar më parë, duhet të regjistrohen.
- Organet i deklarojnë aktet e sipërpërmendura në kadastrën digjitale kombëtare, që në momentin e formalizimit të tyre, nëpërmjet aksesit të siguruar nga ASHK-ja.
3. Krahas deklarimit në rrugë elektronike, organet e sipërpërmendura dërgojnë pranë drejtorisë vendore të ASHK-së kopje shkresore të këtyre akteve, brenda 10 ditëve nga data e formalizimit të tyre.
4. Të gjitha aktet e parashikuara në këtë nen i nënshtrohen regjistrimit paraprak në kadastrë. Çdo akt apo veprim i mëvonshëm tjetërsimi i pasurisë, që nuk ka vijimësi kronologjike dhe që do të krijonte mbivendosje të titujve, refuzohet nga ASHK-ja.
5. Regjistrimi përfundimtar i akteve realizohet me kërkesë të palës së interesuar/përfituese të të drejtave, pas pagesës së tarifës së shërbimit. Vetëm pas shlyerjes së saj, subjekti përfiton certifikatën e pronësisë dhe shërbimet e tjera kadastrale si pronar i pasurisë apo titullar i të drejtave të tjera reale.

Neni 25

Kërkesa për regjistrim dhe kamatëvonesa

1. Çdo person, mbajtës i titullit të pronësisë apo i një të drejte reale, të detyrueshme për regjistrim, sipas dispozitave të Kodit Civil, apo të ligjit të veçantë, duhet të paraqesë kërkesë për regjistrimin e titullit, brenda 30 ditëve nga data e hyrjes në fuqi të tij.
2. Nëse kërkesa për regjistrim paraqitet tej afatit 30-ditor, kërkuesi, përveç tarifës së regjistrimit, për çdo ditë vonesë, duhet të paguajë edhe kamatëvonesë, të barabartë me 10 % e tarifës së regjistrimit, por jo më shumë se 300 000 lekë.
3. Përjashtimisht, për regjistrimin e pasurive që trajtohen nga legjislacioni për çështjet e pronësisë, drejtoria vendore zbaton procedura të posaçme, të parashikuara në këtë ligj, legjislacionin përkatës dhe në aktet nënligjore në zbatim të tyre.

Neni 26

Pamundësia për regjistrim

1. Drejtoria vendore, kur konstaton se akti noterial, vendimi i gjykatës apo akti administrativ që përcakton kalimin e pronësisë ose ndryshimin e statutit të saj është i paqartë, pezullon procedurën dhe njofton kërkuenin. Në këtë rast kërkueni i kërkohet të përcaktojë qartë informacionin e nevojshëm, brenda një afati 30-ditor.
2. Do të konsiderohet informacion i paqartë, për efekt regjistrimi:
 - a) mungesa e identitetit ose mospërputhje me identitetin në kartelën e pasurisë;
 - b) mospërcaktimi i pronës në kufij, sipërfaqe dhe në pozicion gjeografik të saktë.
3. Në rast se pronari nuk arrin të saktësojë këtë informacion, drejtoria vendore e ASHK-së, me urdhër të drejtorit, refuzon regjistrimin.

Neni 27

Vendosja e kufizimeve të përkohshme

1. Përveç sa parashikohet në dispozita të veçanta në këtë ligj, drejtuesi i drejtorisë vendore kadastrale ose Drejtori i Përgjithshëm mund të urdhërojë ndalimin e veprimeve në çdo kartelë, hartë apo zonë kadastrale, vetëm në këto raste:

a) për të parandaluar një mashtrim ose veprim të padrejtë, që ka për qëllim kalimin e pronësisë në mënyrë të paligjshme;

b) kur e kërkojnë strukturat e kontrollit ose të trajtimit të ankimeve të Drejtorisë së Përgjithshme, për arsye të evidentimit të veprimeve të paligjshme mbi pasuritë.

2. Urdhri lëshohet me shkrim edhe pa kërkesën e personit të interesuar dhe i njoftohet nëpunësit që administron praktikën përkatëse.

3. Urdhri i ndalimit të veprimeve kadastrale, në çdo rast, zgjat 30 ditë kalendarike nga dita e lëshimit të tij. Pas këtij afati ai e humbet fuqinë e tij, nëse nuk është vendosur sigurimi i padisë nga gjykata.

4. Drejtoria vendore kadastrale është e detyruar të njoftojë pronarin për lëshimin e urdhrit të ndalimit të veprimeve. Kundër urdhrit të ndalimit pronari ka të drejtën e ankimit.

Neni 28

Garantimi i aksesit mbi ekstraktet

1. Shpërndarja e ekstrakteve të regjistrit kadastral kryhet duke garantuar sigurinë e sistemit të të dhënave dhe standardet e parimet për mbrojtjen e të dhënave personale, sipas legjislacionit në fuqi, nëpërmjet disa niveleve të sigurisë, të përcaktuara nga udhëzimet e Drejtorisë së Përgjithshme.

2. Personave juridikë/fizikë, vendas apo të huaj, mund t'u jepet kodi i hyrjes dhe e drejta e marrjes së ekstrakteve të të dhënave, në mënyrë të drejtpërdrejtë nga kadastra digjitale, duke garantuar teknikisht pamundësinë e manipulimit të saj nëpërmjet sistemit elektronik. E drejta e hyrjes dhe e marrjes së ekstrakteve sigurohet edhe nëpërmjet portalit unik qeveritar, shumëfunksional.

3. Personat juridikë/fizikë, vendas apo të huaj, që kanë të drejtën për të pasur akses në sistemin elektronik apo në portalin unik qeveritar shumëfunksional, mund të marrin ekstrakte/dokumente elektronike pronësie në mënyrë të drejtpërdrejtë, pasi kanë marrë pëlqimin e subjekteve, që figurojnë të regjistruar si pronarë të pasurisë së paluajtshme.

4. Subjektet e tjera, që nuk kanë të drejtë akses, sipas pikave 2 dhe 3 të këtij neni, kanë të drejtë të kërkojnë nga drejtoria vendore e kadastrës informacionin përkatës, me postë elektronike ose të zakonshme, kundrejt plotësimit të kërkesave të këtij ligji.

5. Drejtoria e Përgjithshme verifikon periodikisht nëse marrja e këtyre të dhënave nga subjektet është bërë në përputhje me përcaktimet e këtij ligji dhe të akteve nënligjore në zbatim.

6. ASHK-ja siguron akses të drejtpërdrejtë në kadastrën digjitale për organet që ushtrojnë ndjekjen penale dhe agjencitë ligjzbatuese. Këshilli i Ministrave miraton me vendim listën e institucioneve që kanë akses në kadastrën digjitale dhe rregullat e marrjes së informacionit.

7. ASHK-ja siguron kushtet për krijimin, regjistrimin, administrimin dhe funksionimin e të dhënave digjitale të pasurive të paluajtshme në sistemin e brendshëm të organizimit dhe ndërveprimit me bazat e tjera të të dhënave shtetërore.

8. Rregullat dhe procedurat për ushtrimin e së drejtës nga personat juridikë/fizikë, vendas apo të huaj, për të pasur akses në sistemin elektronik, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Kërkesa dhe afatet

1. Çdo shërbim kadastral kryhet vetëm pas dorëzimit të një kërkesë. Kërkesa është një formular tip që gjendet në sportelet e shërbimit ose *on-line*.

Modeli i kërkesës miratohet nga Drejtoria e Përgjithshme, sipas llojit të shërbimit që kërkohet.

2. Agjencia publikon të gjitha llojet e shërbimeve që kryen kadastra, formularin e kërkesës përkatëse dhe dokumentacionin shoqërues të kërkuar për çdo shërbim. Publikimi duhet të jetë i dukshëm dhe i arritshëm për çdo shtetas.

3. Çdo kërkesë për shërbim kadastral, që paraqitet rregullisht, trajtohet brenda 15 ditëve nga data e depozitimit, por në çdo rast jo më vonë se 21 ditë kalendarike.

4. Këshilli i Ministrave miraton rregullat për procedurën e trajtimit të kërkesave.

KREU V

REGJISTRIMI FILLESTAR

Fillimi i regjistrimit fillestar

1. Regjistrimi fillestar bëhet për një zonë kadastrale të identifikuar nga drejtoria vendore.

2. Regjistrimi fillestar konsiston në pasqyrimin e çdo pasurie të paluajtshme shtetërore, publike dhe private të zonës kadastrale, në kartelën përkatëse të pasurisë dhe në hartën kadastrale të zonës.

3. Drejtuesi i drejtorisë vendore, një person ose çdo grup i ngarkuar nga Drejtoria e Përgjithshme kërkojnë që pronësia, si dhe kufijtë e çdo pasurie që duhet regjistruar, të dokumentohen në bazë të akteve të fitimit të pronësisë, sipas nenit 193 të Kodit Civil.

4. Individët, familjet dhe personat juridikë privatë apo shtetërorë, që zotërojnë dokumente pronësie, por nuk kanë të përcaktuar në to sipërfaqen, duhet t'i paraqesin regjistruesit një kërkesë për regjistrim pronësie, e cila duhet të shoqërohet me:

a) dokumentin e pronësisë;

b) dokumentacionin hartografik për pasurinë, i cili miratohet nga ASHK-ja;

c) deklaratën noteriale të pronarëve kufitarë, që vërtetojnë përmbajtjen e kërkesës për kufijtë e pasurisë që pretendohet të regjistrohet.

Nëse deklarata noteriale nuk mund të sigurohet, apo ka mosmarrëveshje për kufirin e pasurive, ai përcaktohet nga ASHK-ja. Palët e interesuara kanë të drejtën e ankimit gjyqësor ndaj aktit të ASHK-së që përcakton kufirin.

Drejtorja vendore, brenda 30 ditëve nga data e paraqitjes së kërkesës, duhet t'i kthejë përgjigje kërkuarit. Kundër vendimit të drejtorisë vendore ose në mungesë të përgjigjes brenda afatit, kërkuarisi mund të ankohet në gjykatë. Në procesin gjyqësor gjykata thërret të gjithë pronarët, pronat e të cilëve janë kufitare me njëra-tjetrën e të cilët kanë interes të ligjshëm për gjykim.

5. Kur sipërfaqja që posedohet dhe ekziston efektivisht në terren, është më e vogël se ajo e përcaktuar në titullin e pronësisë, drejtoria vendore regjistron pronësinë vetëm për sipërfaqen që rezulton efektivisht. Nëse nga pozicioni i pasurisë rezulton se sipërfaqja që do t'i takonte titullarit është zënë nga prona publike të ndërtuara pas krijimit të titullit të pronësisë private dhe subjekti nuk është shpërblyer sipas legjislacionit për shpronësimin për interes publik, ASHK-ja njofton organin shtetëror përgjegjës për procedurën e shpronësimit, që të kryejë procedurat përkatëse të kompensimit. Në çdo rast, procedura e regjistrimit nuk pezullohet.

6. Për pasqyrimin e saktë hartografik të pasurive, ASHK-ja shfrytëzon produktin e fotografimit ajror të Republikës së Shqipërisë.

7. Për çdo pasuri të identifikuar nga verifikimi në terren dhe që gjendet në hartën e re kadastrale, krijohet praktika e pronësisë me dokumentacionin që parashikohet në këtë ligj.

8. Procedura e regjistrimit fillestar fillon me vendim të drejtuesit të zyrës vendore ose me vendim të Drejtorit të Përgjithshëm.

9. Mbledhja dhe organizimi i të dhënave, në funksion të procedurave të regjistrimit fillestar dhe të përmirësimit, kryhet nga:

- a) vetë ASHK-ja nëpërmjet strukturave dhe personelit të saj; ose
- b) subjekte të treta, të kontraktuara nga ASHK-ja, në përputhje me rregullat e legjislacionit “Për prokurimin publik”; ose
- c) njësitë e vetëqeverisjes vendore mbi bazën e marrëveshjeve të miratuara nga këshilli drejtues i ASHK-së, sipas nenit 8, pika 4, shkronja “e”, të këtij ligji.

Neni 31

Konsultimi publik

1. Pas hartimit të hartës paraprake kadastrale, si dhe përgatitjes së kartelave të pasurive të paluajtshme, në bazë të dokumentacionit të pronësisë të administruar nga drejtoria vendore shpallet publikisht zona që është objekt regjistrimi.

2. Njoftimi publik bëhet në vende të dukshme për të interesuarit e asaj zone kadastrale.

3. Njoftimi duhet të përmbajë kopjen e hartës dhe emrat e pronarëve të pronave që janë identifikuar deri në atë çast nga drejtoria vendore. Njoftimi duhet të caktojë mënyrën dhe vendin ku do të paraqiten pretendimet e të interesuarve.

4. Njoftimi mbetet i afishuar për 45 ditë. Brenda kësaj periudhe lejohet të paraqiten ankesa dhe pretendime nga të interesuarit.

5. Pas kalimit të afatit 45-ditor, drejtoria vendore nuk pranon më ankesa.

Neni 32

Përfundimi i regjistrimit fillestar

1. Pas përfundimit të periudhës së konsultimit publik dhe të trajtimit të ankesave, drejtoria vendore ligjëson regjistrimin e bërë:

a) duke formalizuar kartelën e pasurisë të çdo prone dhe duke arkivuar dokumentacionin përkatës, sipas nenit 13 të këtij ligji;

b) duke formalizuar hartën kadastrale zyrtare, sipas nenit 15 të këtij ligji;

c) duke lëshuar certifikatën e pronësisë për çdo pronar të interesuar të zonës së regjistruar, që ka shlyer tarifat përkatëse të regjistrimit.

2. Drejtoria vendore mund të bëjë vetëm korrigjim të gabimeve në procesin e regjistrimit, por jo të trajtojë ankesa për shtesa të reja. Ankesat paraqiten pranë strukturës së posaçme për ankimet.

Neni 33

Trajtimi i ankesave

1. Struktura e posaçme për ankimet shqyrton çdo kërkesë apo pretendim që nuk është shqyrtuar gjatë procesit të regjistrimit fillestar.

2. Në varësi të gjetjeve, drejtuesi i saj vendos:

a) pranimin e kërkesës dhe detyrimin e drejtorisë vendore për regjistrim të pretendimit;

b) rrëzimin e kërkesës;

c) detyrimin e drejtorisë vendore për shqyrtimin e kërkesës, në harmoni me kufijtë dhe pretendimet e pronarëve kufitarë.

Neni 34

Regjistrimi fillestar i pasurisë shtetërore

Gjatë regjistrimit fillestar të zonës kadastrale, për pasuritë shtetërore apo të transferuara te njësitë e vetëqeverisjes vendore zbatohen procedurat e parashikuara në legjislacionin për çështjet e pronësisë.

KREU VI PËRMIRËSIMI I REGJISTRIT

Neni 35

Përmirësimi i regjistrimit

1. Kur evidentohen pasaktësi të hartës kadastrale në tërësi apo gabime materiale që prekin një numër të madh pasurish, ASHK-ja, kryesisht ose me kërkesë të palëve të interesuara, merr nismën për përmirësimin e regjistrit të zonës kadastrale.

2. Përmirësimi është procesi i saktësimit të kufijve, të sipërfaqeve të pasurive të paluajtshme, pasqyrimin të drejtë në hartën kadastrale të pozicionit gjeografik, si dhe saktësimit të të dhënave të regjistrit të pasurive.

Neni 36

Parimet e procesit të përmirësimit

Parimet që udhëheqin përmirësimin, sipas shkallës së rëndësisë së tyre, janë:

- a) konsolidimi sistematik i marrëdhënieve të pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme;
- b) rregullimi i konfiguracionit dhe pozicionit hartografik të titujve të pronësisë, në përputhje me gjendjen faktike;
- c) respektimi i sasisë së sipërfaqes të përcaktuar në titujt e pronësisë private, me përjashtim të rasteve të parashikuara në nenet 38, shkronja “b”, dhe 39 të këtij ligji;

ç) reflektimi në regjistrin publik i të gjitha veprimeve të kryera me pasurinë, si dhe dokumentimi tekniko-ligjor i tyre;

d) pasqyrimi i detyrueshëm në regjistrin e pasurive i çdo titulli pronësie të depozituar në ASHK. Ky parim nuk zbatohet kur dy ose më shumë tituj pronësie private janë krijuar për të njëjtën pasuri apo pjesë pasurie.

Neni 37

Nivelet e përmirësimit të regjistrit

Përmirësimi zbatohet në dy nivele, që janë:

- a) saktësimi dhe korigjimi i hartës kadastrale, në raport me titujt e pronësisë dhe gjendjen faktike të pasurive;
- b) përputhja e të dhënave të titullit të pronësisë me gjendjen faktike të pasurisë. Për këtë qëllim, drejtoria vendore korigjon gabimet materiale dhe pasaktësitë e tjera në dokumentacionin kadastral, për titujt e krijuar nga organet shtetërore, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.

Neni 38

Rregullat e përmirësimit për pasuritë e llojit “tokë”

Për pasuritë e llojit “tokë”, mospërputhjet e sipërfaqeve trajtohen si më poshtë:

a) kur sipërfaqja e pasqyruar në hartën kadastrale është më e madhe se sipërfaqja e përcaktuar në titullin e pronësisë, drejtoria vendore i kërkon titullarit të pronësisë të përcaktojë konfigurimin e pasurisë që do të përmirësohet, duke respektuar sasinë e përcaktuar në dokumentin e titullit. Nëse subjekti nuk e realizon brenda 30 ditëve nga njoftimi, konfigurimi kryhet nga drejtoria vendore;

b) kur sipërfaqja që posedohet dhe ekziston efektivisht në terren është më e vogël se ajo e përcaktuar në titullin e pronësisë, zbatohen të njëjtat rregulla si në nenin 30, pika 5, të këtij ligji;

c) problemet e keqpozicionimit të titullit dhe kufijve të tij zgjidhen duke u mbështetur në gjendjen e pasurisë së poseduar faktikisht në terren, për aq sa ajo nuk bie ndesh me titujt e tjerë pronësie private. Harta kadastrale apo vetë titujt e pronësisë korigjohen në përputhje me këtë gjendje.

Neni 39

Rregullat e përmirësimit për ndërtesat

1. Për pasuritë e llojit ndërtesë, problemet e mospërputhjes së pozicionit, konfigurimit, përmasave dhe sasisë së sipërfaqes zgjidhen duke korrigjuar hartën kadastrale dhe regjistrin apo vetë titullin e pronësisë, sipas gjendjes faktike të ndërtesës.

2. Përfshihet, kur sipërfaqja në terren është më e madhe se ajo e përcaktuar në titull, drejtoria vendore verifikon nëse në ndërtesë janë kryer zhvillime ndërtimore pa leje dhe i trajton ato sipas legjislacionit përkatës.

Neni 40

Procedura e përmirësimit të regjistrit

Rregullat procedurale të parashikuara në kreun V, të këtij ligji, zbatohen edhe për procedurën e përmirësimit të regjistrit.

Neni 41

Mënyra dhe mjetet e përmirësimit të regjistrit

Rregullat e hollësishme për mënyrat dhe mjetet teknike-hartografike për realizimin e përmirësimit të regjistrit parashikohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

KREU VII

REGJISTRIMI I TITULLVE DHE AKTEVE TË TJERA

Neni 42

Regjistrimi i kontratës së shitjes

1. Kontrata e shitjes për një pasuri të paluajtshme regjistrohet në seksionin përkatës të kartelës kadastrale, pas verifikimit të elementeve të formës e të përmbajtjes së aktit noterial, të përcaktuara me vendim të Këshillit të Ministrave.

2. Shitja e pasurisë së paluajtshme private bëhet vetëm me akt noterial, të hartuar sipas kërkesave të Kodit Civil dhe të legjislacionit për noterinë.

3. Drejtoria vendore i krijon të gjitha lehtësitë noterit gjatë fazës së hartimit të kontratës së shitjes. Noteri mund të aplikojë për marrjen e informacionit kadastral mbi pronën, objekt shitjeje.

4. Agjencia bën publike të gjitha kërkesat që duhet të plotësojë pronari ose personi i interesuar për të regjistruar kontratën e shitjes.

5. Kontrata paraprake e shitjes regjistrohet në përputhje me dispozitat e Kodit Civil.

Neni 43

Regjistrimi i kontratës së dhurimit

1. Kontrata e dhurimit të pasurisë regjistrohet sipas të njëjtave rregulla që parashikohen në këtë ligj për regjistrimin e kontratës së shitjes.

2. Kontrata e dhurimit regjistrohet vetëm kur:

a) bëhet me akt noterial;

b) përmban të gjitha elementet e parashikuara në këtë ligj, si dhe kërkesat e legjislacionit për noterinë;

c) ekziston i shprehur qartë jo vetëm vullneti i dhuruesit për kalimin e pronës së identifikuar, por edhe vullneti i pranuesit për ta pranuar atë (me përjashtim të rasteve kur përfitues është shteti).

3. Drejtoria vendore regjistron kontratën sipas përmbajtjes, përfshirë edhe barrët ligjore që ajo mund të mbartë në të ardhmen.

4. Drejtoria vendore regjistron kontratën e dhurimit sipas çmimit të referencës të momentit të regjistrimit, të përcaktuar në legjislacionin në fuqi.

Neni 44

Regjistrimi i pasurisë në bashkëpronësi dhe pas pjesëtimit

1. Kur prona është në emër të disa bashkëpronarëve dhe në aktin e krijimit të bashkëpronësisë nuk përcaktohen raportet e pjesëve takuese, këto pjesë prezumohen të barabarta.
2. Përjashtimisht, për pasuritë që i nënshtrohen regjimit të bashkëpronësisë në tërësi, sipas Kodit Civil, nuk vlen parimi i prezumimit të barazisë së pjesëve. Për këto pasuri, në përputhje me Kodin Civil, raportet e pjesëve përcaktohen vetëm në momentin e ndarjes (pjesëtimit) të pasurisë, me marrëveshje noteriale të bashkëpronarëve apo me vendim gjyqësor.
3. Në çdo rast, akti noterial ose vendimi i gjykatës që pjesëton pasurinë takuese përmban:
 - a) emrat dhe identitetet e bashkëpronarëve, siç janë të renditura në kartelën kadastrale;
 - b) të dhënat e pasurisë, sipas hartës kadastrale;
 - c) pjesët takuese në përqindje, në metra katrorë, si dhe pozicionin fizik në hartë për secilin bashkëpronar;
 - ç) hartën e re që përftohet pas dakordësimit nga ndarja;
 - d) elemente të tjera që kërkon ligji për noterinë.
4. Drejtoria vendore, pas marrjes së kërkesës për regjistrim, regjistron ndarjen e bashkëpronësisë dhe bën reflektimet në kartelë dhe në hartën kadastrale.

Neni 45

Regjistrimi i pasurisë së bashkësisë ligjore dhe rastet e tjera të përfitimit të pronësisë me ligj

1. Nëse pasuria, objekt i kontratës së kalimit të pronësisë, realizuar në favor të personave fizikë, të cilët në regjistrin e gjendjes civile kanë statusin e të martuarit, është pasuri e fituar gjatë martesës, në përputhje me nenin 76, të Kodit të Familjes, regjistrimi në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë bëhet në bashkëpronësi të të dy bashkëshortëve, për sa kohë ata nuk provojnë se i nënshtrohen një regjimi pasuror martesor të veçantë.
2. Drejtoria vendore korrigjon ose përditëson të dhënat kadastrale për pasuritë e paluajtshme në bashkëpronësi të të dy bashkëshortëve, të fituara gjatë martesës përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, në rast se kjo kërkohet me shkrim nga bashkëshorti që nuk është i regjistruar dhe vërtetohet nga certifikata e gjendjes familjare në kohën kur është fituar pasuria.
3. Paragrafi i parë dhe i dytë i këtij neni, zbatohen edhe për regjistrimin e pasurive të legalizuara, si dhe për regjistrimin e kontratës së sipërmarrjes, porosisë e të premtimit për shitje, kur këto të fundit synojnë kalimin e pronësisë së objektit në ndërtim, në të ardhmen.
4. Kur ligji i posaçëm parashikon fitimin ose shuarjen e të drejtave pasurore automatikisht me verifikimin e fakteve juridike, ose kushteve, që nuk varen nga vullneti i shprehur i subjektit përfitues, drejtoria vendore është e detyruar të kryejë shënimet përkatëse në kartelën e pasurisë, pas administrimit të dokumentacionit që provon realizimin e faktit apo kushtit të caktuar.

Neni 46

Regjistrimi i pasurisë së fituar me parashkrim fitues

1. Regjistrimi i fitimit të pronësisë mbi një pasuri të paluajtshme, me parashkrim fitues, bëhet pas paraqitjes në zyrën vendore të kadastrës të vendimit gjyqësor të formës së prerë.
2. Vendimi gjyqësor, që vërteton faktin juridik të pronësisë, i miratuar pas datës 1.11.1994, nuk regjistrohet.
3. Vendimi gjyqësor duhet të përmbajë të dhënat zyrtare nga kartela dhe harta kadastrale e zonës përkatëse, për sa u përket elementeve identifikuese të pasurisë dhe pronarëve.
4. Regjistrimi i fitimit të pronësisë, sipas këtij neni, bëhet nga drejtoria vendore pas plotësimit të kushteve të regjistrimit, të përcaktuara në nenet 170 dhe 193 të Kodit Civil.
5. Në rast se nuk plotësohen kushtet e sipërpërmendura, Drejtoria e Përgjithshme, me vendim të arsyetuar, vendos refuzimin e kërkesës për regjistrim.

6. Kundër vendimit për refuzimin e regjistrimit mund të bëhet ankim në rrugë gjyqësore.

Neni 47

Regjistrimi i kalimit të pronësisë me vendim gjykate ose akt administrativ

1. Regjistrimi i fitimit të pronësisë mbi një pasuri të paluajtshme në bazë të vendimit gjyqësor të formës së prerë për fitimin apo kalimin e së drejtës së pronësisë apo të aktit të një organi administrativ, bëhet nga drejtoria vendore, pas paraqitjes së këtyre akteve, sipas procedurës së parashikuar në nenet 24 dhe 25, të këtij ligji, dhe plotësimit të kushteve të regjistrimit, të parashikuara në nenin 193 të Kodit Civil.

2. Nëse nuk plotësohen kushtet e sipërpërmendura, Drejtoria e Përgjithshme vendos refuzimin e kërkesës për regjistrim.

3. Kundër vendimit për refuzimin e regjistrimit mund të bëhet ankim në rrugë gjyqësore.

Neni 48

Regjistrimi i lejes së ndërtimit

1. Brenda 20 ditëve nga dita e lëshimit të lejes së ndërtimit, bashkia që e ka lëshuar atë, e depoziton në zyrën vendore kadastrale. Depozitimi bëhet me shkresë zyrtare, e cila shërben si kërkesë.

2. Leja e ndërtimit përfshin:

a) modelin zyrtar dhe original të lejes së nënshkruar nga kryetari i bashkisë;
b) projektin inxhinierik, shoqëruar me planvendosjen e objektit, planimetritë e secilit kat me njësitë individuale përkatëse (apartamente apo njësi shërbimi) dhe elemente të tjera që tregojnë lartësinë e objektit dhe vendin që zë infrastruktura;

c) emrin dhe të dhënat e sakta të investitorit;

ç) të dhëna të tjera.

3. Leja së bashku me praktikën shoqëruese regjistrohet në një regjistër të posaçëm që mbahet dhe administrohet nga zyra vendore e kadastrës. Modeli dhe rregullat e mbajtjes së këtij regjistri përcaktohen me udhëzim të Këshillit të Ministrave.

4. Gjatë procesit të regjistrimit të lejes, zyra kadastrale sigurohet të krahasojë të dhënat e hartave të lejes me hartat kadastrale zyrtare. Gjatë këtij verifikimi zyra kadastrale verifikon edhe aktet noteriale që kanë vendosur barrë mbi tokën.

5. Në përputhje me nenin 534, të Kodit Civil, hipotekat dhe barrët e tjera që rëndojnë mbi tokën mbarten në ndërtimin e ardhshëm apo mbi pjesët e tij që i janë premtuar pronarit të tokës, sipas marrëveshjes me subjektin investitor.

6. Kur ndërtimi është vepër publike dhe pa pronarë privatë, drejtoria vendore kryen regjistrimin e lejes së ndërtimit, duke vendosur edhe barrë ligjore mbi tokën publike.

7. Të njëjtat rregulla zbatohen edhe për lejet që miratohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit.

Neni 49

Regjistrimi i karabinasë

1. Për çdo ndërtim, leja e të cilit është regjistruar paraprakisht në drejtorinë vendore, përditësohet në çdo fazë të ndërtimit të tij deri në përfundimin e plotë të karabinasë.

2. Drejtoria vendore regjistron çdo fazë të ndërtimit të karabinasë, deri në përfundimin e ndërtimit. Fazat ndërtimore konfirmohen zyrtarisht nga bashkia ose autoriteti publik që ndjek zbatimin e punimeve. Konfirmimi i punimeve të kryera lëshohet me shkrim.

3. Regjistrimi i karabinasë bëhet në një regjistër të veçantë, që quhet “Regjistri i karabinasë”. Çdo regjistrim fillon duke u referuar në ekstremitetet e lejes së ndërtimit, të lëshuar për këtë qëllim.

Regjistrimi i kontratave të sipërmarrjes/porosisë apo premtim shitje

1. Çdo kontratë sipërmarrjeje, porosie apo premtimi shitjeje e investitorit me pronarin e truallit apo me të tretë, që synon në të ardhmen kalimin e pronësisë së objektit në ndërtim, regjistrohet në regjistrin e lejes së ndërtimit dhe më tej në regjistrin e karabinasë. Ky regjistrim e bën njësinë përkatëse të objektit “të zënë” dhe që nuk mund t’i premtohet dikujt tjetër.

2. Në të gjitha kontratat e sipërpërmendura duhet të individualizohet njësia ndërtimore (apartament ose njësi shërbimi) sipas planimetrive që i bashkëlidhen lejes së ndërtimit. Në të kundërt regjistrimi i tyre refuzohet.

3. Pronarët e truallit nuk mund të cedojnë të drejtat mbi pjesët e tyre të ardhshme në ndërtim (të premtuara nga investitori) tek të tretët, nëse mbi truallin rëndon një e drejtë hipotekore, sipas parashikimeve të nenit 48, pika 5, të këtij ligji. Veprimet juridike-civile që bien ndesh me këtë pikë dhe me parashikimet e Kodit Civil nuk regjistrohen.

4. Investitori, që është njëkohësisht edhe pronar i truallit të vendosur më parë në hipotekë, nuk mund t’u premtojë të tretëve njësi ndërtimore, pa miratimin me shkrim të kreditorit hipotekor. Anasjelltas, nëse mbi truallin nuk rëndonte më parë hipotekë, investitori mund të vendosë në hipotekë, për garantimin e debisë së tij, vetëm ato njësi ndërtimore, për të cilat nuk ka lidhur më parë kontrata porosie /sipërmarrjeje/premtimi shitjeje me të tretët. Veprimet juridike-civile që bien ndesh me këtë pikë dhe me parashikimet e Kodit Civil nuk regjistrohen.

5. Në çdo rast, ekzekutimi i detyrueshëm mbi karabinatë për shlyerjen e debive të investitorit shtrihet vetëm mbi pasuritë që nuk i janë premtuar të tretëve, sipas kontratave përkatëse të porosisë. Përgjashtim bën rasti kur debia është garantuar nga një e drejtë hipoteke mbi pasurinë, që është më e hershme se kontratat e porosisë të lidhura me të tretët.

6. Pas regjistrimit të kontratave, drejtoria vendore lëshon vërtetime regjistrimi në favor të palëve kontraktore. Vërtetimi i regjistrimit provon regjistrimin e njësisë/objektit sipas parashikimeve kontraktore.

7. Ngarkohet Këshilli i Ministrave të përcaktojë rregulla më të detajuara për zbatimin e kësaj procedure.

Regjistrimi përfundimtar i ndërtimeve të reja

1. Pas përfundimit të ndërtimeve, certifikata e përdorimit të objektit, që lëshohet sipas ligjit nga bashkia ose autoriteti që ka lëshuar lejen e ndërtimit, i dërgohet zyrtarisht drejtorisë kadastrale, sipas së njëjtës procedurë me të cilën u depozitua leja e ndërtimit.

2. Drejtoria vendore, me marrjen e certifikatës së përdorimit, regjistron në regjistrin e pronësisë ndërtimin e përfunduar dhe më pas çel kartelat kadastrale për çdo pronar, me të cilët ndërtuesi ka lidhur kontratën e shitjes, sipas kërkesave të këtij ligji.

3. Kontrata e shitjes duhet të ketë të njëjtat referenca si kontratat paraprake. Në rast ndryshimesh, drejtoria vendore e kadastrës ndërpret regjistrimin dhe kërkon të dhëna shtesë. Kur edhe pas kësaj kërkesë kontrata e shitjes ndryshon nga aktet e ndërmjetme, drejtoria kërkon deklarata noteriale të lëshuar nga personat që nuk janë më përfitues. Çdo kontratë shitjeje, që ka blerës persona të ndryshëm nga ato që ishin përfitues në aktet e ndërmjetme të porosisë apo sipërmarrjes, duhet të përfshijë edhe personin e larguar si palë e interesuar në kontratën e re të shitjes.

4. Në kartelën e pasurisë të çdo njësie individuale bëhet dhe shënimi për kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësinë e detyrueshme.

Neni 52

Regjistrimi i mjediseve të përbashkëta në ndërtesa

1. Në kartelën kadastrale ku është regjistruar objekti i ri në tërësi përcaktohen sipërfaqet që zënë njësitë individuale dhe sipërfaqet e përbashkëta.

2. Sipërfaqet e përbashkëta regjistrohen në tërësi dhe me kuota të ndara për çdo pronar të njësisë individuale. Ndalohet regjistrimi me pjesë takuese në favor të pronarëve i sipërfaqes së përbashkët.

3. Nëse nuk parashikohet ndryshe në titullin e pronësisë, konsiderohen sipërfaqe të përbashkëta:

- a) shkallët dhe sheshpushimet ndërmjet tyre;
- b) trualli ku qëndron godina;
- c) tarraca/çatitë, muret mbajtëse, kolonat, themelet, kalimet;
- ç) pusët teknike dhe vendet ku vendoset infrastruktura e ndërtimit, bodrumet, pusët, parkimet, ashensorët, depozitat e ujit, kaldaja, si dhe infrastruktura e përbashkët;
- d) sheshet e përbashkëta;
- dh) çdo element tjetër që përmban projekti ndërtimor që i bashkëlidhet lejes së ndërtimit.

Neni 53

Regjistrimi i titujve të tjerë që buron nga legjislacioni për çështjet e pronësisë

1. Regjistrimi i pasurive të legalizuara bëhet në përputhje me përmbajtjen e dokumentacionit të legalizimit.

2. Ndërtimet e legalizuara mbi truall në pronësi të të tretëve regjistrohen pa marrëdhënie me truallin, deri në miratimin e vendimit të Këshillit të Ministrave për kompensimin e pronarëve joposëdues, sipas procedurës së parashikuar në legjislacionin për çështjet e pronësisë. Me miratimin e këtij vendimi, parcela ndërtimore regjistrohet në favor të përfituesit të pasurisë së legalizuar.

3. Në çdo rast, deri kur përfituesi i ndërtimit të legalizuar të ketë shlyer detyrimin financiar për parcelën ndërtimore, mbi pasurinë e legalizuar regjistrohet hipoteka ligjore.

4. Regjistrimi i titujve që burojnë nga aktet e organeve të qeverisjes vendore, të nxjerra përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, kryhet në përputhje me rregullat e përcaktuara me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 54

Regjistrimi i heqjes dorë nga e drejta e pronësisë

Veprimi juridik i heqjes dorë nga e drejta e pronësisë regjistrohet në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme, në përputhje me dispozitat e Kodit Civil.

Neni 55

Regjistrimi i servituteve dhe shuarja e tyre

1. Pronari i një pasurie të paluajtshme regjistron një servitut, duke i paraqitur drejtorisë vendore aktin e krijimit të servitutit, në formën e kërkuar nga ligji, i cili duhet të përmbajë:

- a) natyrën e servitutit, periudhën për të cilën ka efekt ky servitut, si dhe ndonjë kusht apo kufizim që ka efekt mbi të;
- b) pasurinë e paluajtshme ose pjesën e saj, që preket nga ky servitut.

2. Dokumenti, me anë të të cilit zbatohet një servitut, administrohet nga drejtoria vendore. Ai përmban një plan rilevimi, që nevojitet për të përcaktuar vendndodhjen dhe shtrirjen e servitutit. Servituti regjistrohet në seksionin përkatës të kartelës kadastrale.

3. Me kërkesë të personit, në dobi të të cilit është regjistruar servituti, bëhet ndryshimi ose shuarja e regjistrimit të mëparshëm.

Neni 56

Regjistrimi i hipotekës dhe fshirja

1. Në çdo kartelë pronësie, si dhe në regjistrin e titujve të pronësisë, drejtoria vendore regjistron hipotekën, si barrë për çdo pronar kur:

- a) kërkohet prej personit të interesuar me një akt noterial, që përcakton qartë pronën ose pjesën e saj që do të lihet në hipotekë;
- b) vendoset nga një akt administrativ, të autorizuar nga ligji;
- c) vendoset nga gjykata;
- ç) është parashikuar me ligj.

2. Hipoteka mund të vendoset për të gjithë ose për një pjesë të pasurisë, sipas përcaktimeve të aktit ku është vendosur.

3. Hipoteka shuhet dhe fshihet nga regjistri sipas rasteve të parashikuara në Kodin Civil.

4. Gjatë kohëzgjatjes së hipotekës nuk regjistrohet asnjë kontratë për kalimin e pronësisë tek të tretët.

Neni 57

Regjistrimi i kontratës së qirasë dhe enfiteozës

1. Çdo kontratë qiraje, e bërë me akt noterial për një pasuri të paluajtshme, me zgjatje kohore më shumë se 9 vjet, duhet të regjistrohet në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë. Kontrata e qirasë, e bërë me akt noterial për një pasuri të paluajtshme, me një zgjatje kohore mbi një vit, mund të regjistrohet në regjistrin e pasurisë së paluajtshme.

2. Kur një kontratë qiraje është për një pjesë të një pasurie të paluajtshme, atëherë kartela ekzistuese e pasurisë së paluajtshme mbyllet dhe hapen kartela të reja për pjesën/pjesët që është/janë dhënë me qira dhe për pjesën/pjesët e pasurisë së paluajtshme që mbetet/mbeten, si dhe bëhen shënimet përkatëse në hartën kadastrale, sipas përcaktimeve të bëra në nenin 15 të këtij ligji.

3. Kontrata e enfiteozës regjistrohet në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme, sipas përcaktimeve të dispozitave të Kodit Civil.

Neni 58

Regjistrimi i së drejtës së parablerjes

1. Drejtoria vendore regjistron kërkesën e çdo të interesuari direkt, sipas Kodit Civil apo ligjit të posaçëm, për të garantuar të drejtën e parablerjes së një pasurie të paluajtshme.

2. Kërkuesi duhet të provojë interesin legjitim në lidhje me pronën, duke treguar se është në kushtet e përfitimit nga e drejta e parablerjes. Kërkesa ka në përmbajtje faktin, nëpërmjet të cilit njihet e drejta e parablerjes dhe shoqërohet me dokumentacionin që provon interesin legjitim.

3. Në këtë rast, drejtoria vendore, pasi bën regjistrimin e së drejtës së parablerjes, lëshon vërtetim për regjistrimin.

Neni 59

Regjistrimi i titujve në përdorim

1. Kushdo që ka në përdorim një pasuri shtetërore apo publike, dhënë sipas ligjeve në fuqi, regjistron këtë pasuri në drejtorinë vendore si pronë të marrë në përdorim.

2. Drejtoria vendore e regjistron pronën e dhënë në përdorim, duke bërë shënimin në kartelën e pasurisë. Regjistrimi bëhet me kërkesë, e cila shoqërohet me aktin e marrjes në përdorim nga institucioni shtetëror që administron pronën.

Neni 60

Regjistrimi i prokurës

1. Prokura regjistrohet në kartelën e pasurisë së pronarit që e ka lëshuar atë, kur e kërkon ai vetë ose përfaqësuesi.
2. Prokura regjistrohet vetëm kur është akt noterial, për pasuritë e personave privatë, ndërsa për personat juridikë publikë regjistrohet dhe autorizimi i lëshuar nga titullari.
3. Në çdo rast prokura duhet të përmbajë referenca të sakta mbi veprimet që lejohet të kryhen me pronën nga ana e përfaqësuesit, referenca të sakta mbi pronën dhe mbi të dhënat e tjera që përmban kartela e pasurisë apo certifikata.

Neni 61

Regjistrimi i akteve të kryera në shtete të tjera

Aktet e krijuara jashtë territorit të Republikës së Shqipërisë, të cilat pronari ose personi i interesuar kërkon t'i regjistrojë në kadastër, duhet të jenë të përkthyer dhe të vërtetuara sipas kërkesave të marrëveshjeve ndërkombëtare dhe legjislacionit të posaçëm.

Neni 62

Regjistrimi i pemëve dhe i pasurive natyrore

1. Çdo pemë, në tokë shtetërore apo private, duhet regjistruar në zyrën kadastrale të vendit ku ndodhen. Pronari i tyre duhet të paraqitet me një hartë dhe me një inventar të detajuar të pemëve që gjenden në pronën e tij. Për pemët në parqe publike dhe pyje rolin e pronarit e kryen autoriteti shtetëror, sipas legjislacionit përkatës.
2. Pas paraqitjes së hartës, inventarit të pemëve dhe një kërkesë, drejtoria vendore, përkundrejt pagesës, pajis pronarin me sasinë e nevojshme të matrikujve, të cilat është i detyruar t'i vendosë në çdo pemë.
3. Këshilli i Ministrave përcakton rregulla të detajuara për këtë proces, si dhe për pasqyrimin në hartat kadastrale të pasurive natyrore, si male, lumenj, liqene, basene, miniera, puse naftë e çdo pasuri tjetër natyrore.

KREU VIII

TARIFAT, KUNDËRVAJTJET DHE ANKIMI

Neni 63

Tarifat e shërbimit kadastral

1. Çdo shërbim kadastral që ofrohet, me përjashtim të rasteve të veçanta, të parashikuara në këtë ligj, tarifohet.
2. Lista e shërbimeve kadastrale dhe tarifat për çdo shërbim përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.
3. Për çdo shërbim të përjashtuar nga tarifa, Këshilli i Ministrave vendos për kompensimin e tarifës nga fondet e buxhetit të shtetit.

Neni 64

Kundërvajtjet

1. Konsiderohen kundërvajtje administrative shkeljet e mëposhtme:
 - a) të gjitha shkeljet e dispozitave të këtij ligji, që nuk përbëjnë vepër penale;
 - b) vonesat në përgjigje të kërkesave;
 - c) kalimi i afateve të regjistrimit;
 - ç) humbja e dokumentacionit;
 - d) ndërhyrja e paautorizuar në regjistrat e kadastrës, përfshirë edhe ato elektronikë, kur nuk ka pasojë.

2. Për këto shkelje drejtuesi i Agjencisë dhe struktura përgjegjëse për ankimin vendos për dënimin me gjobë nga 5 000 deri në 500 000 lekë. Masa e gjobës caktohet në varësi të shkeljes së kryer dhe pasojës që ka sjellë për përfituesin e shërbimit.

3. Kundër vendimit të dënimit me gjobë, punonjësi ka të drejtë të ankohet në gjykatën administrative brenda 5 ditëve.

Neni 65

Ankimet kundër Agjencisë

1. Administrativisht, kundër akteve kadastrale ose mosveprimeve të Agjencisë paraqitet ankim te struktura përgjegjëse për ankimet, sipas përcaktimeve të Kodit të Procedurave Administrative.

2. Pas shqyrtimit të ankimit, sipas dispozitave të Kodit të Procedurave Administrative, kërkesit i lind e drejta e ankimit gjyqësor brenda 45 ditëve nga njoftimi i vendimmarrjes mbi ankimin apo nga data e mbarimit të afatit ligjor të shqyrtimit të ankimit, në rastin mosveprimit të ASHK-së.

Neni 66

Pjesëmarrja e detyrueshme e ASHK-së në proceset gjyqësore

1. Gjatë shqyrtimit gjyqësor të mos-marrëveshjeve civile që kanë të bëjnë me kufijtë, apo sipërfaqet e pasurive të paluajtshme, kërkohet në çdo rast pjesëmarrja e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, si person i tretë, sipas rregullave të parashikuara në Kodin e Procedurës Civile.

2. Gjatë shqyrtimit të mosmarrëveshjeve civile, sipas pikës 1 të këtij neni, kur për nevoja të gjyqësorit, është i domosdoshëm dokumentacioni kadastral, Gjykata mund të urdhërojë drejtorinë vendore përkatëse t'i hartojë ato sipas parashikimeve të këtij ligji.

KREU IX

DISPOZITA TË FUNDIT DHE KALIMTARE

Neni 67

Ngritja e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës

1. Agjencia Shtetërore e Kadastrës krijohet si bashkim i AITPP-së, ALUIZNI-t dhe ZRPP-së.

2. Agjencia Shtetërore e Kadastrës krijohet jo më vonë se 1 muaj nga hyrja në fuqi e këtij ligji.

3. Pas krijimit të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, të gjitha detyrat dhe përgjegjësitë e Agjencisë së Legalizimit Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale dhe Agjencisë së Inventarizimit dhe Transferimit të Pronave Publike i ngarkohen ASHK-së.

Neni 68

Bashkëpunimi ndërinstitucional

1. ASHK-ja, bashkërendon veprimtarinë me Avokaturën e Shtetit, Autoritetin Shtetëror për Informacionin Gjeohapësinor (ASIG), Arkivin e Shtetit, Arkivin Qendror Teknik të Ndërtimit, organet e vetëqeverisjes vendore dhe çdo institucion apo strukturë tjetër, veprimtaria e të cilit lidhet me çështjet e pronësisë.

2. Çdo institucion shtetëror apo ent tjetër, veprimtaria e të cilit lidhet apo ka përgjegjësi në realizimin e proceseve, sipas këtij ligji apo ligjeve dhe akteve të tjera nënligjore të miratuara, ka për detyrë të bashkëpunojë dhe t'i ofrojë gjithë informacionin e duhur ASHK-së, pa asnjë tarifë.

Neni 69

Dispozitë kalimtare

1. Arkivi, mjetet e punës, logjistika, baza materiale, sistemet elektronike dhe digjitale të institucioneve që përfshihen në ristrukturim, i transferohen në përgjegjësi administrimi Agjencisë Shtetërore të Kadastrës.

2. Fondet buxhetore, të planifikuara për ALUIZNI-n dhe AITPP-në dhe fondet e ZRPP-së, pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, përdoren nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës.

Për vitin 2019, të ardhurat e krijuara nga proceset e legalizimit të ndërtimeve pa leje dhe rregullimit të pronësisë në zonat e stimuluar derdhen në buxhetin e shtetit. Përfshihen këtu të ardhurat që transferohen për llogari të fondit financiar të kompensimit të pronave, sipas përcaktimeve të legjislacionit, “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”, si dhe të ardhurat që do të përdoren nga ASHK-ja.

3. Për emërimin e organeve të para drejtuese dhe fillimin e funksionimit të Agjencisë, sipas afatit të parashikuar në pikën 2, të nenit 67, të këtij ligji, zbatohen procedurat e mëposhtme:

a) institucionet e përcaktuara në nenin 8, pika 1, të këtij ligji, dërgojnë pranë Sekretarit të Përgjithshëm të Këshillit të Ministrave, emrat e përfaqësuesve të tyre në Këshillin Drejtues të ASHK-së, jo më vonë se shtatë ditë nga hyrja në fuqi e këtij ligji;

b) Kryeministri emëron Drejtorin e Përgjithshëm të ASHK-së brenda 10 ditëve nga hyrja në fuqi e këtij ligji;

c) brenda 15 ditëve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, thirret mbledhja e parë e Këshillit Drejtues të ASHK-së, në të cilën propozohet për miratim struktura dhe organika e Agjencisë, si dhe niveli i pagave të punonjësve të Agjencisë, në përputhje me parashikimet e nenit 8, pika 4, shkronjat “ë” dhe “P”, të këtij ligji.

4. Të gjithë punonjësit e Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, Agjencisë së Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritetit të Objekteve/Ndërtimeve Informale, konsiderohen punonjës të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës për një periudhë kalimtare 6-mujore nga hyrja në fuqi e këtij ligji, nëse nuk preken nga ristrukturimi dhe plotësojnë kriteret e kualifikimit, sipas rregulloreve të miratuara nga këshilli drejtues i ASHK-së.

Përfshimisht për punonjësit e Agjencisë së Inventarizimit të Pronave të Paluajtshme Publike ndiqen procedurat e parashikuara në legjislacionin për nëpunësin civil.

5. Deri në krijimin e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, Agjencia e Inventarizimit dhe Transferimit të Pronave Publike dhe Agjencia e Legalizimit Urbanizimit dhe Integritetit të Zonave/Ndërtimeve Informale, vijojnë të kryejnë shërbimet rregullisht, sipas ligjeve që janë ende në fuqi.

6. Praktikën në proces, të paraqitura për regjistrim pranë Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, trajtohen sipas parashikimeve të këtij ligji.

Neni 70

Përfshimet dhe shuarja e kamatëvonesave në regjistrim

1. Të gjitha subjektet që gëzojnë një titull pronësie apo të drejtë tjetër reale, të fituar në përputhje me ligjin dhe të regjistruar në regjistrat publikë, sipas nenit 193, të Kodit Civil, dhe që nuk kanë aplikuar për regjistrim pranë zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme brenda afatit ligjor, rivendosen në afat për aplikim, 30 ditë, duke filluar nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji.

2. Të gjitha kamatëvonesat që janë gjeneruar nga sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme, deri në hyrjen në fuqi të këtij ligji, për shkak të mosaplikimit në kohë për regjistrim të dokumentacionit, sipas nenit 39, të ligjit nr. 33/2012, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, të ndryshuar, shuhen. Subjektet, që aplikojnë brenda afatit të parashikuar në pikën 1, të këtij neni, paguajnë vetëm tarifën aktuale për regjistrimin e aktit.

Neni 71

Aktet nënligjore

1. Përveç sa parashikohen shprehimisht në dispozita të tjera të këtij ligji, Këshilli i Ministrave përcakton:

a) procedurat e hollësishme të regjistrimit të titujve të pronësisë që nuk kanë të përcaktuar në të sipërfaqen, sipas pikës 4, të nenit 30;

b) elementet formale të akteve noteriale, vendimeve gjyqësore apo akteve administrative që kontrollohen për efekt regjistrimi, sipas këtij ligji.

2. Këshilli i Ministrave miraton aktet nënligjore brenda 12 muajve nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji.

Neni 72
Shfuqizime

1. Ligji nr. 33/2012, datë 21.3.2012, “Për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme”, i ndryshuar, si dhe çdo dispozitë në ndonjë ligj tjetër që bie ndesh me këtë ligj, shfuqizohen me hyrjen në fuqi të këtij ligji.

2. Aktet nënligjore të nxjerra në zbatim të ligjit “Për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme” qëndrojnë në fuqi dhe zbatohen, për aq sa nuk bien ndesh me parashikimet e këtij ligji, deri në nxjerrjen e akteve të reja nënligjore.

3. Deri në miratimin e modeleve të akteve të reja kadastrale, ASHK-ja vijon të përdorë modelet e akteve të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.

Neni 73
Hyrja në fuqi

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

KRYETARI
Gramoz Ruçi

Miraturar më 7.2.2019

VENDIM
Nr. 175, datë 4.4.2019

**PËR EMËRIMIN E ANËTARËVE TË KËSHILLIT DREJTUES TË AGJENCISË
SHTETËRORE TË KADASTRËS**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës, dhe të pikës 1, të nenit 8, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, me propozimin e Kryeministrit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Emërimin e anëtarëve të këshillit drejtues të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, si më poshtë vijon:

- znj. Majlinda Dhuka, përfaqësues i Kryeministrit;
- përfaqësues i Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë, Sekretari i Përgjithshëm;
- z. Gentian Deva, përfaqësues i Ministrisë së Drejtësisë;
- znj. Ermira Gjeçi, përfaqësues i Ministrisë së Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural;
- z. Artan Shkreli, përfaqësues i Ministrisë së Infrastrukturës dhe Energjisë;
- z. Klaudio Çollaku, përfaqësues i Autoritetit Shtetëror për Informacionin Gjeohapësinor;
- znj. Aurora Alimadhi, përfaqësues i Agjencisë Shtetërore të Kadastrës.

2. Mbledhja e parë e këshillit drejtues të ASHK-së thirret nga Sekretari i Përgjithshëm i Këshillit të Ministrave, sipas afatit të përcaktuar në shkronjën “c”, të pikës 3, të nenit 69, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”.

Ky vendim hyn në fuqi menjëherë dhe botohet në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Edi Rama

VENDIM
Nr. 244, datë 24.4.2019

**PËR PËRCAKTIMIN E RREGULLAVE TË FUNKSIONIMIT TË KËSHILLIT
DREJTUES TË AGJENCISË SHETËTËRORE TË KADASTRËS DHE PËR MASËN E
SHPËRBLIMIT PËR VEPRIMTARINË E ANËTARËVE**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës, dhe të pikës 2, të nenit 8, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, me propozimin e Kryeministrit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. DISPOZITË E PËRGJITHSHME

1. Objekt i këtij projektvendimi është përcaktimi i rregullave të funksionimit të këshillit drejtues të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, përcaktimi i rasteve të mbarimit të mandatit dhe të shkarkimit të anëtarëve, si dhe të masës së shpërblimit financiar të anëtarëve dhe të sekretariatit teknik.

II. ANËTARËT DHE KRYETARI

2. Anëtarët e këshillit drejtues të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, në vijim (ASHK), gjatë ushtrimit të veprimtarisë së tyre, udhëhiqen nga parimet e përcaktuara në Kodin e Procedurave Administrative dhe në nenin 5, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”.

3. Mandati i anëtarit të këshillit drejtues të ASHK-së mbaron:

- a) kur jep dorëheqjen;
- b) kur përfundon mandati 4-vjeçar i qëndrimit në detyrë;
- c) kur mbush moshën e pensionit;
- ç) në rast vdekjeje të tij.

4. Rastet e shkarkimit të anëtarëve të këshillit drejtues janë, si më poshtë vijon:

a) kur ndërpret marrëdhëniet e punës me institucionin që përfaqëson;

b) kur zëvendësohet, sipas diskrecionit të institucionit propozues dhe të Këshillit të Ministrave;

c) kur dënohet me vendim penal të formës së prerë;

ç) kur bëhet i paaftë mendërisht ose fizikisht për të ushtruar detyrën;

d) kur nuk merr pjesë në mbledhjet e këshillit drejtues, më shumë se 3 herë radhazi.

dh) kur me veprimet e tij dëmton veprimtarinë e këshillit drejtues.

5. Në rast vakance në pozicionin e anëtarit të këshillit drejtues, ASHK-ja, brenda 5 (pesë) ditëve nga konstatimi i vakancës, njofton institucionin përkatës për propozimin e anëtarit të ri. Institucioni propozues duhet t'i përcjellë Këshillit të Ministrave anëtarin e ri, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga njoftimi i ASHK-së.

6. Zgjedhja e kryetarit të këshillit drejtues bëhet sipas përcaktimeve të pikës 1, të nenit 8, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”. Kohëzgjatja në detyrë e kryetarit është 2 vjet, me të drejtë rizgjedhjeje.

III. MBLEDHJET DHE VENDIMMARRJA

7. Këshilli drejtues mbledhet, si rregull, çdo muaj, si dhe sa herë që kërkohet nga drejtori i Përgjithshëm i ASHK-së, sipas nevojave të Agjencisë.

8. Mbledhja e këshillit drejtues është e vlefshme nëse në të janë të pranishëm, të paktën, katër anëtarë.

9. Mbledhja e këshillit drejtues të ASHK-së drejtohet nga kryetari dhe, në rast mungese të tij, nga anëtari më i vjetër në moshë.

10. Vendimet merren me shumicë të thjeshtë të anëtarëve të pranishëm. Në rastet kur nga votimi nuk arrihet shumica, vendimmarrja përcaktohet nga vota e kryetarit.

11. Këshilli drejtues, gjatë ushtrimit të veprimtarisë së tij, asistohet nga sekretariati teknik, i përbërë nga 3 (tre) punonjës të ASHK-së, të caktuar nga drejtori i përgjithshëm.

IV. MASA E SHPËRBLIMIT

12. Kryetari i këshillit drejtues merr shpërblim mujor në masën 30 000 (tridhjetë mijë) lekë.

13. Anëtarët e këshillit drejtues marrin shpërblim mujor në masën 25 000 (njëzet e pesë mijë) lekë.

14. Anëtarët e sekretariatit teknik të këshillit drejtues marrin shpërblim mujor në masën 5 000 (pesë mijë) lekë.

15. Shpenzimet për shpërblimin e kryetarit, të anëtarëve dhe të sekretariatit teknik të këshillit drejtues, të cilat vërtetohen kundrejt dokumentit të pjesëmarrjes në mbledhje, përballohen nga buxheti i ASHK-së.

V. DISPOZITË E FUNDIT

16. Për çështjet që nuk janë të rregulluara posaçërisht në këtë vendim, funksionimi i këshillit drejtues i nënshtrohet rregullave të parashikuara në legjislacionin për organet kolegjiale të administratës shtetërore.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Erion Braçe

VENDIM **Nr. 245, datë 24.4.2019**

PËR MIRATIMIN E STRUKTURËS DHE TË NIVELEVE TË PAGAVE E TË SHITESAVE MBI PAGË TË NËPUNËSVE DHE PUNONJËSVE ADMINISTRATIVË NË AGJENCINË SHETETËRORE TË KADASTRËS

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës, të pikës 2, të nenit 4, të ligjit nr. 10405, datë 24.3.2011, “Për kompetencat për caktimin e pagave dhe të shpërblimeve”, dhe të pikës 1, të nenit 11, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, me propozimin e Kryeministrit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Miratimin e strukturës dhe të niveleve të pagave e të shtesave mbi pagë për nëpunësit e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës.

2. Elementet e pagës për secilën kategori, të përcaktuara në lidhjet nr. 1 e nr. 2, që i bashkëlidhen këtij vendimi, si dhe vlerat për secilin element, janë të njëjta me ato të miratuara në vendimin e Këshillit të Ministrave për pagat e nëpunësve civilë në institucionet e administratës shtetërore.

3. Kategoritë e pagave dhe shtesat për kushte pune të pozicioneve të punës së nëpunësve për emërtesat “Specialist” deri në “Titullar institucioni”, në Drejtorinë e Përgjithshme të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, janë sipas lidhjes nr.1, që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij.

4. Kategoritë e pagave dhe shtesat për kushte pune të pozicioneve të punës së nëpunësve për emërtesat “Specialist” deri në “Titullar institucioni”, në drejtoritë vendore dhe zyrat vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, janë sipas lidhjes nr. 2, që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij.

5. Pagat dhe shtesat mbi pagë të punonjësve administrativë në Agjencinë Shtetërore të Kadastrës janë sipas vendimit përkatës të Këshillit të Ministrave për pagat e punonjësve mbështetës të institucioneve të administratës shtetërore.

6. Vendimi nr.217, datë 20.3.2013, i Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e nivelit të pagave të Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme”, shfuqizohet.

7. Emërtesat “Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritimit të Zonave/Ndërtimeve Informale”, përmendur në shkronjën “a”, të pikës 1/3, dhe “Agjencia e Inventarizimit dhe Transferimit të Pronave Publike”, përmendur në shkronjën “b”, të pikës 1/3, dhe në pikat 9/2 e 12/3 dhe lidhjet 6/2 e 9/3, të vendimit nr.187, datë 8.3.2017, të Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e strukturës dhe të niveleve të pagave të nëpunësve civilë/nëpunësve, zëvendësministrit dhe nëpunësve të kabineteve, në Kryeministri, aparatet e ministrave të linjës, administratën e Presidentit, Kuvendit, Komisionit Qendror të Zgjedhjeve, Gjykatën e Lartë, Prokurorinë e Përgjithshme, disa institucione të pavarura, institucionet në varësi të Kryeministrit, institucionet në varësi të ministrave të linjës dhe administratën e Prefektit”, të ndryshuar, shfuqizohen.

8. Efektet financiare, që rrjedhin nga zbatimi i këtij vendimi, të përballohen nga buxheti i Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, në përputhje me parashikimet e ligjit nr.111/2018, “Për kadastrën”, si dhe nga buxheti i miratuar për vitin 2019, në ligjin e buxhetit për Agjencinë e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritimit të Zonave/Ndërtimeve Informale dhe Agjencinë e Inventarizimit dhe Transferimit të Pronave Publike. Efektet financiare fillojnë nga momenti i emërimit, transferimit të nëpunësve/punonjësve në pozicionet e reja të punës, por jo më vonë se 6 muaj, nga hyrja në fuqi e ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Erion Braçe

Lidhja nr. 1

Kategoritë e pagave dhe shtesat për kushte pune të pozicioneve të punës së nëpunësve për emërtesat “Specialist” deri në “Titullar institucioni” në Drejtorinë e Përgjithshme të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës

POZICIONI	KATEGORIA	KRITERI MINIMAL I DIPLOMËS SË SHKOLLËS SË LARTË PËR EFEKT TË PRANIMIT NË POZICIONIN PËRKATËS TË PUNËS PAGA E GRUPIT	SHTESA PËR KUSHTE PUNE
Titullar i institucionit.	I-b	1	15.000
Zëvendëstitullar i institucionit. Drejt看 Njësie.	II-a	1	20.000
Drejt看 drejtorie në drejtoritë e përmbajtjes.	II-b	1	15.000
Drejt看 drejtorie në drejtoritë që lidhen me procesin e informatizimit.	II-b	1	20.000
Drejt看 drejtorie në drejtoritë e mbështetjes.	II-b	1	12.000
Përgjegjës sektori në sektorët e përmbajtjes.	III-a	1	15.000
Përgjegjës sektori në sektorët që lidhen me procesin e informatizimit.	III-a	1	20.000
Përgjegjës sektori në sektorët mbështetës. Koordinator.	III-a/1	1	12.000
Specialist në drejtoritë dhe sektorët e përmbajtjes.	IV-a	1 ose 2 ose 3	15.000
Specialist në pozicionet që lidhen me procesin e informatizimit.	IV-a	1 ose 2 ose 3	20.000
Specialist në drejtoritë dhe sektorët mbështetës.	IV-a	1 ose 2 ose 3	12.000
	IV-b		

Kategoritë e pagave dhe shtesat për kushte pune të pozicioneve të punës së nëpunësve për emërtesat “Specialist” deri në “Titullar institucioni” në Drejtoritë Vendore dhe Zyrat Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës

POZICIONI	KATEGORIA	KRITERI MINIMAL I DIPLOMËS SË SHKOLLËS SË LARTË PËR EFEKT TË PRANIMIT NË POZICIONIN PËRKATËS TË PUNËS PAGA E GRUPIT	SHTESA PËR KUSHTE PUNE
Titullar i drejtorive vendore të kategorisë së parë.	III-a	1	20.000
Titullar i drejtorive vendore të kategorisë së dytë.	III-a/1	1	18.000
Zëvendëstitullar i drejtorive vendore të kategorisë së parë.	III-a/1	1	16.500
Zëvendëstitullar i drejtorive vendore të kategorisë së dytë.	III-b	1	16.500
Drejtor në drejtoritë e përmbajtjes në drejtoritë vendore të kategorisë së parë.	III-a/1	1	15.000
Drejtor në drejtoritë e mbështetjes në drejtoritë vendore të kategorisë së parë.	III-a/1	1	12.000
Drejtor në drejtoritë e përmbajtjes në drejtoritë vendore të kategorisë së dytë.	III-b	1	15.000
Drejtor në drejtoritë e mbështetjes në drejtoritë vendore të kategorisë së dytë.	III-b	1	12.000
Përgjegjës sektori në sektorët e përmbajtjes në drejtoritë vendore të kategorisë së parë.	III-b	1	15.000
Përgjegjës sektori në sektorët e përmbajtjes në drejtoritë vendore të kategorisë së dytë.	IV-a	1	15.000
Përgjegjës sektori në sektorët mbështetës në drejtoritë vendore të kategorisë së parë.	III-b	1	12.000
Përgjegjës sektori në sektorët mbështetës në drejtoritë vendore të kategorisë së dytë.	IV-a	1	12.000
Titullar i Zyrës Vendore	IV-a	1	15.000
Specialist në drejtoritë dhe sektorët e përmbajtjes në drejtoritë vendore. Specialist në zyrat vendore.	IV-b	1 ose 2 ose 3	15.000
Specialist në drejtoritë dhe sektorët mbështetës në drejtoritë vendore.	IV-b	1 ose 2 ose 3	12.000

Kategorizimi i drejtorive vendore është si vijon:

- Kategoria e parë: Drejtoritë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Durrës, Elbasan, Tiranë Veri, Tiranë Jug, Tirana Rurale 1, Tirana Rurale 2, Vlorë, Fier, Kamëz – Vorë, Shkodër, Korçë, Lezhë, Berat, Kavajë, Gjirokastrë, Krujë, Lushnjë, Pogradec, Sarandë, Dibër, Kukës dhe Zonat e Stimuluara.
- Kategoria e dytë: Drejtoritë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Kuçovë dhe Tepelenë.

VENDIM
Nr. 329, datë 22.5.2019

**PËR PËRCAKTIMIN E RREGULLAVE TË BASHKËRENDIMIT TË PUNËS SË
BASHKIVE ME AGJENCINË SHTETËRORE TË KADASTRËS, PËR REGJISTRIMIN
E TROJEVE TË DHËNA PËR NDËRTIM NGA NJËSITË E QEVERISJES VENDORE
DHE PËR RREGULLIMIN E MARRËDHËNIEVE JURIDIKE TË PRONËSISË MBI
KËTO TROJE, PËR EFEKT REGJISTRIMI**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës, të pikës 4, të nenit 53, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, të neneve 192 e 193, të ligjit nr. 7850, datë 29.7.1994, “Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë”, të ndryshuar, si dhe të ligjit nr. 8744, datë 22.2.2001, “Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore”, me propozimin e Kryeministrit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Ky vendim ka për qëllim:

a) vendosjen nën një regjim të rregullt juridik të procedurës së ndjekur nga ana e njësive të qeverisjes vendore për kalimin e pronësisë së trojeve të dhëna për ndërtim, për efekt regjistrimi në regjistrin e pasurive të paluajtshme;

b) heqjen e kufizimeve nga regjistri i pasurive të paluajtshme, kur aktet e kalimit të pronësisë janë regjistruar më parë;

c) regjistrimin e akteve të kalimit të pronësisë, në rastet kur ato nuk janë regjistruar më parë;

ç) përfundimin e procedurave të kalimit të pronësisë mbi këto troje nga njësitë e vetëqeverisjes vendore, në rastet kur nuk janë përmbyllur dhe regjistrimin e akteve të kalimit të pronësisë në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

2. Objekt i këtij vendimi janë tokat e dhëna për qëllime ndërtimi nga bashkitë, ish-komunat dhe ish-këshillat e rretheve (në vijim të quajtura “organe vendore”), pas datës 10.8.1991 deri në hyrjen në fuqi të ligjit nr. 24/2012, “Për disa ndryshime në ligjin nr. 10270, datë 22.4.2010, “Për të drejtën e privatizimit të truallit shtetëror në përdorim dhe për taksën mbi të drejtën e përdorimit të tij””.

3. Kanë të drejtë të përfitojnë nga dispozitat e këtij vendimi subjektet që, sipas rastit,:

a) janë pajisur nga organet vendore me dokumentacion pronësie mbi tokën, pavarësisht mangësive në procedurë. Këto subjekte përfitojnë regjistrimin e dokumentit të pronësisë ose heqjen e kufizimit nga regjistri, pas plotësimit të mangësive, sipas rregullave të këtij vendimi; ose

b) nuk janë pajisur nga organet vendore me dokumentacion pronësie mbi tokën, por për ta është miratuar të paktën vendimi i këshillit të organit vendor për dhënien e truallit për ndërtim, përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi. Në favor të këtyre subjekteve përfundohen procedurat e kalimit të pronësisë dhe kryhet regjistrimi i dokumentacionit të pronësisë dhe/ose heqja e kufizimit nga regjistri, sipas rregullave të këtij vendimi.

4. Bashkia, në territorin e së cilës gjendet pasuria e paluajtshme, është organi që ngarkohet për plotësimin e mangësive të dokumentacionit ose, sipas rastit, për përfundimin e kalimit të pronësisë.

5. Procedurat sipas këtij vendimi nisin me kërkesë të subjektit të interesuar. Kërkesa paraqitet, sipas rastit,:

a) pranë drejtorisë vendore të ASHK-së, kur kërkohet regjistrim i dokumentacionit të pronësisë, heqje e kufizimit nga regjistri ose çdo shërbim tjetër që lidhet me pasurinë e paluajtshme, nëse ajo është regjistruar më parë. Kur drejtoria vendore e ASHK-së konstaton se është i nevojshëm plotësimi i mangësive ose përfundimi i kalimit të pronësisë, ajo njofton

bashkinë kompetente për kryerjen e veprimeve përkatëse, sipas procedurave të parashikuara në këtë vendim;

b) pranë bashkisë kompetente, në rastet e parashikuara në pikën 11, të këtij vendimi.

Në rast se bashkia nuk kryen veprimet e nevojshme brenda 3 (tre) muajve, subjekti i interesuar mund të ngrejë padi pranë gjykatës kompetente kundër mosveprimit administrativ.

II. KRITERET E REGJISTRIMIT DHE DISPONIMIT TË LIRË TË PASURISË

6. Kur toka e dhënë për ndërtim nga organet vendore i përket ende përfituesit fillestar të saj, ai mund të kërkojë regjistrimin (nëse nuk është regjistruar më parë) dhe ta disponojë lirisht atë, nëse plotësohen këto kushte:

a) Është miratuar vendimi i këshillit të organit vendor për dhënien e tokës për ndërtim, përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi.

b) Ekziston kontrata apo akti për kalimin e pronësisë mbi tokën, nga organet vendore te përfituesi, i cili duhet të ketë formën:

i. e një akti noterial kur veprimi është kryer pas hyrjes në fuqi të Kodit Civil të vitit 1994; ose

ii. e një kontrate jonoteriale, ose shkresë të thjeshtë, kur veprimi është kryer para hyrjes në fuqi të Kodit Civil të vitit 1994. Përfundimisht, kalimet e pronësisë që i përkasin kësaj periudhe konsiderohen të vlefshme edhe në mungesë të kontratës apo të shkresës së thjeshtë, me kusht që të administrohet dokumenti që vërteton pagesën e vlerës së truallit.

c) Është shlyer çmimi i shitjes së tokës (sipas vërtetimit të pagesës), e përcaktuar në aktin e kalimit të pronësisë, sipas vlerës në kohën e miratimit të vendimit të këshillit të organit vendor për dhënien e tokës për ndërtim;

ç) Si rregull, të ekzistojë dokumentacioni për ndërtimin e objektit, sipas legjislacionit të kohës për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, përveç procesverbalit të piketimit, i cili nuk është i nevojshëm. Nëse ky dokumentacion nuk ekziston apo është i pamjaftueshëm për regjistrimin e objektit, drejtoria vendore e ASHK-së zbaton rregullat e kreut V, të këtij vendimi, pa penguar procedurat për truallin, sipas dispozitave të tjera të këtij vendimi.

7. Kur mbi pasurinë nuk gjendet asnjë ndërtim, kryhen procedurat e regjistrimit, të heqjes së kufizimit ose/dhe të përfundimit të kalimit të pronësisë, sipas këtij vendimi, vetëm për tokën. Ky rregull nuk zbatohet në rastet kur për tokën e pazhvilluar me ndërtim ka tituj pronësie të të tretëve (të mbivendosur) të regjistruar më parë.

Kur ka mangësi të dokumenteve të parashikuara më sipër, por për subjektin është miratuar të paktën vendimi i këshillit të organit vendor, për dhënien e tokës për ndërtim, regjistrimi i pronësisë ose heqja e kufizimit mbi tokën nga regjistri, kryhet pasi bashkia të ketë plotësuar mangësitë e dokumentacionit, apo të ketë përfunduar procedurat e kalimit në pronësi, sipas këtij vendimi.

Kur përfituesi fillestar i tokës ua ka kaluar të drejtat të tretëve dhe ky veprim juridik është regjistruar përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, në regjistrin e pasurive të paluajtshme, të tretët nuk pengohen në disponimin e lirë të pronës, pavarësisht mangësive të formës, procedurës, apo përmbajtjes, që ka në origjinë dokumentacioni i fitimit të pronësisë nga organet vendore. Në të gjitha këto raste (me përjashtim të kalimit me trashëgimi), drejtoria vendore e ASHK-së detyrohet të heqë kufizimin nga regjistri i pasurive të paluajtshme, me paraqitjen e kërkesës nga subjekti i interesuar. Ky rregull nuk zbatohet kur është e pranishme situata e mbivendosjes së titujve, që nuk mund të zgjidhet administrativisht, sipas pikës 15, të këtij vendimi.

III. PROCEDURA PËR PASURITË E REGJISTRUARA

8. Kur toka është e regjistruar dhe subjekti i interesuar paraqet kërkesë për shërbim, drejtoria vendore e ASHK-së verifikon dokumentacionin arkivor të regjistrimit dhe, në varësi të rastit, vepron, si më poshtë vijon:

a) kur rezulton se përmbushen kushtet sipas pikave 6 ose 7, të këtij vendimi, heq kufizimin (nëse ka të tillë) nga regjistri i pasurive të paluajtshme dhe realizon shërbimin e kërkuar; ose

b) kur toka i përket ende përfituesit fillestar të saj dhe konstatohen mangësi, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga administrimi i kërkesës, i kërkon bashkisë të vendosë në dispozicion

kopje të dokumentacionit që mungon, sipas pikës 6, të këtij vendimi, (sipas rastit: konfirmimin për vendimmarrjen e këshillit të organit vendor, aktin e kalimit të pronësisë, konfirmimin për pagesën e çmimit të tokës apo dokumentacionin për ndërtimin).

9. Në rastin e shkronjës “b”, të pikës 8, nëse bashkia konstaton se për pasurinë dokumentacioni është i plotë, i dërgon drejtorisë vendore të ASHK-së, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga administrimi i kërkesës, kopje të dokumentacionit të kërkuar. Drejtoria vendore e ASHK-së heq kufizimin (nëse ka të tillë) nga regjistri i pasurive të paluajtshme dhe realizon shërbimin e kërkuar nga subjekti i interesuar, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga administrimi i përgjigjes nga bashkia.

9.1 Nëse bashkia konstaton se për pasurinë dokumentacioni nuk është i plotë, por ekziston të paktën vendimi i këshillit të organit vendor për dhënien e tokës për ndërtim, ajo procedon, sipas rastit,:

a) duke i kërkuar subjektit përfitues të shlyejë pjesën e mbetur të çmimit të shitjes, të përcaktuar në aktin e kalimit të pronësisë; dhe/ose

b) duke thirrur subjektin përfitues për lidhjen e kontratës noteriale për kalimin e pronësisë mbi tokën, nëse ajo nuk është lidhur më parë, pasi të jetë shlyer vlera e plotë e çmimit të shitjes. Çmimi i shitjes do të jetë sipas vlerës së referencës në momentin e miratimit të vendimit të këshillit të organit vendor për dhënien e tokës për ndërtim.

Brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga plotësimi i dokumentacionit të mësipërm, bashkia njofton drejtorinë vendore të ASHK-së, duke i përcjellë kopjen përkatëse. Drejtoria vendore e ASHK-së heq kufizimin (nëse ka të tillë) nga regjistri i pasurive të paluajtshme dhe realizon shërbimin e kërkuar nga subjekti i interesuar, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga administrimi i përgjigjes nga bashkia.

9.2 Nëse pas 3 (tre) muajve nga paraqitja e kërkesës, sipas shkronjës “b”, të pikës 8, bashkia nuk i ka kthyer përgjigje as ASHK-së, as nuk ka njoftuar subjektin për plotësimin e dokumentacionit, ky i fundit mund të ngrejë padi kundër mosveprimit të bashkisë, pranë gjykatës administrative kompetente.

IV. PROCEDURA PËR PASURITË E PAREGJISTRUARA

10. Kur pasuria nuk është e regjistruar, subjekti përfitues, nëse disponon dokumentacionin e plotë të parashikuar në pikën 6, të këtij vendimi, mund t'i kërkojë drejtorisë vendore të ASHK-së regjistrimin e pronësisë.

10.1 Drejtoria vendore e ASHK-së, brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga paraqitja e kërkesës së bashku me dokumentacionin shoqëruar, i kërkon bashkisë përkatëse konfirmimin e vërtetësisë/saktësisë së këtij dokumentacioni. Nëse bashkia nuk kthen përgjigje brenda 30 (tridhjetë) ditëve, kërkesa konsiderohet e miratuar në heshtje dhe drejtoria vendore e ASHK-së vijon me regjistrimin e pronësisë.

10.2 Nëse bashkia është në pamundësi për të verifikuar vërtetësinë, për shkak të mangësive në dokumentacionin e saj arkivor, merret i mirëqenë dokumentacioni i dorëzuar nga subjekti dhe drejtoria vendore e ASHK-së vijon me regjistrimin e pronësisë.

11. Subjekti që nuk zotëron dokumentacionin e plotë të përcaktuar në pikën 6, të këtij vendimi, por që ka të paktën vendimin e këshillit të organit vendor për dhënien e tokës për ndërtim, ka të drejtë t'i paraqesë kërkesë bashkisë përkatëse për kryerjen e procedurës së kalimit të pronësisë. Bashkia procedon me plotësimin e dokumentacionit dhe dërgimin e tij për regjistrim njësoj si në pikën 9.1, të këtij vendimi. Drejtoria vendore e ASHK-së, pas administrimit të dokumentacionit nga bashkia, kryen regjistrimin brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga paraqitja e kërkesës për shërbim nga subjekti i interesuar. Kjo dispozitë nuk zbatohet në rastet kur për pasurinë rezulton të ketë tituj pronësie të të tretëve të mbivendosur apo kur ajo është e zënë me ndërtime pa leje të të tretëve.

11.1 Nëse bashkia nuk kryen procedurat për kalimin e pronësisë brenda 3 (tre) muajve nga paraqitja e kërkesës së subjektit, ai mund të ngrejë padi kundër mosveprimit të bashkisë, pranë gjykatës administrative kompetente.

V. RASTET E ZBATIMIT TË PROCEDURAVE TË LEGALIZIMIT

12. Nëse mbi pasurinë gjendet ndërtim, por për të mungon dokumentacioni sipas legjislacionit për planifikimin dhe zhvillimin e territorit ose është i pamjaftueshëm për regjistrimin e tij, zbatohen procedurat e legalizimit sipas ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar.

13. Kur dokumentacioni sipas legjislacionit për planifikimin dhe zhvillimin e territorit është i pamjaftueshëm për regjistrimin e objektit dhe në të nuk ka shtesa tej projektit apo ndryshime të funksionit të hapësirave, ndërtimi trajtohet i tëri si “objekt pa leje”.

14. Në kuptim të këtij kreu, procedurat e legalizimit zbatohen vetëm për efekt të regjistrimit të ndërtimit dhe subjektet nuk paguajnë detyrim financiar për parcelën ndërtimore sipas ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar. Në çdo rast, si titull pronësie mbi truallin njihet ai i fituar nga organet vendore, sipas parashikimeve të krerëve të tjerë të këtij vendimi.

VI. DISPOZITA TË FUNDIT

15. Në rastet kur trualli i dhënë nga organet vendore rezulton të jetë i mbivendosur me tituj të tjerë, të regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme, drejtoria vendore e ASHK-së zbaton dispozitat për korrigjimin e gabimeve në regjistër ose përmirësimin e regjistrit sipas ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, nëse janë të nevojshme. Kur mbivendosja nuk mund të zgjidhet sipas procedurave dhe dispozitave të sipërpërmendura, drejtoria vendore e ASHK-së udhëzon subjektet për zgjidhjen e çështjes në rrugë gjyqësore.

16. Nëse gjatë zbatimit të procedurave sipas këtij vendimi, drejtoria vendore e ASHK-së konstaton se në dokumentacionin e pronësisë së truallit nuk janë të identifikueshëm kufijtë e tij, i kërkon bashkisë të përcjellë planvendosjen e pasurisë, për plotësimin e dokumentacionit të regjistrimit.

17. Në të gjitha rastet kur pronësia mbi truallin e ndërtesës të ngritur sipas legjislacionit të kohës “Për urbanistikën”, nuk mund të regjistrohet apo të përfitohet sipas dispozitave të këtij vendimi, zbatohen dispozitat e ligjit nr. 10270, datë 22.4.2010, “Për të drejtën e privatizimit të truallit shtetëror në përdorim dhe për taksën mbi të drejtën e përdorimit të tij”.

18. Të ardhurat që do të realizohen sipas pikave 9.1. dhe 11, të këtij vendimi, ndahen sipas mënyrës së mëposhtme:

- a) 50% e vlerës i mbetet njësisë së qeverisjes vendore;
- b) 50% e vlerës i kalon fondit të kompensimit financiar, të parashikuar në ligjin nr. 133/2015.

19. Ngarkohen bashkitë dhe Agjencia Shtetërore e Kadastrës për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTËR
Edi Rama

VENDIM
Nr. 356, datë 29.5.2019

**PËR LIRIMIN DHE EMËRIMIN E NJË ANËTARI TË KËSHILLIT DREJTUES TË
AGJENCISË SHTETËRORE TË KADASTRËS**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 1, të nenit 8, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, me propozimin e Kryeministrit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Znj. Majlinda Dhuka, anëtar i këshillit drejtues të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, përfaqësues i Kryeministrit, lirohet nga kjo detyrë.

2. Znj. Elira Kokona emërohet anëtar i këshillit drejtues të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, përfaqësues i Kryeministrit.

Ky vendim hyn në fuqi menjëherë dhe botohet në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Erion Braçe

URDHËR
Nr. 1150, datë 3.6.2019

**PËR PROCEDURËN E KORRIGJIMIT TË KARTELAVE TË PASURIVE TË
PALUAJTSHME QË JANË PRONA BASHKËSHORTORE**

Në mbështetje të nenit 28, germa “d”, e ligjit nr. 9000, datë 30.1.2003 “Për organizimin dhe funksionimin e Këshillit të Ministrave”, të ligjit nr. 9062, datë 8.5.2003 “Kodi i Familjes”, si dhe të nenit 45 të ligjit nr. 111/2018 “Për kadastrën”, si dhe të vendimeve unifikues të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë nr. 24, datë 13.3.2002 dhe nr. 5, datë 20.1.2009,

URDHËROJ:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Ky urdhër ka për qëllim korrigjimin e regjistrit të pasurive të paluajtshme në rastet kur, pasuria e paluajtshme, ose pjesa takuese e saj, është regjistruar vetëm në emër të njërit bashkëshort, ndërkohë që përfitues të së drejtës së pronësisë janë të dy bashkëshortët, sipas dispozitave të Kodit të Familjes për bashkësinë ligjore, apo të legjislacionit të kohës për bashkëpronësinë mes bashkëshortëve.

2. Procedurat e korrigjimit sipas këtij urdhri iniciohen në një prej mënyrave të mëposhtme:

a) me kërkesën e të interesuarit për të kryer korrigjimin e kartelës së pasurisë;
b) gjatë regjistrimit të kontratës së kalimit të pronësisë mbi pasurinë, ose të aktit të trashëgimisë.

3. Për të korrigjuar kartelat e regjistrit të pasurive të paluajtshme, drejtoritë vendore të ASHK-së konstatojnë nëse pasuria që figuron e regjistruar në kartelë është, ose jo, pasuri bashkëshortore. Konstatimi i bashkëpronësisë bëhet duke u mbështetur në dispozitat e krerëve II, III ose IV, të këtij urdhri, në varësi të kohës kur është fituar pasuria (dhe të ligjit të kohës).

4. Ky urdhër nuk zbatohet për:

a) të korrigjuar dhe plotësuar kartelat e mëparshme, në rastet kur me pasurinë është kryer transaksion (përveç trashëgimisë);

Kur pasuria e paluajtshme e regjistruar në favor të vetëm njërit bashkëshort, në vijim u është kaluar në pronësi të tretëve (me përjashtim të kalimit me trashëgimi) dhe ky veprim është regjistruar më parë, drejtoria nuk mund të kryejë korrigjimin e kartelës së pasurisë objekt kërkesë, pa pëlqimin e të tretëve që preken nga ky korrigjim. Subjekti i interesuar mund të kërkojë rregullimin e pasojave vetëm nëse arrihet marrëveshja me të tretët që preken nga ky korrigjim, ose në rrugë gjyqësore;

b) pasuritë e familjes bujqësore.

II. KONSTATIMI I BASHKËPRONËSISË NË PERIUDHËN NGA HYRJA NË FUQI E KODIT TË FAMILJES (2003) E NË VAZHDIM

5. Pasuria e fituar nga individë gjatë martesës, në periudhën nga hyrja në fuqi e Kodit të familjes (2003) e në vazhdim, konsiderohet se është në bashkëpronësi të të dy bashkëshortëve (sipas dispozitave për bashkësinë ligjore), nëse nuk ka një kontratë për regjim tjetër martesor.

6. Konstatimi i bashkëpronësisë së bashkëshortëve (bashkësisë ligjore), bëhet duke u mbështetur në dy elemente:

a) lloji i aktit (dokumentit) të fitimit të pronësisë. Konsiderohen prona të të dy bashkëshortëve, ato të fituara gjatë martesës nëpërmjet:

i. shitjes;

ii. shkëmbimit; Përjashtim bën rasti kur bashkëshorti ka shkëmbyer një pasuri të paluajtshme që i përkiste vetëm atij (pasuri që ishte fituar para martesës, ose, edhe nëse ishte fituar gjatë martesës, buronte nga dhurimi, trashëgimia ose legu, në përputhje me nenin 77 të Kodit të Familjes).

iii. ligjit të posaçëm, që parashikon përfitimin e pronësisë sipas regjimit të bashkësisë ligjore.

b) certifikata e përbërjes familjare, në kohën që përkon me datën e aktit të fitimit të pronësisë (ose certifikata e martesës).

Përjashtimisht, për titujt e pronësisë që burojnë nga legjislacioni “Për legalizimin e ndërtimeve pa leje”, merret për bazë certifikata familjare e momentit të aplikimit për legalizim.

III. KONSTATIMI I BASHKËPRONËSISË NË PERIUDHËN NGA KODI CIVIL I VITIT 1981 DERI NË HYRJEN NË FUQI TË KODIT TË FAMILJES TË VITIT 2003

7. Të gjitha pasuritë e fituara nga individë gjatë martesës, në periudhën nga hyrja në fuqi e Kodit Civil të vitit 1981, deri në hyrjen në fuqi të Kodit të Familjes (2003), konsiderohen pasuri të të dy bashkëshortëve, pavarësisht nga mënyra e fitimit të të drejtës së pronësisë.

8. Për të konstatuar bashkëpronësinë, drejtoritë vendore të ASHK-së mbështeten në certifikatën e përbërjes familjare që përkon me datën e aktit të fitimit të pronësisë (ose certifikatën e martesës në atë kohë).

IV. AKTET E NXJERRA NGA ORGANET E KTHIM-KOMPENSIMIT TË PRONAVE

9. Përjashtimisht, për pasuritë e kthyer (ose kompensuara fizikisht) sipas legjislacionit “për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve”, si moment i fitimit të pronësisë nuk konsiderohet data e vendimit të organit shtetëror që ka kthyer (ose kompensuar fizikisht) pronën. Në varësi të rastit, momenti i fitimit të pronësisë është:

a) data e çeljes së trashëgimisë (vdekjes) së ish-pronarit, në rastet kur vendimi u drejtohet trashëgimtarëve të tij. Në këto raste pasuria e kthyer (ose kompensuar fizikisht) konsiderohet në pronësi edhe të bashkëshortëve të trashëgimtarëve, vetëm nëse plotësohen njëkohësisht këto kushte:

i) çelja e trashëgimisë (vdekja e trashëgimlënësit ish-pronar) ka ndodhur pas hyrjes në fuqi të Kodit Civil të vitit 1981 dhe para hyrjes në fuqi të Kodit të Familjes (viti 2003);

ii) në momentin e vdekjes së ish-pronarit (trashëgimlënësit), trashëgimtari i tij ka qenë i martuar.

Në të kundërt, pasuria është pronë personale e trashëgimtarit. Për të konstatuar bashkëpronësinë bashkëshortore, ose jo, drejtoria vendore e ASHK mbështetet në datën e vdekjes së trashëgimlënësit–ish-pronar dhe në certifikatën e përbërjes familjare/martesorë të trashëgimtarit, në kohën e vdekjes së trashëgimlënësit.

b) data e aktit të fitimit të pronësisë para shpronësimit, në rastet kur vendimi për kthimin e pronës (ose kompensimin fizik) i drejtohet vetë subjektit të shpronësuar. Në këto raste, për pasuritë e fituara përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 61, datë 17.5.1945, nuk zbatohet prezumimi i bashkëpronësisë ndërmjet bashkëshortëve. Këto pasuri i përkasin vetëm titullarit sipas aktit të fitimit të pronësisë (subjektit të shpronësuar), të cilit i drejtohet edhe vendimi i organit shtetëror për kthimin (ose kompensimin fizik) të pronës.

V. PROCEDURA PËR KORRIGJIMIN E KARTELËS SË PASURISË ME KËRKESË

10. Personi që është bashkëpronar i një pasurie të paluajtshme sipas dispozitave ligjore të kohës për pasurinë bashkëshortore dhe që nuk i është pasqyruar e drejta në regjistrin e pasurive të paluajtshme, mund t'i paraqesë kërkesë drejtorisë vendore të ASHK për korrigjimin e kartelës së pasurisë. Kërkesa duhet të shoqërohet me certifikatën e përbërjes familjare, sipas rasteve të përcaktuara në krerët II, III ose IV të këtij urdhri.

11. Drejtoria vendore e ASHK, pas administrimit të kërkesës, verifikon kushtet e përcaktuara në krerët II, III ose IV të këtij urdhri. Nëse evidentohet bashkëpronësia, drejtoria ka detyrimin të pasqyrojë në kartelën përkatëse të pasurisë së paluajtshme, bashkëshortin e prezumuar bashkëpronar, me 1/2 pjesë të pandarë, nëpërmjet korrigjimit të seksionit përkatës (C) të kartelës së pasurisë së paluajtshme.

12. Në rastet kur është regjistruar dëshmia e trashëgimisë ligjore/testamentare të njërit bashkëshort/trashëgimlënës dhe prona nuk ka pësuar transaksione të tjera, nëse nuk ka gjetur pasqyrim në kartelë pjesa e prezumuar përfituese e bashkëshortit tjetër, atëherë me kërkesë të këtij të fundit, bëhet korrigjimi i pjesëve takuese duke përfshirë edhe 1/2 pjesë të prezumuar në bashkëpronësi të bashkëshortit dhe duke njoftuar të gjitha palët e interesuara.

VI. PROCEDURA E KORRIGJIMIT GJATË REGJISTRIMIT TË KONTRATËS SË KALIMIT TË PRONËSISË OSE AKTIT TË TRASHËGIMISË

13. Në zbatim të germës “b”, të pikës 2, në çdo rast kur paraqitet kërkesa për regjistrim të kontratës së kalimit të pronësisë mbi pasurinë, drejtoria vendore verifikon nëse pasuria përfshihet në pasurinë bashkëshortore, sipas krerëve II, III ose IV të këtij urdhri. Nëse pasuria për të cilën është paraqitur kontrata e kalimit të pronësisë është bashkëshortore, drejtoria vepron si më poshtë:

a) Përpara se të procedojë me regjistrimin e kontratës, pasqyron në kartelën ekzistuese të pasurisë së paluajtshme, bashkëshortin e prezumuar bashkëpronar me 1/2 pjesë të pandarë, në bazë të regjimit pasuror martesor të bashkësisë ligjore, nëpërmjet korrigjimit të seksionit përkatës të kartelës së pasurisë së paluajtshme (C).

b) Pasi ka kryer korrigjimin sipas germës “a”, verifikon nëse kontrata e kalimit të pronësisë është nënshkruar edhe nga bashkëshorti tjetër. Nëse nuk është nënshkruar prej tij, drejtoria vendore pezullon regjistrimin e kontratës deri në plotësimin e saj me nënshkrimin e bashkëshortit tjetër.

14. Punonjësit e drejtorisë vendore të ASHK, përpara regjistrimit të dëshmive të trashëgimisë ligjore/testamentare, fillimisht duhet të kontrollojnë nëse pasuria përfshihet në pasurinë bashkëshortore, sipas krerëve II, III ose IV të këtij urdhri. Nëse është rasti, drejtoria korrigjon seksionin përkatës të kartelës së pasurisë së paluajtshme (C), duke zbritur 1/2 pjesë të prezumuar në bashkëpronësi të bashkëshortit. Pjesa përkatëse e secilit bashkëshort evidentohet në çdo rast në certifikatën për vërtetim pronësie.

VII. DISPOZITA TË FUNDIT

15. Korrigjimi sipas këtij urdhri nuk përbën kalim të të drejtës së pronësisë, por vetëm pasqyrim të një të drejte të fituar më parë mbi pasurinë e regjistruar. Rrjedhimisht, ky pasqyrim nuk i nënshtrohet tatimit për kalimin e pronësisë.

16. Korrigjimi i regjistrimit sipas këtij urdhri, është shërbim që tarifohet në përputhje me kuadrin ligjor përkatës.

17. Krahës procedurave të korrëgjimit sipas këtij urdhri, drejtoria vendore e ASHK-së, me kërkesë të të interesuarit lëshon edhe certifikatat e reja, sipas gjendjes së korrëgjuar, në përputhje me nenin 17, të ligjit nr. 111/2018 “Për kadastrën”.

18. Për zbatimin e këtij urdhri ngarkohen drejtoritë vendore të ASHK-së.

19. Një kopje e këtij urdhri afishohet në ambientet e drejtorive dhe zyrave vendore të ASHK-së dhe publikohet në faqen zyrtare në internet.

Ky urdhër hyn në fuqi menjëherë dhe botohet në Fletoren Zyrtare.

DREJTOR I PËRGJITHSHËM
Artan Lame