

VENDIM
Nr. 578, datë 29.8.2012

PËR PËRCAKTIMIN E PROCEDURËS SË KALIMIT NË PRONËSI TË OBORREVE NË PËRDORIM

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të shkronjës “c” të nenit 25 të ligjit nr. 33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, me propozimin e Ministrit të Drejtësisë, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

1. Objekt i këtij vendimi është përcaktimi i procedurës së kalimit në pronësi të sipërfaqeve, kur në dokumentin e pronësisë është bërë shënimi “oborr në përdorim”, si dhe regjistrimi i këtyre pasurive në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme.

2. Në kuptim të këtij vendimi, termat e mëposhtëm kanë këtë kuptim:

a) “Oborr në përdorim”, sipërfaqja e tokës në pronësi shtetërore, në funksion të një ndërtimi të ligjshëm për qëllime banimi. Kjo sipërfaqe toke përfshin tokën nën ndërtim dhe, sipas rastit, edhe tokën rreth saj.

b) “AKKP”, Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronës, që funksionon sipas ligjit nr. 9235, datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, të ndryshuar.

c) “ZRPP”, Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, ku përfshihet zyra qendrore dhe vendore e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, që funksionon sipas përcaktimeve të ligjit nr. 33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”.

3. Institucionet e përfshira në procesin e kalimit të pronësisë të oborreve në përdorim, gjatë ushtrimit të veprimtarisë së tyre, udhëhiqen nga:

- a) parimi i ligjshmërisë;
- b) parimi i sigurisë juridike;
- c) parimi i transparencës;
- ç) parimi i barazisë para ligjit;
- d) respektimi i të drejtave dhe lirive themelore të njeriut, në përgjithësi, dhe i së drejtës së pronës, në veçanti.

4. Autoriteti shtetëror i ngarkuar për tjetërsimin e oborreve në përdorim është Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave. AKKP-ja vepron gjatë procedurave të regjistrimit fillestar me kërkesë të regjistruarit apo të një personi ose çdo grupi të ngarkuar nga kryeregjistruari (kërkuesi) sipas nenit 25 të ligjit nr. 33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”.

5. AKKP-ja ngarkohet të kryejë procedurën paraprake për tjetërsimin, në pronësi të poseduesve të oborreve në përdorim, që plotësojnë kushtet e përcaktuara, si më poshtë vijon:

- a) Të jenë në posedim, të qetë dhe pa ndërprerje, të pronarit të ndërtimit;
- b) Brenda tyre ose në lidhje funksionale me to gjendet ndërtim i cili:
 - i) është i regjistruar në regjistrat e ZRPP-së, në pronësi të kërkuesit;
 - ii) është ngritur para datës 10.8.1991.
- c) Të jenë në pronësi të shtetit, ndonëse të paregjistruara si të tilla, por të patransferuara në inventarin e pronave të organeve të qeverisjes vendore, në përputhje me ligjin nr. 8744, datë 22.2.2001 “Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore”, të ndryshuar;
- ç) Këto sipërfaqe toke duhet të rezultojnë fizikisht të lira dhe të pazëna nga ndërtime pa leje, sipas kuadrit ligjor përkatës;
- d) Të jenë të patrajtuara nga legjislacioni përkatës për njohjen, kthimin apo kompensimin e pronës.

6. Nuk janë objekt shqyrtimi nga AKKP-ja, sipas këtij vendimi, oborret në përdorim, brenda të cilave ose në lidhje funksionale me to gjendet vetëm ndërtim informal. Ato të trajtohen në përputhje me aktet, ligjore e nënligjore, në fuqi.

7. Oborret në përdorim tjetërsohen, sipas këtij vendimi:

- a) pa kundërshtim, në rastin kur e drejta e pronësisë mbi këto sipërfaqe është hequr pa

kompensim, për shkak të ligjeve të kohës;

b) me kundërshtpërblim, në rastet e tjera. Në këto raste, çmimi përcaktohet sipas aneksit 1 që i bashkëlidhet këtij vendimi.

8. Për kalimin e pronësisë së oborreve në përdorim, kërkuesi paraqet pranë AKKP-së kërkesën, drejtpërdrejt ose nëpërmjet postës rekomande. Kërkesa plotësohet sipas formularit tip, të miratuar nga drejtori i Përgjithshëm i AKKP-së. Formulari tip përmban një paralajmërim që ngarkon me përgjegjësi, sipas ligjit, subjektin kërkues në rast të deklarimit të të dhënave të rreme apo të depozitimit të dokumentacionit të falsifikuar.

Krahas kërkesës, kërkuesi duhet të paraqesë:

a) dokumentin për të drejtën e pronësisë së kërkuesit mbi ndërtimin, që gjendet brenda ose në lidhje funksionale me oborrin në përdorim, i lëshuar nga ZRPP-ja;

b) genplanin e oborrit në përdorim, që kërkohet të tjetërsohet, i hartuar nga një subjekt i licencuar për punime topografike;

c) dokumentin me të dhënat për gjendjen juridike të oborrit në përdorim, që kërkohet të tjetërsohet, i lëshuar nga ZRPP-ja. Me anë të këtij dokumenti provohet se oborri në përdorim është në pronësi të shtetit, ndonëse i paregjistruar dhe se nuk bën pjesë në inventarin e pronave të paluajtshme të qeverisjes vendore;

ç) dokumentet që provojnë faktin se ndërtimi, i cili gjendet brenda ose në lidhje funksionale me oborrin në përdorim, që kërkohet të tjetërsohet, është kryer përpara datës 10.8.1991. Këto dokumente mund të jenë një leje ndërtimi, e lëshuar nga organi përgjegjës i kohës, një akt zyrtar, i lëshuar nga arkivi teknik i ndërtimit, një akt i nxjerrë nga Drejtoria e Përgjithshme e Arkivave, një vendim gjyqësor për vërtetimin e faktit juridik të ndërtimit dhe të kohës së ndërtimit, aktinjoftimi përkatës ose dokumente zyrtare, të lësuara nga organet e pushtetit vendor brenda kompetencave të tyre;

d) dokumentin, që provon pronësinë e mëparshme mbi oborrin në përdorim, që, për shkak të ligjeve të kohës, i ka kaluar në përdorim, pa kundërshtpërblim, nëse kërkuesi aplikon për tjetërsimin e tij pa kundërshtpërblim.

9. Shqyrtimi i kërkesës dhe i dokumentacionit nga AKKP-ja kryhet sipas kësaj procedure:

a) AKKP-ja, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e paraqitjes së kërkesës dhe e dokumentacionit nga kërkuesi, kryen verifikimin e hollësishëm, për të konfirmuar më pas nëse këto dokumente përmbushin kushtet e përcaktuara në pikën 7 të këtij vendimi.

b) Verifikimi i kushteve bëhet në bazë të dokumentacionit provues, të paraqitur nga kërkuesi, nëpërmjet inspektimit në terren nga punonjësit e AKKP-së, si dhe nga marrja e informacionit zyrtar nga institucionet shtetërore. Në çdo rast, AKKP-ja kërkon detyrimisht informacion zyrtar pranë ZQRPP-së, ALUIZNI-t dhe çdo organi shtetëror që administron të dhëna për pasurinë e paluajtshme. Korrespondenca bëhet pjesë e dosjes. Çdo institucion shtetëror është i detyruar të kthejë përgjigje, me shkrim, brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e marrjes së kërkesës. Në rast moskthimi përgjigjeje brenda këtij afati, drejtori i përgjithshëm i AKKP-së njofton me shkrim Ministrin e Drejtësisë.

c) AKKP-ja ka detyrë të kryejë saktësimin e kufijve të oborrit në përdorim, që kërkohet të tjetërsohet, duke kryer matje në terren, nëse rezulton se dokumentacioni tekniko-ligjor, i paraqitur nga kërkuesi nuk përmban kufij, ose nëse nga krahasimi i dokumentacionit të paraqitur me rezultatet e inspektimit në terren ka mospërputhje. Në këtë rast, AKKP-ja u referohet masave të sipërfaqeve, të përcaktuara në aneksin nr. 1, që i bashkëlidhet këtij vendimi, por gjithmonë duke respektuar kufijtë natyrorë ekzistues. Shpenzimet e verifikimit dhe të matjes në terren paguhet nga poseduesi dhe janë pjesë e tarifës së shërbimit.

ç) Në përfundim të shqyrtimit sipas afateve të mësipërme, AKKP-ja harton vlerësimin ligjor, i cili duhet të përmbajë:

i) të dhënat identifikuese të kërkuesit dhe të oborrit në përdorim, të pretenduar;

ii) analizën për përmbushjen ose jo të secilit prej kushteve për tjetërsim, të përcaktuara në pikën 5 të këtij vendimi, dokumentet mbi të cilat bazohet kjo analizë, si dhe veprimet procedurale, hetimore dhe verifikuese, të kryera;

iii) të dhënat e sakta për kufijtë dhe masën në m² të oborrit në përdorim;

iv) vlerën nëse tjetërsimi duhet kryer me kundërshtpërblim, sipas aneksit 2 që i bashkëlidhet këtij vendimi;

v) propozimin për pranimin ose jo të kërkesës, duke treguar referencën në ligj dhe në aktet nënligjore.

Vlerësimi ligjor shoqërohet, në çdo rast, me planvendosjen përkatëse.

d) Pas përfundimit të vlerësimit ligjor, AKKP-ja njofton kërkuesin, sipas rastit, për:

i) të drejtën e tjetërsimit me shpërblim dhe detyrimin për të paguar brenda 30 (tridhjetë) ditëve, për llogari të AKKP-së, për fondin e kompensimit financiar, çmimin e tjetërsimit, duke i treguar edhe numrin e llogarisë. Në njoftim jepen të dhëna për kufijtë, sipërfaqen në m² dhe vendndodhjen e oborrit në përdorim, të shoqëruar me planimetrinë përkatëse;

ii) të drejtën e tjetërsimit pa kundërshtëpërblim, duke i treguar kërkuesit kufijtë, sipërfaqen në m² dhe vendndodhjen e oborrit në përdorim, shoqëruar me planvendosjen përkatëse.

iii) mospranimin e kërkesës për tjetërsim, duke arsyetuar, me shkrim, në mënyrë të hollësishme kushtet e përcaktuara në pikën 5 të këtij vendimi, që nuk plotësohen apo provohen.

10. Kërkuesi, me marrjen e njoftimit për të drejtën e tjetërsimit me shpërblim, paguan, në numrin e llogarisë së caktuar nga AKKP-ja, për llogari të Fondit të Kompensimit të Pronave, të krijuar sipas pikës 1 të nenit 23 të ligjit nr. 9235, datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, të ndryshuar, kundërvlerën në lekë të sipërfaqes që do të tjetërsohet në pronësi të tij. Kjo pagesë bëhet jo më vonë se 30 (tridhjetë) ditë nga data e marrjes së njoftimit prej AKKP-së. Shkelja e këtij afati përbën shkak për mospranimin nga AKKP-ja të kërkesës për tjetërsim.

11. Drejtori i Përgjithshëm i AKKP-së vendos kalimin e pronësisë së oborrit në përdorim brenda 10 (dhjetë) ditëve nga:

a) data e mbërritjes së mandatit, që vërteton pagimin e vlerës, në rastin e tjetërsimit me kundërshtëpërblim;

b) data e njoftimit të kërkuesit për të drejtën e tjetërsimit pa kundërshtëpërblim.

12. Vendimi i drejtorit të përgjithshëm, i cili merret jo më vonë se 3 (tre) muaj nga data e regjistrimit të kërkesës dhe dokumentacionit shoqërues në regjistrin e protokollit të AKKP-së, i njoftohet kërkuesit. Ai duhet të jetë në formë të shkruar, i arsyetuar, i nënshkruar nga titullari dhe të përmbushë kërkesat për aktin administrativ, të parashikuara në Kodin e Procedurave Administrative të Republikës së Shqipërisë.

13. AKKP-ja ia përcjell vendimin për regjistrim ZRPP-së, e cila kryen procedurën e regjistrimit në përputhje me rregullat e parashikuara në legjislacionin në fuqi.

14. Poseduesi i pasurisë së paluajtshme pajiset me certifikatën e pronësisë, pasi të ketë paguar më parë (në momentin e paraqitjes së kërkesës) tarifën e shërbimit, të përcaktuar me udhëzim të përbashkët të Ministrit të Drejtësisë dhe Ministrit të Financave.

15. AKKP-ja dhe ZRPP-ja, për qëllime transparence, publikojnë në faqet zyrtare të internetit, si dhe në ambientet e tyre çdo vendim të marrë përgjatë kësaj procedure.

16. Çdo mosmarrëveshje pronësie mbi titujt e regjistruar sipas këtij vendimi zgjidhet në gjykatë sipas ligjit.

17. Në rastin e kërkesave të paraqitura pranë AKKP-së, në mbështetje të vendimit nr. 200, datë 19.2.2009 të Këshillit të Ministrave “Për përcaktimin e kushteve dhe për procedurën e tjetërsimit të oborreve në përdorim, për llogari të fondit të kompensimit financiar”, dhe për të cilat AKKP-ja nuk ka dhënë ende vendim, deri në datën e hyrjes në fuqi të këtij vendimi, shqyrtimi i kërkesës dhe i dokumentacionit të vazhdojë sipas procedurës së parashikuar në këtë vendim.

18. Në rast se AKKP-ja ka vendosur mospranimin e kërkesës për tjetërsim, në mbështetje të vendimit nr. 200, datë 19.2.2009 të Këshillit të Ministrave, për shkak të mospagimit të çmimit nga kërkuesi, atëherë kërkuesi mund t’i drejtohet AKKP-së me kërkesë të re, në përputhje me përcaktimet e këtij vendimi.

19. Vendimi nr. 200, datë 19.2.2009 i Këshillit të Ministrave “Për përcaktimin e kushteve dhe për procedurën e tjetërsimit të oborreve në përdorim, për llogari të fondit të kompensimit financiar”, të ndryshuar, shfuqizohet.

20. Ngarkohen Ministria e Drejtësisë, Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave dhe Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Sali Berisha