VENDIM
Nr. 465, datë 22.6.2016

PËR PËRCAKTIMIN E PROCEDURAVE DHE RREGULLAVE PËR KALIMIN E SË DREJTËS SË PRONËSISË MBI PARCELËN NDËRTIMORE TË OBJEKTEVE INFORMALE[1]

(Ndryshuar me VKM nr.19, datë 11.1.2017)

(I përditësuar)

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të shkronjës "d", të pikës 1, të nenit 17, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Zhvillimit Urban, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. E drejta e pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objektit të legalizuar transferohet nëpërmjet aktit administrativ (vendim i Këshillit të Ministrave), sipas përcaktimeve të nenit 17, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar.

2. Kur parcela e ndërtimit të legalizuar shtrihet mbi pasuri të paluajtshme në pronësi private, të subjekteve joposeduese të ndërtimit, nëpërmjet të njëjtit akt administrativ miratohet masa dhe vlera e kompensimit financiar për sipërfaqet takuese, pronë private, që preken nga ndërtimi.

3. Vendimi i Këshillit të Ministrave për kalimin e së drejtës së pronësisë dhe miratimin e masës e vlerës së kompensimit për sipërfaqet, pronë private, që preken nga ndërtimet e legalizuara, është i vlefshëm për regjistrimin përfundimtar të parcelës ndërtimore në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

II. PROCEDURAT E KALIMIT TË SË DREJTËS SË PRONËSISË DHE MIRATIMIT TË MASËS E VLERËS SË KOMPENSIMIT

4. Propozimi për kalimin e së drejtës së pronësisë dhe miratimin e masës e vlerës së kompensimit financiar përgatitet nga drejtoritë e ALUIZNI-t, pranë ministrisë përgjegjëse për zhvillimin urban, pas miratimit të lejes së legalizimit. Paraqitja skematike e të dhënave për kalimin e së drejtës së pronësisë dhe kompensimin financiar përcaktohet me udhëzim të drejtorit të përgjithshëm të ALUIZNI-t.

5. Në hartimin e propozimit drejtoritë e ALUIZNI-t bazohen në dokumentacionin teknik (genplan) dhe në informacionin mbi gjendjen juridike të pronës, pavarësisht nga lloji i pasurisë.

Përcaktimet e këtij vendimi, në asnjë rast, nuk cenojnë të drejtën e pronarit joposedues të truallit për kompensim, sipas nenit 15/1, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar. Nëse pas përfundimit të procedurave, sipas këtij vendimi, ka pretendime pronësie të mbështetura mbi tituj të paregjistruar dhe më të hershëm, atëherë ZVRPP-ja i kërkon ALUIZNI-t hartimin e propozimeve për procedurat e kompensimit të pronarit joposedues.

6. Procedurat e kalimit të së drejtës së pronësisë dhe miratimit të masës e vlerës së kompensimit financiar zbatohen pavarësisht se parcela ndërti-more u përket anëtarëve të familjes të poseduesit të ndërtimit të legalizuar apo personave me të cilët ai ka lidhje fisnore/gjinore. Bën përjashtim rasti kur pasuria përfshihet në bashkësinë ligjore të poseduesit, sipas përcaktimeve të Kodit të Familjes.

7. Nëse poseduesi është bashkëpronar në pasurinë ku ndodhet ndërtimi i legalizuar, për rregullimin e pronësisë në parcelën ndërtimore zbatohen këto rregulla:

a) Kur pjesët takuese ideale të bashkëpronësisë janë të papërcaktuara, ato prezumohen të barabarta (në përpjesëtim me numrin e të gjithë bashkë-pronarëve);

b) Pjesa takuese ideale e poseduesit llogaritet në sipërfaqen e parcelës ndërtimore. Nëse, pas kësaj,

[1] VKM nr. 465, datë 22.6.2016 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.120, datë 28 qershor 2016. VKM nr.19, datë 11.1.2017 është botuar në Fletoren Zyrtare nr.3, datë 17 janar 2017.

nuk plotësohet sipërfaqja e parcelës ndërtimore, për sipërfaqen e mbetur të saj kryhet kalimi i pronësisë në favor të poseduesit, si dhe kompen-simi i bashkëpronarëve të tjerë, sipas pjesëve të tyre ideale;

c) Mosmarrëveshjet për ndarjen e parcelës dhe për masat e pjesëve takuese zgjidhen nga gjykata.

8. Nëse një nga bashkëposeduesit e ndërtimit të legalizuar është pronar i vetëm i pasurisë ku ndodhet parcela, krijohet bashkëpronësia mbi parcelën ndërtimore, duke u transferuar pose-duesve të tjerë pjesët takuese (ideale), të parcelës. Nëpërmjet të njëjtit vendim të Këshillit të Ministrave miratohet edhe masa e vlera e kompen-simit financiar për këto pjesë takuese.

I njëjti parim zbatohet edhe kur pronarë të pasurisë janë disa nga bashkëposeduesit e ndër-timit.

9. Për rastet e parashikuara në pikat 6, 7 dhe 8, të këtij vendimi, palët mund të realizojnë, paraprakisht, marrëveshje civile për rregullimin e raporteve të pronësisë në parcelën ndërtimore, të cilën duhet ta dorëzojnë pranë drejtorisë së varësisë së ALUIZNI-t ose ZVRPP-së, brenda 60 ditëve nga data e miratimit të lejes së legalizimit. Në të kundërt, vijohet me procedurat sipas pikave 6, 7 dhe 8 të vendimit.

10. Kur parcela e ndërtimit të legalizuar shtrihet mbi pasuri të paluajtshme, e cila, sipas informacionit mbi gjendjen juridike, rezulton "pronar i pavërtetuar" (PPV), procedurat e kalimit të pronësisë vijojnë në përputhje me përcaktimet e këtij vendimi, si për pasuritë "shtet".

11. Për shtesat anësore në tejkalim të lejes së ndërtimit, të miratuar nga autoriteti përgjegjës, procedurat e kalimit të së drejtës së pronësisë dhe miratimit të masës e vlerës së kompensimit financiar zbatohen vetëm kur tejkalohet gjurma e sheshit të ndërtimit, përcaktuar në dokumenta-cionin e lejes përkatëse *ose kur gjendja juridike e pronësisë së sheshit të ndërtimit ka ndryshuar.*

12. Hipotekat që rëndojnë mbi parcelën ndërtimore nuk pengojnë kalimin e së drejtës së pronësisë dhe miratimin e masës e vlerës së kompensimit financiar. Kreditori hipotekar ka të drejtë garancie mbi shumën e kompensimit financiar. E drejta e garancisë pasqyrohet në vendimin e Këshillit të Ministrave, në një seksion të veçantë, për efekt të zbatimit të vendimit nga ATP-ja. ATP-ja detyrohet të caktojë shumën e kompensimit financiar në një llogari bankare të posaçme. Kjo shumë nuk mund të vendoset në dispozicion të subjektit përfitues ose të tretëve pa miratimin apo marrëveshjen e kreditorit.

13. Kur ndërtimi i legalizuar është ngritur mbi pasurinë në pronësi të të tretëve, e sekuestruar sipas nenit 560, të Kodit të Procedurës Civile, ALUIZNI-i njofton përmbaruesin gjyqësor për të vijuar me ekzekutimin e detyrueshëm mbi shumën e kompensimit financiar, sipas pjesës IV, të titullit II, të kreut IV, të këtij Kodi.

Procedurat e kalimit të së drejtës së pronësisë dhe kompensimit financiar vazhdojnë pas konfirmimit, brenda 30 ditëve, nga përmbaruesi.

Në seksionin e veçantë të vendimit të Këshillit të Ministrave pasqyrohen shënimet për ekzeku-timin e detyrueshëm mbi shumën e kompensimit financiar. Agjencia e Trajtimit të Pronës detyrohet të caktojë këtë shumë në një llogari bankare të posaçme dhe ajo nuk mund të vendoset në dispozicion të subjektit përfitues (debitorit) pa përfunduar procedura e ekzekutimit të detyrueshëm.

Nëse përmbaruesi nuk konfirmon brenda 30 ditëve apo pretendon pezullimin e procedurave të kalimit të pronësisë dhe kompensimit, drejtoria e ALUIZNI-t njofton ministrin e Drejtësisë për nisjen e procedimit disiplinor.

14. Në rastin e të drejtave të tjera të të tretëve (qira, enfiteozë, uzufrukt etj.) zbatohen të njëjtat rregulla si ato të pikës 12, të këtij vendimi.

15. Kur ka kufizim mbi pasurinë, sipas neneve 59 dhe 75, pika 2, të ligjit nr. 33/2012, "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme", të ndryshuar, për arsye që lidhen me vlefshmërinë e titullit të pronësisë, shuma e kompensimit financiar vendoset nga Agjencia e Trajtimit të Pronës në një llogari bankare të posaçme dhe nuk mund të disponohet nga subjekti përfitues pa zgjidhjen e shkakut të kufizimit në rrugë gjyqësore. Në këto raste, kufizimi pasqyrohet në vendimin e Këshillit të Ministrave, në një seksion të veçantë, për efekt të zbatimit të vendimit nga Agjencia e Trajtimit të Pronës.

Pavarësisht sa më sipër, kufizimet, në asnjë rast, nuk pengojnë kalimin e së drejtës së pronësisë dhe miratimin e masës e vlerës së kompensimit finan-ciar.

16. Situata e mbivendosjes së titujve nuk pengon procedurat, sipas këtij vendimi. Mbiven-dosja në parcelën ndërtimore shuhet me hyrjen në fuqi të vendimit të Këshillit të Ministrave që miraton kalimin

e së drejtës së pronësisë dhe vlerën e masën e kompensimit financiar. Në këto raste, kompensimi financiar miratohet pa përcaktuar subjektin përfitues të tij, duke pasqyruar faktin e mbivendosjes së titujve në seksionin e veçantë të vendimit të Këshillit të Ministrave.

Për zbatimin e kësaj pike, Agjencia e Trajtimit të Pronës detyrohet të caktojë, në një llogari bankare të posaçme, shumën e miratuar të kompensimit financiar. Ajo do të vendoset në dispozicion të subjektit që do të rezultojë përfitues pasi të jetë zgjidhur, në rrugë gjyqësore, mosmarrëveshja për të drejtat mbi këtë shumë mes zotëruesve të titujve që krijonin mbivendosje.

17. Për parcelat e ndërtimeve të legalizuara, të cilat janë brenda territoreve apo objekteve ish-ushtarake, në përgjegjësi administrimi të Ministrisë së Mbrojtjes, ALUIZNI-i, përpara se të nisë procedurat e kalimit të pronësisë, i paraqet kërkesë për procedim ministrit të Mbrojtjes. Në mbështetje të kësaj kërkese, kur territoret nuk do t'u mbeten Forcave të Armatosura, Ministria e Mbrojtjes, brenda 30 ditëve, nis procedurat për pasqyrimin e ndryshimeve në inventarin e pronave të paluajt-shme të shtetit dhe/ose ndryshimin e përgjegjësisë së administrimit.

Për territoret apo objektet ish-ushtarake që nuk janë në përgjegjësi administrimi të Ministrisë së Mbrojtjes, ose për territore të tjera në përgjegjësi administrimi të institucioneve qendrore, projekt-vendimi i Këshillit të Ministrave për kalimin e së drejtës së pronësisë i përcillet për bashkërendim këtyre institucioneve. Përcaktimet për ndryshimin/ shuarjen e përgjegjësisë së administrimit pasqy-rohen në vendimin e Këshillit të Ministrave, në një seksion të veçantë. Në zbatim të vendimit individual, kryhen ndryshimet përkatëse në inventarin e pronave të paluajtshme të shtetit.

18. Procedurat për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën e objektit të legalizuar, sipas këtij vendimi, zbatohen edhe për rastet, kur:

a) ndërtimi i legalizuar gjendet brenda apo në lidhje funksionale me sipërfaqen e oborrit në përdorim, sipas vendimit nr. 578, datë 29.8.2012, të Këshillit të Ministrave, "Për përcaktimin e procedurës së kalimit në pronësi të oborreve në përdorim", të ndryshuar;

b) ndërtimi i legalizuar gjendet brenda apo në lidhje funksionale me truallin e objekteve të ngritura para datës 10.8.1991, për të cilat nuk zotërohen akte të fitimit të pronësisë, sipas vendimit nr. 608, datë 5.9.2012, të Këshillit të Ministrave, "Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë të pasurive të paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.8.1991, e të truallit funksional të tyre, kur nuk posedohen akte fitimi pronësie, si dhe për regjistrimin e tyre", të ndryshuar.

Në këto raste, çmimi i parcelës ndërtimore, mënyrat dhe rregullat e tjera të pagesës zbatohen sipas legjislacionit për legalizimin e ndërtimeve pa leje.

19. Kërkesa për miratim nga bashkia kompe-tente, sipas pikës 2, të nenit 15/1, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar, paraqitet nga drejtoritë e varësisë së ALUIZNI-t, përpara miratimit të vendimit të Këshillit të Ministrave për kalimin e së drejtës së pronësisë dhe masës e vlerës së kompensimit financiar. Kjo kërkesë paraqitet për të gjitha parcelat ndërtimore në pasuritë e transferuara në pronësi të bashkisë, brenda territorit të njësisë administrative përbërëse.

Kërkesa merret në shqyrtim nga këshilli bashkiak, i cili duhet të vendosë për miratimin e tjetërsimit, duke nxjerrë pasuritë (ose pjesë të tyre) nga inventari i pronave të bashkisë.

Kur bashkia ka vetëm të drejta administrimi mbi pasurinë, ajo njoftohet për faktin e kalimit të pronësisë përpara miratimit të vendimit të Këshillit të Ministrave, me qëllim nxjerrjen e pasurisë (ose pjesës së saj) nga inventari i pronave të bashkisë.

20. Nuk i nënshtrohen kalimit të së drejtës së pronësisë parcelat e ndërtimeve të legalizuara që "disponohen sipas një akti të ligjshëm, të paregjistruar", në përputhje me përcaktimet e nenit 16, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar.

21. Nëse konsolat (volumet ndërtimore të mbështetura vetëm në një krah) projektohen në trotuare, këto sipërfaqe nuk u nënshtrohen procedurave të kalimit të pronësisë.

22. Për ndërtimet e llojit "shtesë në lartësi", në pallate të regjistruara, kur poseduesi i shtesës nuk është pronar i njësisë ndërtimore në objektin ekzistues, kryhet kalimi i së drejtës së pronësisë për pjesën takuese ideale që i transferohet poseduesit, në hapësirën e përbashkët (në bashkëpronësi të

detyrueshme) dhe kompensimi i banorëve të tjerë, sipas procedurave të këtij vendimi.

Pas miratimit të vendimit përkatës të Këshillit të Ministrave, ZVRPP-ja zbaton përcaktimet e pikës 25, të vendimit nr. 1095, datë 28.12.2015, të Këshillit të Ministrave, "Për përcaktimin e rregullave të bashkërendimit të punës ndërmjet ALUIZNI-t dhe ZQRPP-së dhe të procedurave apo kufizimeve që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara".

III. RREGULLIM I POSAÇËM PËR VENDIMET E MIRATUARA TË KALIMIT TË SË DREJTËS SË PRONËSISË/KOMPEN-SIMIT FINANCIAR DHE DISPOZITA TË FUNDIT

23. Për vendimet e Këshillit të Ministrave, të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, kalimi i së drejtës së pronësisë është i vlefshëm, pa qenë nevoja për lidhjen e kontratës. Kur leja e legalizimit nuk është nxjerrë ende, procedurat e kalimit të pronësisë konsiderohen të përfunduara në momentin e miratimit të lejes.

Masa përfundimtare e parcelës, për të cilën fitohet dhe regjistrohet titulli i pronësisë, është ajo e përcaktuar në lejen e legalizimit, sipas genplanit shoqërues.

24. Kur të drejtat mbi ndërtimin informal janë transferuar më parë, nëpërmjet veprimeve juridiko-civile, të realizuara pas miratimit të kalimit të së drejtës së pronësisë, drejtoritë e varësisë së ALUIZNI-t përgatitin propozimet e ndryshimit të vendimit përkatës të Këshillit të Ministrave, përpara se të legalizohet ndërtimi.

25. Vendimet e Këshillit të Ministrave, të miratuara përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 50/2014, "Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbani-zimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar", që kanë transferuar të drejtën e pronësisë mbi parcelën ndërtimore, nuk rishikohen, për efekt të zbatimit të kufizimeve mbi sipërfaqen, sipas pikës 1, të nenit 17, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe inte-grimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar.

26. Kur është i nevojshëm ndryshimi i vendimeve të Këshillit të Ministrave, që kanë të përcaktuar masën dhe vlerën e kompensimit financiar, zbatohen këto rregulla:

a) Në rastin e zvogëlimit të sipërfaqes për kompensim, të korrigjimit të listës emërore të bashkëpronareve dhe të numrave të pasurisë apo zonës kadastrale, çmimi që do të përdoret për llogaritjen e vlerës së kompensimit financiar do të jetë ai i përdorur në vendimin fillestar të Këshillit të Ministrave;

b) Në rastin e zmadhimit të masës (sipërfaqes) së kompensimit për të njëjtën pasuri, çmimi që do të përdoret, për pjesën e sipërfaqes shtesë, do të jetë ai i përcaktuar në bazë të vlerës së pronës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, në fuqi në momentin e ndryshimit.

27. Pas hyrjes në fuqi të këtij vendimi, për parcelat ndërtimore që ndodhen në toka bujqësore, të fituara nëpërmjet akteve të marrjes së tokës në pronësi (AMTP), ALUIZNI do të kryejë proce-durat e kalimit të së drejtës së pronësisë dhe të miratimit të masës e vlerës së kompensimit financiar pasi të jenë zbatuar parashikimet e vendimit nr. 994, datë 9.12.2015, të Këshillit të Ministrave, "Për procedurën e regjistrimit të akteve të marrjes së tokës në pronësi", të ndryshuar, nëse është rasti.

Kur AMTP-ja figuron e regjistruar, pas paraqitjes nga ALUIZNI të kërkesës për informa-cion mbi gjendjen juridike, ZVRPP-ja detyrohet të nisë menjëherë procedurat e parashikuara në vendimin e sipërpërmendur, për verifikimin e titullit të pronësisë mbi tokën bujqësore, nëse ky verifikim nuk është kryer më parë.

28. Për parcelat ndërtimore që shtrihen në prona të të tretëve, për të cilat është miratuar kalimi i së drejtës së pronësisë, ALUIZNI, brenda 6 muajve nga hyrja në fuqi e këtij vendimi, përgatit propozimet për miratimin e masës dhe vlerës së kompensimit financiar të pronarëve joposedues, pasi të jetë miratuar leja e legalizimit në favor të poseduesve të ndërtimeve informale.

29. Në çdo rast, deri në përfundimin e procedurave të kalimit të së drejtës së pronësisë dhe/ose kompensimit të pronarëve joposedues apo rregullimin e marrëdhënieve të pronësisë mbi parcelën ndërtimore në rrugë juridiko-civile apo gjyqësore, ndërtimi i legalizuar qëndron i regjistruar sipas pikës 14, të vendimit nr. 1095, datë 28.12.2015, të Këshillit të Ministrave.

30. Ngarkohen Ministria e Zhvillimit Urban, Ministria e Drejtësisë, Ministria e Mbrojtjes, Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integrimit të Zonave/Ndërtimeve Informale, Zyra Qendrore e

Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe Agjencia e Trajtimit të Pronës për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi në datën 15 korrik 2016.

KRYEMINISTRI
Edi Rama