

VENDIM
Nr. 442, datë 18.7.2018

**PËR PËRCAKTIMIN E PROCEDURËS SË KALIMIT TË PRONËSISË E TË
REGJISTRIMIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME, TË NDËRTUARA DERI MË
10.8.1991 DHE TË TRUALLIT FUNKSIONAL TË TYRE**

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

VENDOSI:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Janë objekt trajtimi i këtij vendimi ndërtimet e ngritura deri më 10.8.1991 dhe trojet funksionale të tyre, për të cilat nuk ka akte të fitimit të pronësisë, sipas nenit 193, të Kodit Civil. Përfshihet, nëse për truallin ka dokumentacion pronësie, procedurat e kalimit të pronësisë kryhen vetëm për ndërtesën.

2. Në kuptim të pikës 1, konsiderohen objekt i trajtimit të këtij vendimi ato ndërtime:

- a) Të cilave u mungon akti i fitimit të pronësisë;
- b) Të cilat, nga pikëpamja ndërtimore janë të përfunduara, me mure dhe me mbulesë;
- c) Të cilat nuk janë ndërtime pa leje, sipas përcaktimit të shkronjës “a”, të nenit 3, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar.

3. Truall funksional konsiderohet sipërfaqja e tokës nën ndërtesë, së bashku me oborrin përreth saj, që posedohet, efektivisht, nga subjekti kërkuar.

4. ALUIZNI është institucioni i autorizuar për kryerjen e procedurave administrative, sipas këtij vendimi.

5. Kalimi i pronësisë së ndërtimit dhe truallit funksional, për sipërfaqet deri në 300 metra katrorë, kryhet pa pagesë, nëpërmjet dokumentit, modeli i të cilit i bashkëlidhet këtij vendimi.

II. PROCEDURAT DHE AFATET E KALIMIT TË PRONËSISË

6. Procedurat e kalimit të pronësisë, sipas këtij vendimi, fillojnë:

- a) Me kërkesë të subjektit/subjekteve, sipas modelit të kërkesës, të miratuar me këtë vendim, pavarësisht nëse zona kadastrale i është nënshtruar ose jo regjistrimit fillestar sistematik;
- b) Gjatë procesit të regjistrimit fillestar apo përmirësimit/përditësimit të zonës kadastrale. Në këtë rast, me kërkesë të regjistruesit apo të çdo subjekti të ngarkuar nga Kryeregjistruesi, njoftohet ALUIZNI për verifikimin e kushteve dhe vendimmarrjen, sipas këtij vendimi;
- c) Me kërkesë të institucionit shtetëror, në rastet e shpronësimit për shkak të zbatimit të projekteve publike, pavarësisht nëse zona kadastrale i është nënshtruar ose jo regjistrimit fillestar sistematik.

7. ALUIZNI evidenton në terren ndërtimin dhe truallin funksional, duke verifikuar, paraprakisht, bazën e të dhënave të ndërtimeve pa leje, nëse për të është paraqitur aplikim për legalizim. Gjatë evidentimit në terren verifikohet edhe posedimi efektiv i ndërtimit nga subjekti përfitues. Përfshihet, në rastin kur kërkesa bëhet sipas shkronjës “ç”, të pikës 6, procedurat e evidentimit duhet të përfundojnë brenda 10 ditëve.

8. Të dhënat e kërkesës dhe të evidentimit në terren bëhen publike për 30 ditë, në ambientet e njësisë administrative ku gjendet pasuria, në ambientet e ALUIZNI-t, ZVRPP-së, si dhe në faqet përkatëse *web*.

9. Si rregull, nëse për ndërtimin është aplikuar për legalizim si ndërtim pa leje, ai përfshihet nga fusha e zbatimit të këtij vendimi dhe trajtohet sipas ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar. Përfshihet bën rasti kur nga korrespondenca e ALUIZNI-t me organet kompetente (të vetëqeverisjes vendore dhe Arkivin Qendror Teknik të Ndërtimit - AQTN) apo nga dokumentacioni i paraqitur nga kërkuarësi arrihet të provohet se ndërtesa është ndërtuar përpara datës 10.8.1991.

10. Për ndërtimet e paregjistruara ose të regjistruara pa titull pronësie, për të cilat nuk është paraqitur aplikim për legalizim, ALUIZNI verifikon nëse ndërtimi është i pranishëm në produktin e fotografimit ajror të Republikës së Shqipërisë të vitit 1994.

Nëse ndërtimi ndodhet në territor të papërfshirë në këtë fotografim, ALUIZNI verifikon me radhë produktet e fotografimeve ajrore të viteve 1999, 2001 dhe në fund, atë të vitit 2007.

Nëse ndërtimi është i pranishëm në, të paktën, njërin prej materialeve fotografike të mësipërme, ai prezumohet se është ndërtuar para datës 10.8.1991 dhe trajtohet sipas dispozitave të këtij vendimi.

11. Krahas procedurave të mësipërme, brenda 20 ditëve nga konstatimi i gjendjes ndërtimore në terren, ALUIZNI u kërkon informacion për pasuritë truall dhe ndërtesë:

- a) ZVRPP-së, për të verifikuar nëse është regjistruar më parë ose jo titull pronësie;

b) ATP-së, për të verifikuar nëse është marrë ose jo vendim për kthimin e pronës.

Institucionet e sipërpërmendura detyrohen të vendosin në dispozicion informacionin e kërkuar brenda 10 ditëve.

12. ALUIZNI vendos rrëzimin e kërkesës, kur:

a) Nga informacioni i marrë, sipas pikës 11 të këtij vendimi, apo nga dokumentacioni i paraqitur nga të tretët, rezulton se për ndërtesën është regjistruar titull pronësie ose është marrë vendim për kthimin e saj në favor të tyre;

b) Konstatohet se kërkesa përmban deklarime të pavërteta.

13. Nëse zona kadastrale nuk i është nënshtruar regjistrimit fillestar ose nëse ATP-ja është në pamundësi për të konfirmuar vendimmarrjen për kthim prone, ALUIZNI vijon me procedurat e kalimit të pronësisë, duke u mjaftuar me afishimin publik të kërkesës.

14. Sipërfaqja e truallit funksional dhe kufijtë e tij përcaktohen nga ALUIZNI gjatë procedurave të evidentimit në terren dhe pasqyrohen në genplan.

Në përcaktimin e sipërfaqes ALUIZNI bazohet në kufijtë faktikë të sipërfaqes së poseduar, pa tejkaluar masën prej 300 metrash katrorë.

15. Për procedurën e ndjekur, subjekti përfitues paguan për llogari të ALUIZNI-t tarifën e shërbimit, në vlerën 8 000 (tetë mijë) lekë për çdo kat ndërtimi, e cila përdoret për të përballuar shpenzimet e evidentimit në terren dhe shpenzimet e tjera të procedurës administrative. Kjo tarifë i njoftohet përfituesit menjëherë pas përfundimit të periudhës së afishimit, nëse përmbushen kushtet për të përfituar kalimin e pronësisë, sipas këtij vendimi.

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

Vendimi për kalimin e pronësisë miratohet brenda 20 ditëve nga administrimi i vërtetimit për pagesën e tarifës së shërbimit, por, në çdo rast, jo më herët se data e përfundimit të afatit të njoftimit publik.

17. ALUIZNI, brenda 10 ditëve, nga miratimi i kalimit të pronësisë, përcjell vendimin, së bashku me genplanin, për regjistrim pranë ZVRPP-së, e cila është e detyruar të kryejë regjistrimin brenda 10 ditëve nga administrimi i dokumentacionit.

III. RREGULLIME TË POSAÇME

18. Me kërkesë të posaçme, subjektit mund t'i kalohen në pronësi pjesët e sipërfaqes shtetërore mbi masën e përcaktuar në pikën 14 të këtij vendimi, deri në 500 metra katrorë. Përfundimisht, nëse nga konfigurimi i truallit funksional rezulton se krijohen sipërfaqe të lira, që tejkalojnë masën e 500 metrave katrore dhe që nuk mund të shfrytëzohen më vete për ndërtime të reja, subjekti mund të përfitojë kalimin e pronësisë edhe për to.

19. Në çdo rast, për pjesët e sipërfaqes që kalohen në pronësi sipas pikës 18 të këtij vendimi, subjekti paguan çmimin sipas hartës së vlerës së pronës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave. Të ardhurat e arkëtuara sipas kësaj pike ndahen, si më poshtë vijon:

a) 70 për qind në fondin e kompensimit të pronave, të parashikuar në ligjin nr. 133/2015, “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”;

b) 30 për qind për llogari të ALUIZNI-t, për përballimin e shpenzimeve të evidentimit në terren dhe të shpenzimeve të tjera të procedurës administrative.

20. Në rastin e pretendimeve të ngritura nga të tretët gjatë procedurës administrative për të drejta mbi ndërtimin, ALUIZNI pezullon procedurën e kalimit të pronësisë dhe udhëzon palët t'i drejtohen gjykatës kompetente për zgjidhjen e mosmarrëveshjes. Procedura vijon sipas përmbajtjes së vendimit gjyqësor të formës së prerë.

Përfundimisht, për rastet e shkronjës “c”, të pikës 6, të këtij vendimi, ALUIZNI harton genplanin pa përcaktuar përfituesin e pasurisë dhe ia përcjell institucionit që ndjek procedurën e shpronësimit, duke e njoftuar për mosmarrëveshjen për të drejtat mbi pasurinë. Institucioni, që ndjek procedurën e shpronësimit, vijon me miratimin e shumës së kompensimit financiar, duke vendosur shumën e miratuar në një llogari bankare të posaçme. 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 ndërmjet pretenduesve të pasurisë së shpronësuar.

21. Nëse gjatë njoftimit publik dhe verifikimeve, sipas pikës 11 të këtij vendimi, rezulton se vetëm për truallin funksional zotërohet nga të tretët titull pronësie (i regjistruar ose jo) apo se është marrë vendim për kthimin e pronës, ALUIZNI zbaton procedurat e kompensimit të pronarit joposedues me vendim të Këshillit të Ministrave. Regjistrimi i ndërtesës kryhet pa marrëdhënie me truallin, deri në miratimin e vendimit të Këshillit të Ministrave për kompensimin e pronarëve joposedues.

Në këto raste, kërkuesi duhet të paguajë vlerën financiare në lekë të truallit funksional, sipas hartës së vlerës të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave. Detyrimi financiar i njoftohet kërkuetit brenda 20 ditëve, nga marrja e informacionit, sipas pikës 11 të këtij vendimi. Në rast mospagimi të detyrimit brenda 45 ditëve, regjistrohet hipoteka ligjore mbi ndërtimin, deri në shlyerjen e plotë të detyrimit.

Përfundimisht, në rastet e parashikuara në shkronjën “c”, të pikës 6, të këtij vendimi, ALUIZNI nuk zbaton procedurat për kompensimin e pronarëve joposedues dhe merr vendim vetëm për kalimin në pronësi të ndërtesës, pa marrëdhënie me truallin.

22. Kur në objektin e ngritur përpara datës 10.8.1991 ose në truallin funksional gjenden zhvillime ndërtimore informale, ALUIZNI vepron në përputhje me pikën 1/2, të vendimit nr. 280, datë 1.4.2015, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”, të ndryshuar, dhe pikën 18, të vendimit nr. 465, datë 22.6.2016, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e procedurave dhe të rregullave për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objekteve informale”, të ndryshuar.

23. Objekti i regjistruar në regjistrin hipotekor deri në momentin e hyrjes në fuqi të dekretit nr. 4823, datë 2.3.1971, “Mbi të drejtën e pronësisë”, që nuk ka të cilësuar truallin, por vetëm kufijtë, do të trajtohet nga ZVRPP-ja si pasuri me sipërfaqe të papërcaktuara, sipas kërkesave të shkronjës “b”, të nenit 25, të ligjit nr. 33/2012, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, dhe të vendimit nr. 745, datë 24.10.2012, të Këshillit të Ministrave, “Për procedurat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, për të cilat zotërohen dokumente të ligjshme pronësie, por që nuk kanë të përcaktuar sipërfaqen”.

IV. DISPOZITA TË FUNDIT

24. Kur ALUIZNI, përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, ka konstatuar mospërfshirjen e ndërtimit në fushën e zbatimit të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, me arsyetimin se është ngritur para datës 10.8.1991, ndërtimi trajtohet sipas dispozitave të këtij vendimi.

25. Për zbatimin e pikës 10 të këtij vendimi, Autoriteti Shtetëror për Informacionin Gjeohapësinor (ASIG) vendos në dispozicion të ALUIZNI-t materialet e fotografimeve ajrore të viteve 1994, 1999 dhe 2001, brenda 15 ditëve nga hyrja në fuqi e këtij vendimi.

26. Kërkesat e administruara nga njësitë e vetëqeverisjes vendore deri në datën e hyrjes në fuqi të këtij vendimi, për të cilat nuk është nënshkruar akti përfundimtar për kalimin e pronësisë, përcillen për shqyrtim pranë drejtorive të ALUIZNI-t dhe trajtohen sipas kriterëve dhe procedurave të parashikuara në këtë vendim. Përcjellja e kërkesave dhe e dokumentacionit shoqëruar nga njësitë e vetëqeverisjes vendore bëhet jo më vonë se 30 ditë nga hyrja në fuqi e këtij vendimi.

27. Subjektet, që janë pajisur me dokumentin e pronësisë përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, paguajnë vlerën e tarifës së shërbimit sipas përcaktimeve të pikës 15 të këtij vendimi.

28. Në të gjitha rastet kur, përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, subjektet kanë shlyer detyrimin për pagesën e truallit, shuma e paguar nuk rimbursohet.

Gjithashtu, subjektet që janë pajisur me dokumentin e pronësisë dhe kanë pasur detyrimin për të kryer pagesën e truallit funksional vijojnë të mbartin detyrimin për shlyerjen e kësaj pagese. Të ardhurat nga këto pagesa shpërndahen sipas pikës 19 të këtij vendimi.

29. Vendimi nr. 608, datë 5.9.2012, i 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”, i ndryshuar, shfuqizohet.

30. Ngarkohen Ministria e Drejtësisë, ALUIZNI, ZRPP-të, ATP-ja, ASIG-u dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTRI
Edi Rama



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
MINISTRIA E DREJTËSISË

AGJENCIA E LEGALIZIMIT, URBANIZIMIT DHE INTEGRIMIT TE ZONAVE/NDERTIMEVE INFORMALE

KËRKESË

Për kalimin e pronësisë së objektit të ndërtuar para datës 10.8.1991

Nr. _____ prot.

Datë ____ . ____ . ____

Unë, i nënshkruari: 1. _____
(Emër Atësi Mbiemër)

2. _____
(Emër Atësi Mbiemër)

3. _____
(Emër Atësi Mbiemër)

Në mbështetje të nenit 25 të ligjit nr. 33/2012 "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme" i ndryshuar, si dhe të Vendimit nr. _____, datë _____ të Këshillit të Ministrave "Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë dhe regjistrimit, të pasurive të paluajtshme të ndërtuara deri më 10.8.1991 dhe të truallit funksional" kërkoj kalimin në pronësi të ndërtimit të ngritur para datës 10.8.1991 ☐ së bashku me truallin funksional ; ☐ pa truallin funksional, që ndodhet në adresën _____

Në funksion të kësaj kërkesë, deklaroj/më me përgjegjësi të plotë se jam/jemi poseduesi/t real/ë dhe i/të vetëm i/të ndërtësës dhe se nuk kam/kemi mosmarrëveshje me personat e rrethit familjar/gjinor, për të drejtat mbi këtë ndërtësë.

Për sa më sipër, konfirmoj/më vërtetësinë e deklaratave të mia/tona dhe jam/jemi i/të vetëdijshëm se në rast të kundërt, kërkesa do të refuzohet dhe do t'i nënshtrohem/i përgjegjësisë penale në kuptim të nenit 112 të Kodit Penal.

Kërkuesi:

Për Drejtorinë e ALUIZNI-t _____

(Emër Atësi Mbiemër – Firmë)

(Emër Mbiemër – Firmë)

Kërkesës i bashkëlidhet kopje e dokumentit të identifikimit, si dhe dokumentacioni shtesë (jo i detyrueshëm):



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

MINISTRIA E DREJTËSISË

AGJENCIA E LEGALIZIMIT, URBANIZIMIT DHE INTEGRIMIT TE ZONAVE/NDERTIMEVE INFORMALE
DREJTORIA _____

VENDIM

PËR

KALIMIN NË PRONËSI TË OBJEKTIT TË NGRITUR PARA DATËS 10.8.1991 DHE TË TRUALLIT TË
TIJ FUNKSIONAL

Në zbatim të vendimit nr. _____, datë _____, të Këshillit të Ministrave, "Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë dhe regjistrimit, të pasurive të paluajtshme të ndërtuara deri më 10.8.1991 dhe të truallit funksional", u mor në shqyrtim kërkesa me nr. _____ prot., datë _____, për kalimin në pronësi të objektit të ndërtuar para datës 10.8.1991:

☐ së bashku me truallin funksional ; ☐ pa truallin funksional¹.

Drejtorja e ALUIZNI-t _____ pasi verifikoi gjendjen ndërtimore në terren dhe gjendjen juridike të pasurisë së pretenduar nga kërkuuesi, në mbështetje të dokumentacionit të administruar, si dhe në përputhje me përcaktimet e VKM të sipërpërmendur,

VENDOSI

Kalimin në pronësi të:

1. _____,

(Emër Atësi Mbiemër)

2. _____,

të objektit me adresë: _____
(Adresa e vendndodhjes së objektit)

☐ së bashku me truallin funksional ; ☐ pa truallin funksional

Të ndodhur në pasurinë me nr.: _____ në zonën kadastrale: _____, me këto të dhëna:

Sipërfaqe ndërtimi: _____

Sipërfaqe truall funksional : _____

Numri i kateve: _____

Kufitarët e pronës:

Në veri: _____

Në jug: _____

Në Lindje : _____

Në perëndim: _____

Të dhënat e mësipërme janë sipas gen-planit bashkëlidhur.

DREJTOR

KY DOKUMENT PLOTËSOHET NË TRE KOPJE DHE SË BASHKU ME GENPLANIN E PASURISË ËSHTË I VLEFSHËM PËR
REGJISTRIM NË ZYRËN E REGJISTRIMIT TË PASURIVE TË PALUAJTSHME