

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 njërive 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 të përfituesit, 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. Përjashtimisht, 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 trullit.

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 trullin, sipas dispozitave të tjera të këtij vendimi.

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.

7. 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 shoqërues, 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