



BROSHURË INFORMATIVE

Regjistrimi i pronës
dhe përfundimi i proceseve
tranzitore të pronësisë

Financuar
nga Bashkimi Evropian
dhe Këshilli i Evropës



EUROPEAN UNION

COUNCIL OF EUROPE



CONSEIL DE L'EUROPE

Zbatohet
nga Këshilli i Evropës

BROSHURË INFORMATIVE

Regjistrimi i pronës dhe përfundimi i proceseve tranzitore të pronësisë

Kjo broshurë informative u hartua nga konsulentët e projektit të BE/ Këshillit të Evropës “Mbështetja për zbatimin e vendimeve gjyqësore dhe lehtësimin e ekzekutimit të vendimeve të GJEDNJ-së në Shqipëri”

Z. Viktor Gumi
Dr. Nadia Rusi

Ky publikim është hartuar me fondet e programit të përbashkët të Bashkimit Evropian dhe Këshillit të Evropës. Idetë e shprehura nuk reflektojnë domosdoshmërisht pikëpamjen zyrtare të Bashkimit Evropian dhe Këshillit të Evropës.

© 2021 Këshilli i Evropës.

Të gjitha të drejtat e rezervuara. I licencuar në Bashkimin Evropian sipas kushteve të miratuara. Asnjë pjesë e këtij botimi nuk mund të përkthehet, riprodhohet ose të transmetohet në çfarëdo forme ose përmes çfarëdo mjeti, qoftë elektronik (CDRom, Internet, etj.) apo mekanik, përfshirë fotokopjimin, regjistrimin apo çfarëdo sistemi depozitimi ose marrjeje informacioni, pa lejen paraprake me shkrim nga Drejtoria e Komunikimit (F67075- Strasburg Cedex ose publishing@coe.int).

Fotoja në kopertinë: © Shutterstock

Broshurë informative për ligjin nr. 111/2018 “Për kadastrën” dhe regjistrimin e Akteve të marrjes në pronësi të tokës (AMTP)

CILI ËSHTË OBJEKTI I LIGJIT NR.111/2018 “PËR KADASTRËN”?

Ligji “Per Kadastrën” ka objekt rregullimin ligjor të shërbimit 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. Në këtë ligj përcaktohen rregulla për organizimin e regjimit kadastral, regjistrimin e pronave të paluajtshme private, shtetërore ose publike dhe të drejtave reale mbi to, si dhe përmirësimi/përditësimi i regjistrit të pasurive të paluajtshme.

CILËT JANË SUBJEKTET QË JU DREJTOHET LIGJI DHE CILAT JANË PARIMET E KËTIJ SHËRBIMI?

Subjektet që iu drejtohet ligji janë pronarët, titullarët e të drejtave reale mbi pasuritë e paluajtshme, personat fizikë ose juridikë, që kanë interes të ligjshëm mbi pasuritë. Pronarëve dhe titullarëve të të drejtave reale mbi pasuritë u ofrohet shërbimi kadastral me identifikimin e tyre përpara zyrave dhe drejtorive vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës (ASHK). Për titujt e regjistruar, ASHK-ja verifikon vetë lidhjen e pronarit me pronën e tij, pa detyruar pronarin të sjellë dokumentacion që lëshon drejtoria kadastrale.

Shërbimi kadastral dhe procedurat që kryen ASHK-ja udhëhiqen nga parimet e *ligjshmërisë, sigurisë juridike, ekskluzivitetit dhe transparencës*.

ÇFARË ËSHTË, SI ORGANIZOHET DHE SI FUNKSIONON ASHK-JA?

ASHK-ja është person juridik publik në varësi të Kryeministrit dhe funksionon si institucion me vetëfinancim. Veprimtaria buxhetore dhe financiare e ASHK-së i nënshtrohet legjislacionit përkatës në fuqi.

ASHK-ja organizohet në nivel qendror në Drejtorinë e Përgjithshme në Tiranë, dhe në nivel vendor, në drejtori dhe zyra, si struktura varësie. Organet drejtuese të ASHK-së janë Këshilli Drejtues dhe Drejtori i Përgjithshëm.

Këshilli Drejtues përbëhet nga 7 anëtarë me kohë jo të plotë pune, të cilët janë përfaqësues të disa institucioneve shtetërore. Këshilli Drejtues, ndër të tjera, miraton projekt programin buxhetor afat mesëm dhe projekt buxhetin vjetor të ASHK-së, i propozon për miratim Ministrit të Financave tarifat e shërbimit, miraton rregulloren për organizimin dhe administrimin e të dhënave të kadastrës, miraton ndarjen e zonave të regjistrimit dhe të zonave kadastrale në territorin e Republikës së Shqipërisë, si dhe miraton masën e fondit rezervë vjetor, që shërben si garanci për mbulimin e dëmshpërblimeve që duhet të akordojë ASHK-ja për shkak të gabimeve të kryera prej saj.

Drejtori i Përgjithshëm emërohet dhe shkarkohet nga Kryeministri. Drejtori i Përgjithshëm drejton aktivitetin e ASHK-së, emëron dhe liron personelin e ASHK-së përfshirë dhe drejtuesit e drejtorive dhe zyra në nivel vendor, ushtron kontroll mbi veprimtarinë e drejtorive dhe zyra në nivel vendor dhe përfaqëson ligjërisht Agjencinë në marrëdhënie me të tretët. Drejtori i Përgjithshëm është organi përgjegjës që përgatit projekt vendimin e Këshillit të Ministrave "Për miratimin e hartës së vlerës së tokës", që përmban çmimet e referencës së tokës në Republikën e Shqipërisë. Drejtori i Përgjithshëm mbështetet në veprimtarinë e tij nga zëvendës drejtorët e përgjithshëm, një prej të cilëve është drejtues i strukturës përgjegjëse për ankimin administrativ.

Drejtoritë vendore të ASHK-së administrojnë kadastrën e zonës/zonave të regjistrimit në kompetencë të tyre. *Zyrat Vendore* janë struktura në varësi të drejtorive vendore dhe ngrihen pranë njësive administrative territoriale. Zyrat Vendore kryejnë shërbimet e drejtpërdrejta ndaj publikut dhe ndaj subjekteve të interesuara.

Drejtori i drejtorisë vendore është autoriteti që lëshon akte kadastrale për çdo pasuri që gjendet në juridiksionin territorial të drejtorisë vendore dhe nxjerr aktet në zbatim të legjislacionit për çështjet e pronësisë.

Drejtoria vendore e ASHK-së administron:

- a) kadastrën ose 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 që kanë ndikim mbi regjimin juridik të pasurisë së paluajtshme apo të të drejtave reale mbi to, dhe që duhet të regjistrohen në regjistrat e pasurive të paluajtshme;
- ç) plane rievimi, indekse të regjistrimeve në regjistrat e pasurive të paluajtshme, si dhe regjistra të tjerë, të krijuar apo të administruar gjatë veprimtarisë së zyrave vendore.
- d) informacion filmik dhe elektronik;
- dh) dokumentacionin për procedurat administrative, të parashikuara në legjislacionin për çështjet e pronësisë.

Drejtori i drejtorisë vendore përgjigjet para Drejtorit të Përgjithshëm për të gjithë veprimtarinë e drejtorisë vendore. Drejtori i Përgjithshëm i ASHK-së ose struktura përgjegjëse për ankimet, kur konstatojnë se akti administrativ i Drejtorisë vendore është i paligjshëm ose i parregullt sipas rastit e shfuqizojnë, anulojnë ose konstatojnë pavlefshmërinë e tij sipas parashikimeve të Kodit të Procedurës Administrative ose udhëzojnë drejtorinë e varësisë për të korrigjuar gabimet materiale në akt.

Marrëdhëniet e punës së punonjësve të ASHK-së rregullohen sipas dispozitave të Kodit të Punës por kandidatët për t'u punësuar pranë ASHK-së i nënshtrohen procedurës së konkurimit publik. Niveli i pagave të punonjësve përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave.

CILAT JANË TË DHËNAT E KADASTRËS?

Çdo pasuri e paluajtshme regjistrohet në kadastrë, duke u pasqyruar në kartelën përkatëse të pasurisë dhe në hartën kadastrale, të cilat administrohen në format shkresor dhe digjital.

Modeli i kartelës së pasurisë së paluajtshme përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave dhe përmban detyrimisht 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.

Kadastra mbahet edhe në format digjital që 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.

ÇFARË ËSHTË ZONA E REGJISTRIMIT DHE ZONA KADASTRALE?

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. ASHK-ja administron tërësinë e zonave kadastrale në një sistem identifikimi unik.

Bashkësia e zonave kadastrale me vijimësi territoriale përbën zonën e regjistrimit. Drejtoria vendore kadastrale përfshin një grup zonash regjistrimi.

ÇFARË ËSHTË HARTA KADASTRALE?

Harta kadastrale janë të dhënat mbi pozicionin, përmasat dhe konfigurimin e pronave të paluajtshme të zonës kadastrale. Harta kadastrale krijohet në momentin e regjistrimit fillestar të pasurive të zonës kadastrale dhe në vijim përditësohet nga zyra vendore.

Harta kadastrale duhet të tregojë kufijtë dhe pozicionin gjeografik të çdo pasurie, numrin unik identifikues të çdo pasurie brenda numrit të zonës kadastrale dhe të dhëna të tjera teknike sipas vendimit të Këshillit të Ministrave. Këto të dhëna mbështeten në dokumentet ligjore, me të cilat janë krijuar marrëdhëniet e pronësisë dhe janë pjesë e çertifikatës së pronësisë. Përmbledhja e të gjitha hartave kadastrale përbën hartën unike kombëtare të pronave të Republikës së Shqipërisë.

Drejtoria vendore është e detyruar të korrigjojë gabimet në pasqyrimin e të dhënave në kartelë dhe në hartën kadastrale, sipas dokumentacionit të pronësisë apo me gjendjen faktike të pasurisë. Kur gabimi konstatohet në hartat kadastrale, drejtori i zyrës mund të urdhërojë riverifikimin në terren. Korrigjimi i gabimit është shërbim që nuk ka tarifë.

ÇFARË ËSHTË ÇERTIFIKATA E PRONËSISË DHE KUSH E LËSHON ATË?

Çertifikata e pronësisë është dokumenti unik i papërsëritshëm që provon titullin e pronësisë, statusin ligjor dhe kufijtë e pronës. Drejtoria vendore lëshon certifikatën e pronësisë në përfundim të regjistrimit fillestar ose pas regjistrimit të çdo kalimi pronësie nga një pronar te një tjetër.

Çertifikata e pronësisë i lëshohet vetëm personit pronar ose bashkëpronarëve në atë kopje sa është numri i bashkëpronarëve. Çertifikata 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.

Gjithashtu lëshohet certifikatë dhe për vërtetimin e të drejtave të tjera reale mbi pasurinë e paluajtshme, si: qiraja, enfiteoza, përdorimi, uzufukti, servituti, hipoteka etj.

ÇFARË NDODH NËSE HUMBET OSE DËMTOHET ÇERTIFIKATA E PRONËSISË?

Pronarit, bashkëpronarit apo titullarit të së drejtës reale të një prone i lëshohet një certifikatë "Dublikatë" vetëm kur origjinalja humbet ose është dëmtuar në mënyrë të palexueshme. Për këtë gjë pronari ose titullari i së drejtës reale duhet të paraqesë kërkesën ku të tregojë faktin e humbjes së certifikatës origjinale ose të tregojë certifikatën e dëmtuar. Drejtoria vendore publikon njoftim për certifikatën e humbur apo të dëmtuar, për 15 ditë dhe vetëm pas kalimit të këtij afati mund të lëshohjë certifikatën e re.

A NDODH PËRDITËSIMI I INFORMACIONIT KADASTRAL?

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

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 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.

A KAM TË DREJTË TË BASHKOJ OSE TË NDAJ PRONËN? SIVEPROHET NË NJË RAST TË TILLË?

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

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.

Kur një pronar dëshiron ta ndajë në pjesë pasurinë e paluajtshme të tij, duhet të përgatitet një plan i ri rilevimi të nënndarjeve të propozuara. Në të gjitha rastet 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.

CILËT TITUJ PRONËSIE REGJISTROHEN NË REGJISTRIN KADASTRAL DHE KUR NDRYSHOHET AI?

Çdo akt që sjell ndryshime dhe/ose përfitim të së drejtës së pronësisë, sipas parashikimeve të Kodit Civil, duhet të regjistrohet. Aktet e gjykatave, noterëve, përmbauesve 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.

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.

Drejtoria vendore mund të ndryshojë përmbajtjen e regjistrit vetëm:

- 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.

Regjistrimi i akteve realizohet me kërkesë të palës së interesuar/përfituese të të drejtave, pas pagesës së tarifës së shërbimit.

SI DUHET TË VEPROJ PËR REGJISTRIMIN E TITULLIT TË PRONËSISË NË KADASTËR?

Çdo shërbim kadastral kryhet pas dorëzimit të një kërkesë. Kërkesa është një formular tip që gjendet në sportelet e shërbimit ose *online*. ASHK-ja publikon të gjitha llojet e shërbimeve që kryen kadastra, formularin e kërkesës përkatëse dhe dokumentacionin shoqërues të kërkuar për çdo shërbim.

Çdo person duhet të paraqesë kërkesë për regjistrimin e titullit, brenda 30 ditëve nga data e hyrjes në fuqi të tij. Nëse kërkesa për regjistrim paraqitet përtej afatit 30-ditor, përveç tarifës së regjistrimit, për çdo

ditë vonesë, duhet të paguhet edhe kamatëvonesë, të barabartë me 10 % të tarifës së regjistrimit, por jo më shumë se 300 000 lekë.

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

A KA RASTE TË PAMUNDËSISË PËR REGJISTRIM TË TITULLIT TË PRONËSISË?

Po, Drejtoria vendore, kur konstaton se akti noterial, vendimi i gjykatës apo akti administrativ që përcakton kalimin e pronësisë ose ndryshimin e statutit të saj ka mungesa të identitetit ose mospërputhje me identitetin në kartelën e pasurisë apo ka mospërcaktim të pronës në kufij, sipërfaqe dhe në pozicion gjeografik ose pasaktësi të tyre, pezullon procedurën dhe njofton kërkuesin. Kërkuesit i kërkohet të përcaktojnë, saktësojnë informacionin brenda një afati 30-ditor dhe në rast se pronari nuk arrin të saktësojë ato, drejtori vendor i ASHK-së, refuzon regjistrimin.

A MUND TË VENDOSEN KUFIZIME NË PASURINË E REGJISTRUAR NË REGJISTËR? KUSH MUND TA BËJË KËTË KUFIZIM, PËR SA KOHË DHE PËR CILAT SHKAQE?

Drejtuesi i drejtorisë vendore kadastrale ose Drejtori i Përgjithshëm mund të urdhërojnë ndalimin e veprimeve në çdo kartelë, hartë apo zonë kadastrale, vetëm për të parandaluar një mashtrim ose veprim të padrejtë, që ka për qëllim kalimin e pronësisë në mënyrë të paligjshme ose 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. Urdhri lëshohet me shkrim edhe pa kërkesën e personit të interesuar dhe 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. Drejtoria vendore kadastrale është e detyruar të njoftojë pronarin për lëshimin e urdhrin të ndalimit të veprimeve dhe kundër urdhrin të ndalimit të veprimeve pronari ka të drejtën e ankimit.

CILA ËSHTË PROCEDURA E REGJISTRIMIT FILLESTAR?

Regjistrimi fillestar është pasqyrimi i çdo pasurie të paluajtshme shtetërore, publike dhe private të zonës kadastrale, në kartelën përkatëse të pasurisë dhe në hartën kadastrale të zonës. Regjistrimi fillestar bëhet për një zonë kadastrale të identifikuar nga drejtoria vendore. Procedura e regjistrimit fillestar fillon me vendim të drejtuesit të zyrës vendore ose me vendim të Drejtorit të Përgjithshëm.

Mbledhja dhe organizimi i të dhënave të regjistrimit fillestar dhe të përmirësimit, kryhet nga vetë ASHK-ja, subjekte të treta të kontraktuara nga ASHK-ja ose njësitë e vetëqeverisjes vendore, mbi bazën e marrëveshjeve të miratuara nga këshilli drejtues i ASHK-së.

Në rastin kur individët, familjet dhe personat juridikë privatë apo shtetërorë, që zotërojnë dokumente pronësie, nuk kanë të përcaktuar në to sipërfaqen, duhet t'i paraqesin regjistruarit një kërkesë për regjistrim pronësie të shoqëruara 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 ndërsa palët kanë të drejtën e ankimit gjyqësor ndaj aktit të ASHK-së që përcakton kufirin.

Drejtoria 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, kërkuari 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.

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 përgjegjës për procedurën e shpronësimit, që të kryejë procedurat përkatëse të kompensimit. Në këtë rast procedura e regjistrimit nuk pezullohet.

SI REALIZOHET TRANSPARENCA DHE KONSULTIMI GJATË PROCESIT TË REGJISTRIMIT FILLESTAR TË PASURISË SË PALUAJTSHME?

Pas hartimit të hartës paraprake kadastrale, si dhe përgatitjes së kartelave të pasurive të paluajtshme, drejtoria vendore shpall publikisht zonat që janë objekt regjistrimi fillestar. Njoftimi publik bëhet në vende të dukshme për të interesuarit e asaj zone kadastrale. Njoftimi duhet të përmbajë kopjen e hartës dhe emrat e pronarëve të pronave që janë identifikuar deri në atë çast nga drejtoria vendore. Njoftimi mbetet i afishuar për 45 ditë gjatë së cilës mund të paraqiten ankesa dhe pretendime nga të interesuarit.

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

- a) duke formalizuar kartelën e pasurisë të çdo prone dhe duke arkivuar dokumentacionin përkatës;
- b) duke formalizuar hartën kadastrale zyrtare;
- c) duke lëshuar çertifikatën e pronësisë për çdo pronar të interesuar të zonës së regjistruar, që ka shlyer tarifatat përkatëse të regjistrimit.

Drejtoria vendore mund të bëjë vetëm korrigjim të gabimeve në procesin e regjistrimit, por jo të trajtojë ankesa për shtesa të reja. Struktura e posaçme për ankimet shqyrton çdo kërkesë apo pretendim që nuk është shqyrtuar gjatë procesit të regjistrimit fillestar dhe merr vendim sipas rastit për to:

- a) pranimin e kërkesës dhe detyrimin e drejtorisë vendore për regjistrim të pretendimit;
- b) rrëzimin e kërkesës; ose
- c) detyrimin e drejtorisë vendore për shqyrtimin e kërkesës, në harmoni me kufijtë dhe pretendimet e pronarëve kufitarë.

ÇFARË KUPTOHET ME PËRMIRËSIM TË REGJISTRIT KADASTRAL?

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 regjistrimit të pasurive. 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 regjistrimit të zonës kadastrale.

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

CILAT JANË KUSHTET DHE PROCEDURAT E REGJISTRIMIT TË TITUJVE TË PRONËSISË DHE TË AKTEVE TË TJERA NË KADASTËR?

Regjistrimi i kontratës së shitjes

Kontrata e shitjes për një pasuri të paluajtshme regjistrohet pas verifikimit të elementeve të formës e të përmbajtjes së aktit noterial, sipas vendimit të Këshillit të Ministrave. Shitja e pasurisë së paluajtshme private bëhet vetëm me akt noterial që hartohet sipas kërkesave të Kodit Civil dhe të legjislacionit për noterinë. Noteri mund të aplikojë për marrjen e informacionit kadastral mbi pronën e cila është objekt shitjeje.

Regjistrimi i kontratës së dhurimit

Kontrata e dhurimit regjistrohet vetëm kur bëhet me akt noterial, përmban të gjitha elementet e parashikuara në legjislacionin për noterinë dhe ekziston i shprehur qartë vullneti i dhuruesit për kalimin e pronës së identifikuar, si dhe vullneti i pranuesit për ta pranuar atë (me përjashtim të rasteve kur përfitues është shteti). Drejtoria vendore regjistron kontratën e dhurimit sipas çmimit të referencës të momentit të regjistrimit sipas legjislacionit në fuqi.

Regjistrimi i pasurisë në bashkëpronësi dhe pas pjesëtimit

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.

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.

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

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, 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. 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 ligjit “Për kadastrën”, në rast se kërkohet me

shkrim nga bashkëshorti që nuk është i regjistruar dhe vërtetohet nga certifikata e gjendjes familjare në kohën kur është fituar pasuria.

Regjistrimi i pasurisë së fituar me parashkrim fitues

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. Vendimi gjyqësor, që vërteton faktin juridik të pronësisë, i miratuar pas datës 1.11.1994, nuk regjistrohet. Vendimi gjyqësor duhet të përmbajë të dhënat zyrtare nga kartela dhe harta kadastrale e zonës përkatëse për elementët identifikues të pasurisë dhe pronarëve.

Regjistrimi i kalimit të pronësisë me vendim gjykate ose akt administrativ

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, dhe plotësimit të kushteve të regjistrimit, të parashikuara në nenin 193 të Kodit Civil.

Regjistrimi i lejes së ndërtimit

Brenda 20 ditëve nga dita e lëshimit të lejes së ndërtimit, bashkia, që e ka lëshuar atë, e depoziton në zyrën vendore kadastrale. Leja së bashku me praktikën shoqëruese regjistrohet në një regjistër të posaçëm që mbahet dhe administrohet nga zyra vendore e kadastrës. 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.

Regjistrimi i karabinasë

Regjistrimi i karabinasë bëhet në një regjistër të veçantë, që quhet "Regjistri i karabinasë". Për çdo ndërtim, leja e të cilit është regjistruar paraprisht në drejtorinë vendore, përditësohet në çdo fazë të ndërtimit të tij deri në përfundimin e plotë të karabinasë. Drejtoria vendore regjistron çdo fazë të ndërtimit të karabinasë, deri në përfundimin e ndërtimit. Fazat ndërtimore konfirmohen zyrtarisht me shkrim nga bashkia ose autoriteti publik që ndjek zbatimin e punimeve.

Regjistrimi i kontratave të sipërmarrjes/porosisë apo premtim shitje

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

Pronarët e truallit nuk mund të çedojnë 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.

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.

Regjistrimi përfundimtar i ndërtimeve të reja

Pas përfundimit të ndërtimeve, çertifikata 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 është depozituar leja e ndërtimit.

Drejtoria vendore, me marrjen e çertifikatës 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. Në kartelën e pasurisë të çdo njësie individuale bëhet dhe shënimi për kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësinë e detyrueshme.

Regjistrimi i mjediseve të përbashkëta në ndërtesa

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

përbashkët. Nëse nuk parashikohet ndryshe në titullin e pronësisë, konsiderohen sipërfaqe të përbashkëta shkallët dhe sheshpushimet ndërmjet tyre, trualli ku qëndron godina, tarraca/çatitë, muret mbajtëse, kolonat, themelet, kalimet, pusët teknike dhe vendet ku vendoset infrastruktura e ndërtimit, bodrumet, pusët, parkimet, ashensorët, depozitat e ujit, kaldaja, si dhe infrastruktura e përbashkët, sheshet e përbashkëta dhe çdo element tjetër që përmban projekti ndërtimor që i bashkëlidhet lejes së ndërtimit.

Regjistrimi i titujve të tjerë që buron nga legjislacioni për çështjet e pronësisë
Regjistrimi i pasurive të legalizuara bëhet në përputhje me përmbajtjen e dokumentacionit të legalizimit. 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 joposedues, 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. 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.

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.

Regjistrimi i servituteve dhe shuarja e tyre
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, dhe që duhet të përmbajë: natyrën e servitutit, periudhën për të cilën ka efekt ky servitut, si dhe ndonjë kusht apo kufizim që ka efekt mbi të dhe pasurinë e paluajtshme ose pjesën e saj, që preket nga ky servitut.

Regjistrimi i hipotekës dhe fshirja
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.

Hipoteka mund të vendoset për të gjithë ose për një pjesë të pasurisë, sipas përcaktimeve të aktit ku është vendosur. Hipoteka shuhet dhe fshihet nga regjistri sipas rasteve të parashikuara në Kodin Civil. Gjatë kohëzgjatjes së hipotekës nuk regjistrohet asnjë kontratë për kalimin e pronësisë tek të tretët.

Regjistrimi i kontratës së qirasë dhe enfiteozës

Çdo kontratë qiraje, e bërë me akt noterial për një pasuri të paluajtshme, me afat kohor 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. Kontrata e enfiteozës regjistrohet në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme, sipas përcaktimeve të dispozitave të Kodit Civil.

Regjistrimi i së drejtës së parablerjes

Drejtoria vendore regjistron kërkesën e çdo të interesuari për të garantuar të drejtën e parablerjes së një pasurie të paluajtshme. 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.

Regjistrimi i titujve në përdorim

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

Regjistrimi i prokurës

Prokura regjistrohet në kartelën e pasurisë së pronarit që e ka lëshuar atë, kur e kërkon ai vetë ose përfaqësuesi. Prokura regjistrohet vetëm kur është akt noterial, për pasuritë e personave privatë, ndërsa për personat juridik publikë regjistrohet dhe autorizimi i lëshuar nga titullari. 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 çertifikata.

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.

Regjistrimi i pemëve dhe i pasurive natyrore

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. 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.

CILAT JANË TARIFAT E SHËRBIMIT KADASTRAL?

Lista e shërbimeve kadastrale dhe tarifat për çdo shërbim përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave. Për çdo shërbim të përjashtuar nga tarifa, Këshilli i Ministrave vendos për kompensimin e tarifës nga fondet e buxhetit të shtetit.

A ËSHTË E DETYRUESHME PJESËMARRJA E ASHK-SË NË PROCESET GJYQËSORE?

Gjatë shqyrtimit gjyqësor të mosmarrëveshjeve 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 Kodit të Procedurës Civile. Gjatë shqyrtimit të mosmarrëveshjeve civile kur për nevoja të gjykimit, është i domosdoshëm dokumentacioni kadastral, Gjykata mund të urdhërojë drejtorinë vendore përkatëse t'i hartojë ato.

A MUND TË ANKOHEM KUNDËR VENDIMEVE TË DREJTORISË VENDORE TË AKSH?

Administrativisht, kundër akteve kadastrale ose mosveprimeve të Drejtorisë vendore të ASHK-së paraqitet ankimi te struktura përgjegjëse për ankimet, sipas Kodit të Procedurave Administrative. Pas shqyrtimit të këtij ankimi, kërkuesit 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.

Rregjistrimi i Akteve të Marrjes në Pronësi / përdorim (AMTP) të Tokës

“Ligji 20/2020 Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”

Ç’ KUPTOJMË ME AMTP/AKT TË MARRJES SË TOKËS NË PËRDORIM?

Akti i marrjes së tokës në Pronësi (AMTP): akti administrativ i lëshuar përpara 7.5.2020 nga organet kompetente të përcaktuara në aktet ligjore e nënligjore për pronësinë mbi tokën bujqësore që kishte për qëllim kalimin e pronësisë mbi tokën shtetërore në favor të subjekteve të së drejtës private.

Akti i marrjes së tokës në përdorim: akti administrativ i lëshuar përpara 7.5.2020 nga organet kompetente të përcaktuara në aktet ligjore e nënligjore për pronësinë mbi tokën bujqësore që kishte për qëllim dhënien në përdorim të tokës shtetërore në favor të subjekteve të së drejtës private.

ÇFARË RREGULLON LIGJI 20/2020 MBI PRONËSINË MBI TOKËN BUJQËSORE?

Ligji 20/2020 përcakton normat dhe procedurat në lidhje me:

- a) Regjistrimin e titujve të pronësisë mbi tokën bujqësore të miratuara para 7.5.2020 sipas legjislacionit në fuqi
- b) Përfundimin e procesit të kalimit në pronësi pa shpërblim dhe pajisjen me tituj pronësie të përdoruesve të tokës bujqësore.

KUR KANË FILLUAR EFEKTET E LIGJIT 20/2020?

Ligji 20/2020 ka hyrë në fuqi në 7.5.2020. Ky afat duhet të merret në konsideratë në lidhje me të gjitha efektet që sjell ky ligj për të gjithë subjektet që kanë në pronësi AMTP ose që janë përdorues të tokave bujqësore dhe nuk kanë fituar akoma AMTP.

A JAM SUBJEKT QË PËRFITOHJ NGA LIGJI 20/2020?

Ju mund të jeni subjekt përfitues nga ligji 20/2020 nëse:

- a) Keni fituar Aktin e Marrjes së Tokës në Pronësi (AMTP) përpara datës 7.5.2020 dhe nuk e keni regjistruar akoma në regjistrin e pasurive të paluajtshme.
- b) Nëse jeni përdorues i tokave të ish-ndërmarrjeve dhe ish-kooperativave bujqësore dhe keni paraqitur kërkesë për t'u pajisur me tituj pronësie deri 6 muaj pas hyrjes në fuqi të ligjit (7.11.2020).

KU DUHET TË DREJTOHEM PËR TË KËRKUAR REGJISTRIMIN E AMPT-SË?

Ligji 20/2020 përcakton si organ përgjegjës për zbatimin e ligjit Agjencinë Shtetërore të Kadastrës.

A E VERIFIKON ASHK VLEFSHMËRINË E AMTP QË UNË KAM FITUAR PARA 7.5.2020?

Jo, ASHK nuk verifikon vlefshmërinë e AMTP që ju keni fituar para hyrjes në fuqi të ligjit.

Unë nuk e kam regjistruar akoma AMTP në regjistrin e pasurive të paluajtshme. Çfarë kriteresh duhet të plotësoj që AMTP-ja që unë zotëroj të regjistrohet nga ASHK?

AMTP-ja juaj regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme nëse plotësohen njëkohësisht këto kushte:

- a) Ju e keni përfituar AMTP-në sipas akteve ligjore e nënligjore për ndarjen e tokës bujqësore ose e keni përfituar tokën pasi ju është

- hequr pronësia juve ose trashëgimtarëve tuaj me krijimin e ish-ndërmarrjeve bujqësore ose ish-kooperativave bujqësore;
- b) Ju keni përfituar tokë në territorin e vetëm një ish-kooperative ose ish-ndërmarrje bujqësore;
 - c) Toka për të cilën është lëshuar AMTP nuk ka qenë truall, vepër infrastrukturore, rërë bregdetare, plazh, sipërfaqe ujore në kohën kur është lëshuar AMTP.

CILËT SUBJEKTE LEGJITIMOHEN PËR TË REGJISTRUAR AMTP-TË PËR SHKAK TË PËRFITIMIT TË SAJ SIPAS AKTEVE LIGJORE DHE NËNLIGJORE?

Konsiderohen subjekte që kanë përfituar AMTP sipas akteve ligjore dhe nënligjore nëse:

- a) ka qenë anëtar i ish-kooperativës bujqësore dhe banor në datën 1.8.1991, i fshatit ku gjendej ish-kooperativa bujqësore;
- b) në datën 1.8.1991 ka qenë banor i fshatit, ku gjendej ish-kooperativa bujqësore, pavarësisht se nuk ka qenë anëtar i saj;
- c) ka qenë anëtar themelues i ish-kooperativës apo ish-ndërmarrjes bujqësore dhe banonte në territorin e tyre në datën 1.10.1992;
- ç) në datën 1.8.1991 ka qenë punonjës i ndërmarrjes bujqësore;
- d) ka përfituar nga e drejta sipas neneve 5 dhe 6, të ligjit nr.7514, atë 30.9.1991, "Për pafajësinë, amnistinë dhe rehabilitimin e ish-të dënuarve dhe të përndjekurve politikë" dhe që ishin subjekt të ligjit nr.7501, datë 19.7.1991, "Për tokën";
- dh) është zhvendosur nga qendra e tij e banimit për në territoret e ish-ndërmarrjes bujqësore me vendim të Këshillit të Ministrave, sipas të cilit janë edhe përfitues të tokës bujqësore në pronësi;
- e) është ose janë trashëgimtarë ligjorë të personit, toka e të cilit është marrë gjatë reformës agrare për krijimin e ish-kooperativave bujqësore dhe të ish-ndërmarrjeve bujqësore, pavarësisht vendbanimit të tyre në kohën e lëshimit të AMTP-së, referuar të dhënave që rezultojnë nga dokumentacioni kadastral i strukturës

së administrimit dhe menaxhimit të tokës (DAMT/ZAMT) dhe, konkretisht, dokumentet në të cilat evidentohen pronësitë private apo shtetërore para hyrjes në fuqi të ligjit nr.108, datë 29.8.1945, "Për reformën agrare", siç janë listë pronësitë, regjistrat apo çdo arkivë tjetër nga ku rezultojnë të dhëna të tilla. Në rast se ky dokumentacion nuk ekziston, konsiderohet se personi legjitimohet si përfitues sipas kësaj shkronje, nëse disponon aktin e marrjes së tokës në pronësi.

CILA ËSHTË PROCEDURA E NDJEKUAR NGA DREJTORIA VENDORE E ASHK NË KËTË RAST?

Për plotësimin e këtij kushti, drejtorja vendore e ASHK –së shqyrton listën e kryefamiljarëve dhe gjendjen familjare të datës 1. 8. 1991 apo listën që është disponuar gjatë ndarjes së tokës bujqësore, librin e ngastrave të fshatit, listen e familjeve anëtare të ish-kooperativës/ndërmarrjes bujqësore, si dhe çdo dokument, i cili ka të dhëna për procesin e ndarjes së tokës bujqësore. Vendbanimi dhe gjendja familjare sipas periudhave të përcaktuara në shkronjat "a" - "dh" vërtetohet nëpërmjet çertifikatës së gjendjes familjare të përfituesit të AMTP-së. Nëse nuk vërtetohet legjitimiteti i mbajtësit të AMTP-së sipas shkronjave "a" - "dh", atëherë ky i fundit mund të depozitohet pranë ASHK-së:

- i. vërtetimin nga sigurimet shoqërore që ai ka qenë punonjës i ish-kooperativës apo ish ndërmarrjes bujqësore; ose
- ii. vendimin e gjykatës që provon se ka qenë punonjës i ish-kooperativës apo ish ndërmarrjes bujqësore; ose
- iii. vendimin e gjykatës që provon të drejtën e tij dhe anëtarëve të familjes për të përfituar tokë bujqësore.

CILA ËSHTË PROCEDURA QË NDJEK ASHK PËR TË VERIFIKUAR PLOTËSIMIN E KUSHTIT TË PËRFITIMIT TË TOKËS VETËM NË TERRITORIN E NJË ISH-KOOPERATIVE APO ISH NDËRMARRJE BUJQËSORE?

Për plotësimin e këtij kushti, ASHK-ja shqyrton dokumentacionin e administruar nga struktura e kadastrës së rrethit, referuar vendbanimit në datën 1.8.1991 dhe vendbanimit aktual, në raport me vendndodhjen

e pronave të përfituara në AMTP-në e paraqitur për regjistrim. Dokumentacioni dhe të dhënat që shqyrtohen nga ASHK-ja për këtë qëllim janë:

- a) vendimet e komisioneve të tokës së rretheve që kanë përcaktuar fshatrat e ishkooperativave bujqësore;
- b) librat e ngastrave bujqësore të fshatrave;
- c) librat e ngastrave të fshatrave për vendbanimin më 1.8.1991, si dhe për vendbanimin aktual;
- ç) lista e përfituesve të tokës bujqësore në vendbanimin e datës 1.8.1991 dhe në vendbanimin aktual;
- d) lista me emrat e kryefamiljarëve që është disponuar gjatë ndarjes së tokës bujqësore në fshat;
- dh) të dhënat e regjistrit kadastral për të evidentuar nëse ka ose jo regjistrime të tjera në favor të përfituesit, mbi bazën e një akti të marrjes së tokës në pronësi.

Nëse nuk provohet plotësimi i këtij kriteri, subjekti i lind e drejta të depozitohë një deklaratë noteriale nëpërmjet së cilës të deklarojë që s'ka përfituar tokë në territorin e asnjë ish-kooperative apo ish-ndërmarrjeje bujqësore tjetër, përveç asaj për të cilën ka disponuar AMTP-në e paraqitur për regjistrim. Deklarimi i rremë sipas kësaj pike përbën shkak për kufizim pa afat të pasurisë dhe, sipas rastit, nëse prona është shtetërore, vënien në dijeni të Avokaturës së Shtetit, sipas pikës 3, të nenit 8, të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë"

Cili është akti dhe procedura që ASHK përdor për të verifikuar që sipërfaqja e tokës për të cilën disponon AMTP nuk është e llojit truall/vepër e infrastrukturës publike/ rërë bregdetare/ plazh?

Për të evidentuar ndryshimin ose jo të llojit të pasurisë në kohë, ASHK-ja i referohet llojit të pasurisë në datën 1.8.1991. Për verifikimin e llojit të pasurisë në datën 1.8.1991, ASHK-ja i referohet dokumentacionit të administruar nga Drejtoria e Administrimit të

Tokës, si më poshtë vijon:

- Librat e tokës;
- Librat e ngastrave të fshatit;
- Regjistrat apo dokumentacioni ku janë pasqyruar të dhëna dhe tregues për tokën bujqësore, apo për kategorinë e resursit të tokës gjatë periudhës 29 gusht 1945 deri më 19 shtator 1991;
- Hartat kadastrale të afërta me vitin 1991;
- Aktet e organeve publike, nëpërmjet të cilave janë realizuar ndryshime apo kalime të tokës bujqësore në resurse të tjera dhe anasjelltas.

Kur mungon dokumentacioni nga Drejtoria e Administrimit të Tokës, ASHK-ja i referohet dokumentacionit të ndarjes së tokës që administrohet nga njësia e vetëqeverisjes vendore, ku ndodhet sipërfaqja për të cilën disponon AMTP-ja. Nëse edhe ky dokumentacion mungon, apo nëpërmjet tij është e pamundur të përcaktohet lloji i pasurisë në momentin e lëshimit të AMTP-së, atëherë drejtoritë vendore të ASHK-së kryejnë verifikimin në terren të tokës, duke përcaktuar me vendim të arsyetuar llojin e pasurisë sipas përdorimit. Për këtë, ASHK-ja u referohet dokumentacionit të regjistrimit fillestar, dokumentacionit të pronësisë të pasurive kufitare, si dhe çdo dokumentacioni tjetër ndihmës. Pas regjistrimit të AMTP-së, informacioni për llojin e pasurisë sipas përdorimit, i përcillet Drejtorisë së Administrimit të Tokës.

AMTP QË UNË ZOTËROJ I PLOTËSON TË TRE-JA KUSHTET, POR AKTI NUK ËSHTË FIRMOSUR NGA TË GJITHË ANËTARËT E KOMISIONIT. A MË PENGOJNË MANGËSITË FORMALE TË AMTP PËR TA REGJISTRUAR NË REGJISTRIN E PASURIVE TË PALUAJTSHME?

Nëse ju i plotësoni kushtet e përcaktuara nga ligji, atëherë mangësitë formale të AMTP-së nuk pengojnë regjistrimin. Por, në këtë rast ASHK-ja duhet ta vërtetojë që ju keni përfituar tokë në pronësi nga dokumentacioni i procesit të ndarjes së tokës bujqësore ose nga çdo provë tjetër që ju mund ta çoni pranë ASHK.

CILAT JANË ELEMENTET FORMALE TË AMTP QË KONTROLLOHEN GJATË PROCESIT TË REGJISTRIMIT?

Elementet formale të AMTP-së, që kontrollohen gjatë procesit të regjistrimit, janë:

- a) Gjeneralitetet e përfituesit të AMTP-së: Do të konsiderohen të rregullta AMTP-të që janë lëshuar në emër të një kryefamiljari, por në të është disponuar për dy a më shumë familje bujqësore të ndara në datën 1.8.1991, si dhe ato të lëshuara në emër të trashëgimlënësit. Për AMTP-të e lëshuara në emër të trashëgimlënësit, pasuria regjistrohet në emër të trashëgimtarëve sipas dëshmisë së trashëgimisë. Do të konsiderohen të rregullta AMTP-të e lëshuara në emër të trashëgimtarëve ligjorë të trashëgimlënësit, prona e të cilit është marrë gjatë reformës agrare për krijimin e ish-kooperativës apo ish-ndërmarrjes bujqësore.
- b) Të dhënat e organit shtetëror që ka lëshuar AMTP.

Në kuptim të kësaj shkronje, organet shtetërore që kanë lëshuar AMTP janë:

i. kryetari i komisionit të ndarjes së tokës në fshat, për AMTP-të e lëshuara deri më 15.8.2008;

ii. kryetari i njësisë së vetëqeverisjes vendore, për AMTP-të e lëshuara sipas ligjit nr.9948, datë 7.7.2008, "Për shqyrtimin e vlefshmërisë ligjore të krijimit të titujve të pronësisë mbi tokën bujqësore", të ndryshuar, ligjit nr.57/2012, "Për përfundimin e procesit të kalimit në pronësi përfituesve të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore", dhe ligjit nr.171/2014, "Për përfundimin e procedurave ligjore të kalimit të tokës bujqësore të ish ndërmarrjeve bujqësore në pronësi të përfituesve", të ndryshuar;

iii. drejtori i komisionit vendor të verifikimit të titujve të pronësisë pranë prefekturës për AMTP-të e lëshuara në zbatim të vendimit nr.224, datë 19.2.2009, të Këshillit të Ministrave, "Për procedurat e krijimit të akteve të marrjes së tokës në pronësi si pasojë e korrigjimeve të kryera nga komisioni vendor i vlerësimit të titujve të pronësisë".

c) Të dhënat identifikuese të pasurisë për të cilën ka disponuar AMTP.

Këto të dhëna janë numri kadastral apo toponimi i ngastrës, sipërfaqja dhe lloji i tokës bujqësore. Në rastin kur ka korrigjime të këtyre elementeve në AMTP, për efekt regjistrimi, ASHK-ja verifikon dokumentacionin e ndarjes, si dhe bën evidentimin në terren të sipërfaqes së tokës. Akti i verifikimit në terren firmoset nga përfituesi i AMTP-së, anëtarët e familjes bujqësore ose trashëgimtarët.

ç) Shenjat zyrtare identifikuese siç janë vulat dhe nënshkrimet.

Konsiderohen të rregullta, për efekt të regjistrimit të AMTP-së, vulat e:

i. komitetit ekzekutiv të fshatit të bashkuar;

ii. kryeplakut;

iii. njësisë së vetëqeverisjes vendore;

iv. ndërmarrjes bujqësore;

v. këshillit të rrethit/këshillit të qarkut;

vi. kryesisë së këshillit të qarkut.

Në rastin kur AMTP-ja nuk ka asnjë vulë apo nëpërmjet saj nuk mund të identifikohet organi që e ka lëshuar atë, për të identifikuar organin dhe për të verifikuar nëse subjekti është përfitues i ligjshëm i AMTP-së, ASHK-ja i referohet dokumentacionit të ndarjes së tokës (lista e familjeve dhe kryefamiljarëve që kanë përfituar tokë bujqësore).

NË FAVOR TË KUJT KRYHET REGJISTRIMI I AKTIT TË MARRJES SË TOKËS NË PRONËSI NË REGJISTRAT E PASURIVE TË PALUAJTSHME NGA ASHK?

Regjistrimi i aktit të marrjes së tokës në pronësi në regjistrat e pasurive të paluajtshme do të kryhet në favor të:

a) titullarit të AMTP-së dhe anëtarëve të familjes, sipas gjendjes familjare të dates 1.8.1991 dhe asaj aktuale (momentit të regjistrimit), për ish-kooperativat bujqësore;

b) titullarit të AMTP-së dhe anëtarëve të familjes, sipas gjendjes

familjare të dates 1.8.1991 me ndryshimet deri më 1.10.1992 dhe asaj aktuale (momentit të regjistrimit) për ish-ndërmarrjet bujqësore;

- c) të gjithë trashëgimtarëve ligjorë të subjektit, që u është marrë toka gjatë reformës agrare për krijimin e ish-kooperativave bujqësore dhe ish-ndërmarrjeve bujqësore, pavarësisht vendbanimit të tyre në kohën e lëshimit të AMTP-së, për rastet e përcaktuara në shkronjën “e”. Nëse ndonjë nga trashëgimtarët ka përfituar AMTP tjetër në bazë të ndonjë cilësie të përcaktuar në shkronjat “a” – “dh” të parashikuara më lart, ai nuk përfiton sipas shkronjës “e”. Në këtë rast AMTP-ja e lëshuar për subjektin e shpronësuar (shkronja “e”) regjistrohet në emër të të gjithë trashëgimtarëve ligjorë të subjektit, me përjashtim të personit që legjitimohet sipas shkronjave “a” – “dh” (si më lart).

ÇFARË NDODH NËSE TOKA QË UNË KAM NË PRONËSI ME AMTP KA QENË TRUALL, RËRË BREGDETARE, PLAZH, SIPËRFAQE UJORE NË KOHËN E LËSHIMIT TË AKTIT?

Ky është një nga rastet kur AMTP nuk regjistrohet nga ASHK. ASHK do të nxjerrë vendim për mos-regjistrim. Në të njëjtën kohë ajo do njoftojë Avokaturën e Shtetit e cila ngre padi për pavlefshmërinë e aktit që ju keni dhe njohjen e pronësisë së shtetit mbi pronën tuaj.

PO NËSE TOKA QË UNË ZOTËROJ NË AMTP ËSHTË KTHYER NË PRONË PUBLIKE TË PATJETËRSUESHME GJATË PARAQITJES PËR REGJISTRIM TË AMTP? A REGJISTROHET AMTP NË KËTË RAST?

Edhe në këtë rast AMTP që ju zotëroni nuk mund të regjistrohet, pasi prona që ju keni është kthyer në pronë publike të patjetërsueshme. Ju keni të drejtën e kompensimit si subjekt përfitues i ligjit për shpronësimet në interes publik. Nëse nuk jeni shpërblyer më parë, ASHK do t’ju pajisë me vërtetim për efekt të realizimit të kompensimit.

ÇFARË NDODH NËSE PAS LËSHIMIT TË AMTP ËSHTË KTHYER NË TOKË PUBLIKE TË PATJETËRSUESHME VETËM NJË PJESË E SIPËRFAQES QË UNË ZOTËROJ NË AMTP? A MERR ASHK VENDIM PËR MOSREGJISTRIM PËR TË GJITHË SIPËRFAQEN?

Jo, nëse pas lëshimit të AMTP është kthyer në pronë publike të patjetërsueshme vetëm një pjesë e sipërfaqes që ju e keni në pronësi, atëherë ASHK-jo do t'ju pajisë me vërtetim për kompensim vetëm për këtë pjesë, ndërsa për pjesët e tjera të sipërfaqes ASHK-ja vijon me procedurën e regjistrimit të AMTP-së.

SI MUND TË APLIKOJ PËR REGJISTRIMIN E AMTP?

Subjektet përfituese të AMTP-së apo trashëgimtarët aplikojnë për regjistrimin e saj, në rrugë digjitale on-line, nëpërmjet platformës e-Albania, sipas vendimit të Këshillit të Ministrave që përcakton listën dhe tarifat e shërbimeve kadastrale. Me aplikimin depozitohet edhe AMTP-ja origjinale ose fotokopje dhe, sipas rastit, dokumentacioni shoqëruet për regjistrimin në regjistrin kadastral të AMTP-së që është:

- a) Për familjet përfituese nga ish-kooperativat bujqësore, çertifikata e gjendjes familjare të datës 1.8.1991 dhe e momentit të regjistrimit;
- b) Për familjet përfituese nga ish-ndërmarrjet bujqësore çertifikatën e gjendjes familjare të datës 1.8.1991 me ndryshimet e ndodhura deri më 1.10.1992, si dhe ajo e momentit të regjistrimit;
- c) Për familjet që kanë përfituar tokën, për të cilën u është hequr pronësia atyre ose trashëgimlënësve të tyre, vërtetim/akt/dokument zyrtar për pronësinë e tokës, para vitit 1946, si dhe dëshmia e trashëgimisë, nëse është rasti;
- ç) Plan rievimi i sipërfaqes së tokës së përfituar me AMTP, sipas standardit të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, përveç rasteve të procedurës së regjistrimit fillestar ose përmirësimit/përditësimit kur matjet/verifikimi në terren/planet e rievimit përgatiten nga ASHK-ja.

SI MUND TË INFORMOHEM NËSE AMTP-JA QË UNË ZOTËROJ NUK PLOTËSON KUSHTET PËR T'U REGJISTRUAR? A KA DETYRIMIN ASHK PËR TË MË NJOFTUAR?

Nëse AMTP juaj nuk mund të regjistrohet, ASHK ka detyrimin për t'iu njoftuar në lidhje me vendimin e saj. Në këtë rast ju keni 45 ditë në dispozicion për të paraqitur shpjegimet dhe provat në interesin tuaj. Pas këtij afati ASHK del me vendim Brenda 30 diteve.

A MUND TË ANKOHEM NDAJ VENDIMIT TË ASHK-SË MBI MOS REGJISTRIMIN E AMTP?

ASHK ka detyrimin që ta arsyetojë vendimin mbi mosregjistrimin e AMTP-së që ju zotëroni. Vendimin e mosregjistrimit ju mund ta ankoni në Gjykatën Administrative që ka në juridiksion territorin ku ndodhet prona.

ÇFARË NDODH NËSE SIPËRFAQJA QË UNË POSEDOJ NË FAKT ËSHTË MË E VOGËL SE AJO QË ËSHTË E PARASHIKUAR NË AMTP? KU MUND TË DREJTOHEM?

Institucioni që përcakton ose korigjon kufijtë e sipërfaqeve sipas sasive të AMTP është ASHK. Nëse ju posedoni sipërfaqe më të vogël se ajo e përcaktuar në AMTP, atëherë ASHK iu ofron mundësinë për t'iu plotësuar me sipërfaqe deri në sasinë e përcaktuar në AMTP nëse në territorin e ish-ndërmarrjes bujqësore ose ish-kooperativës ka sipërfaqe të lira shtetërore.

CILA ËSHTË PROCEDURA QË NDJEK ASHK PËR SAKTËSIMIN E KUFIJVE?

Për saktësimin e kufijve, sipërfaqes dhe pozicionimit të pasurive për të cilat disponon AMTP, gjatë regjistrimit fillestar të zonës kadastrale, ASHK-ja evidenton:

- a) sipërfaqen, kufijtë dhe pozicionin gjeografik të parcelave të tokës për të cilat disponon AMTP, në raport me këto të dhëna sipas verifikimit në terren;
- b) sipërfaqen e përgjithshme të parcelave sipas AMTP-së në raport me sipërfaqen sipas verifikimit në terren.

SA ËSHTË NORMA E GABIMIT NË MATJE NË LIDHJE ME NDRYSHIMIN E SIPËRFAQES NGA AMTP ME SIPËRFAQEN QË REZULTON NË TERREN?

Do të konsiderohet si normë gabimi në matje ndryshimi i sipërfaqes nga AMTP-ja me sipërfaqen që rezulton nga evidentimi në terren, me minus/plus 5 (pesë) për qind i sipërfaqes së njërës parcelë, por jo më shumë se 100 m² për parcelë. Sipërfaqja që regjistrohet në këtë rast në favor të përfituesit të AMTP-së është ajo sipas evidentimit në terren.

A MUND TË KËRKOJ UNË KALIMIN E PRONËSISË MBI SIPËRFAQET SHITESË QË POSEDOJ MBI ATO TË PËRCAKTUARA NË AMTP?

Po, ligji iu mundëson të drejtën për të kërkuar kalimin e pronësisë mbi sipërfaqet shtesë deri në masën 20% të sasisë së sipërfaqes të përcaktuar në AMTP. Në këtë rast, çmimi i kalimit të pronësisë për sipërfaqen shtesë është ai i përcaktuar në hartën e vlerës së pronës për tokën bujqësore. Deri në shlyerjen e vlerës, mbi sipërfaqen shtesë që ju doni të kaloni pronësinë do të regjistrohet barra ligjore.

PO, NËSE SIPËRFAQJA SHITESË QË UNË ZOTËROJ E TEJKALON VLERËN 20% DHE ËSHTË PRONË SHËRBYESE E PRONËS KRYESORE SI PROCEDOHET?

Në këtë rast, ligji iu njuh mundësinë që të fitoni pronësinë mbi sipërfaqen shtesë pavarësisht raportit të saj me sipërfaqen e përcaktuar në AMTP. Ju jeni i detyruar të shlyeni vlerën e saj. Deri në momentin e shlyerjes së vlerës, mbi sipërfaqen e pronës shërbyese do të vendoset barra ligjore.

A mund të korrigohet në regjistrim vendndodhja e sipërfaqes së përcaktuar në AMTP në rast të ndryshimeve midis vendndodhjes së poseduar në fakt dhe asaj që është përcaktuar në AMTP?

Nëse vendndodhja e sipërfaqes së poseduar efektivisht është e ndryshme nga ajo e përcaktuar në AMTP, por brenda të njëjtit territor të ish-ndërmarrjes bujqësore ose ish-kooperativës bujqësore, regjistrimi kryhet sipas vendndodhjes që ju posedoni në fakt, nëse kjo e fund është pasuri shtetërore.

SI REGJISTROHET SIPËRFAQJA QË UNË ZOTËROJ NËSE VENDNDODHJA E SAJ ËSHTË E NDRYSHME NGA AJO QË PËRCAKTON AMTP DHE NDOHET JASHTË TERRITORIT TË ISH KOOPERATIVËS APO ISH NDERMARRJES BUJQËSORE?

Nëse vendndodhja që ju posedoni në fakt është jashtë territorit të ish kooperativës, ish ndërmarrjes bujqësore ose nëse është në pronësi të palëve të treta dhe nuk ka një marrëveshje midis jush, atëherë sipërfaqja regjistrohet siç është e përcaktuar në AMTP përveç rastit kur çështja është objekt i shqyrtimit gjyqësor mbi konfliktin midis palëve.

ÇFARË PËRCAKTON LIGJI 20/2020 NËSE REGJISTRIMI I AMTP SIPAS KËTIJ LIGJI BIE NË KUNDËRSHTIM ME NJË VENDIM GJYQËSOR TË FORMËS SË PRERË?

Nëse zbatimi i dispozitave të këtij ligji në lidhje me regjistrimin e AMTP bie në kundërshtim me një vendim gjyqësor të formës së prerë të marrë përpara hyrjes në fuqi të ligjit, atëherë zbatohet vendimi gjyqësor. Nëse gjykata ka vendosur regjistrimin e AMTP atëherë ASHK duhet të kryejë regjistrimin. Sipërfaqja që regjistrohet dhe vendndodhja është ajo që përcaktohet në dokumentin hartografik të vendimit gjyqësor.

UNË ZOTËROJ NJË VENDIM GJYQËSOR TË FORMËS SË PRERË SIPAS TË CILIT SIPËRFAQJA E PRONËS ËSHTË MË E MADHE SE SA AJO E PËRCAKTUAR NË AMTP. A REGJISTROHET E GJITHË SIPËRFAQJA NË KËTË RAST DHE A DUHET TË PAGUAJ PËR SIPËRFAQEN SHITESË?

Në rast se ju dispononi një vendim gjyqësor të formës së prerë për këtë çështje, atëherë juve ju regjistrohet pronësia mbi të gjithë sipërfaqen, sipas vendimit gjyqësor, pa detyrim pagese për sipërfaqen shtesë.

SI ZGJIDHET SITUATA NË RAST SE VENDIMI GJYQËSOR I FORMËS SË PRERË QË DETYRON ASHK PËR TË KRYER REGJISTRIMIN E PASURISË DISPONON PËR PASURI QË JANË KTHYER GJATË REGJISTRIMIT NË PRONA PUBLIKE TË PATJETËRSUESHME? A PËRFITOJ NË KËTË RAST KOMPENSIM?

Po, në rast se vendimi gjyqësor i formës së prerë që detyron ASHK-në të regjistrojë AMTP disponon për pasuri që janë kthyer gjatë regjistrimit në prona publike të patjetërsueshme, ju jeni subjekt që përfitoni nga e

drejta e kompensimit në përputhje me ligjin për shpronësimin publik. ASHK do t'iu pajisë me vërtetimin për realizimin e kompensimit.

PO NË RAST SE VENDIMI GJYQËSOR I FORMËS SË PRERË QË DETYRON ASHK TË REGJISTROJË PRONËN, DISPONON PËR PASURI QË REZULTOJNË TË JENË REGJISTRUAR MË PARË NË PRONËSI TË TË TRETËVE A MUND TË VAZHDOHET ME REGJISTRIMIN E PRONËS TIME SIPAS VENDIMIT GJYQËSOR?

Në këtë rast ASHK procedon me refuzimin e plotë ose të pjesshëm të regjistrimit të AMTP nëse vendimi gjyqësor nuk ka zgjidhur edhe konfliktin e konkurrencës midis titujve të pronësisë. Ju keni të drejtë t'i drejtoheni gjykatës për të zgjidhur përfundimisht pretendimet tuaja në lidhje me të drejtën e pronësisë.

A PËRFITTOJ UNË KALIMIN NË PRONËSI PA SHPËRBLIM TË TOKËS BUJQËSORE SIPAS KËTIJ LIGJI?

Ju përfitoni kalimin e tokës bujqësore në pronësi pa shpërblim sipas këtij ligji nëse:

- a) Jeni përfitues të tokës në pronësi pa shpërblim sipas akteve nënligjore që kanë rregulluar ndarjen apo dhënien në përdorim të tokës bujqësore të vitit 1991 e në vazhdim;
- b) Keni qenë punonjës të ish ndërmarrjeve bujqësore me 1.8.1991 dhe iu është transferuar gjendja civile në fshatin ku gjendet toka objekt i kalimit në pronësi pas 1.8.1991;
- c) Keni qenë banorë të fshatit ku gjendet toka bujqësore sipas regjistrimit të gjendjes civile 1.8.1991 edhe pse mund të mos keni qenë punonjës të ish-kooperativës bujqësore;
- d) Nuk keni përfituar tokë bujqësore në territorin e ndonjë ish kooperative apo ish ndërmarrjeve bujqësore;
- e) Keni paraqitur kërkesë pranë bashkive deri në 6 muaj pas hyrjes në fuqi të ligjit për t'iu pajisur me AMTP;
- f) Jeni përdorues faktikë të tokës bujqësore.

A DUHET TË KEM MARRË MË PARË AKTIN E MARRJES SË TOKËS NË PËRDORIM QË TË PËRFITOH NGA E DREJTA PËR TË MARRË PRONËSINË MBI TOKËN BUJQËSORE?

Jo, ju mund të bëni kërkesë brenda 6 muajve nga hyrja në fuqi e ligjit pranë bashkive, edhe nëse nuk jeni pajisur më parë me aktin e marrjes së tokës në përdorim.

ÇFARË KUSHTESH DUHET TË PËRMBUSHË TOKA BUJQËSORE QË DO TË KALOHET NË PRONËSI PA SHPËRBLIM?

Toka bujqësore që kalohet në pronësi pa shpërblim duhet të përmbushë njëkohësisht këto kushte:

- a) T'i përkasë një prej zërave të tokës bujqësore;
- b) Të mos jetë pronë private e të tretëve;
- c) Të mos jetë objekt i formave të kompensimit fizik sipas ligjit në fuqi;
- d) Të mos jetë zënë nga ndërtime pa lejë nga palët e treta ose nga vetë subjekti që e kërkon;
- e) Të mos jetë objekt i investimeve strategjike sipas legjislacionit në fuqi mbi investimet strategjike në RSH.

SA ËSHTË SASIA E SIPËRFAQES SË TOKËS BUJQËSORE QË MUND TË MË KALOHET NË PRONËSI PA SHPËRBLIM?

Sasia e sipërfaqes së tokës bujqësore që kalohet në pronësi pa shpërblim është:

- a) Sa sipërfaqja e përcaktuar në aktin e marrjes së tokës në përdorim;
- b) Sa normative midis raportit të sipërfaqes aktuale që rezultojnë të lirë në terren me numrin e frymëve, përveç rastit kur përfituesit e sipërfaqeve kanë rënë dakord ndryshe.

CILA ËSHTË PROCEDURA QË PARASHIKON LIGJI PËR KALIMIN NË PRONËSI TË TOKËS BUJQËSORE PA SHPËRBLIM?

- Kalimi i tokës bujqësore në pronësi pa shpërblim bëhet nga ASHK sipas listës së përdoruesve të miratuar me vendim të këshillit bashkiak.

- Njësitë e qeverisjes vendore brenda 7 muajve nga hyrja në fuqi e ligjit përcjellin pranë ASHK-së të gjitha kërkesat për kalimin në pronësi të tokës bujqësore.
- ASHK-ja verifikon kushtet për kalimin në pronësi, saktëson sipërfaqen takuese dhe harton listën e përdoruesve faktikë të tokës bujqësore.
- Kjo listë i dërgohet këshillit bashkiak i cili duhet ta miratojë në mbledhjen e organizuar për këtë qëllim.
- Të gjithë personat, emrat e të cilëve janë miratuar në listën e këshillit bashkiak si përdorues të tokës bujqësore do të pajisen nga ASHK me aktin e kalimit në pronësi të tokës bujqësore dhe ky akt do të regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

A MUND TË PËRFITOJ PRONËSINË E TOKËS JO BUJQËSORE NËSE KAM MBJELLË KULTURA BUJQËSORE SHUMËVJEÇARE NË TË DHE JAM PËRFITUES I TOKËS BUJQËSORE SIPAS LIGJIT?

Jo, ju mund të lidhni marrëveshje qiraje pa konkurrim në lidhje me këtë pronë me njësinë e qeverisjes vendore që ka në administrim atë pronë.

ÇFARË PARASHIKON LIGJI NËSE UNË PARAQES KËRKESË PËR REGJISTRIM TITULLI PRONËSIE PËR NJË PASURI TË PALUAJTSHME E CILA MBIVENDOSËT TËRËSISHT OSE PJESËRISHT NË HARTË ME NJË TITULL TË REGJISTRUAR MË PARË?

Në këtë rast drejtoria vendore e ASHK-së do të kontrollojë hartën kadastrale për të evidentuar nëse mbivendosja vjen për shkak të gabimeve ose pasaktësive në pozicionimin e titullit të regjistruar më parë. Drejtoria mund të kryejë edhe verifikimin në terren të pasurive në këtë rast.

Nëse gabimi ose pasaktësia në hartën kadastrale ka të bëjë vetëm me një pasuri dhe nuk çënon pasuritë kufitare, drejtoria vendore e ASHK-së korrigjon gabimin dhe njofton pronarët duke vijuar me regjistrimin e titullit të pronësisë.

Nëse gabimi ose pasaktësia ka të bëjë me shumë pasuri dhe kërkon ripozicionimin e shumë titujve atëherë drejtoria vendore zbaton procedurat për përmirësimin e zonës kadastrale sipas ligjit “Për kadastrën”

PO NËSE GABIMI/PASAKTËSIA BURON TEK ELEMENTËT HARTOGRAFIKË TË VETË TITUJVE TË PRONËSISË CILA ËSHTË PROCEDURA QË NDJEK ASHK PËR KORRIGJIMIN E TYRE?

Nëse titujt janë miratuar përpara hyrjes në fuqi të ligjit 20/2020 ASHK-ja korrigjon gabimet, njofton palët e interesuar dhe vazhdon me regjistrimin e titullit;

Nëse gabimet hartografike kanë të bëjnë me vendime gjyqësore të formës së prerë, korrigjimi mund të kryhet vetëm me pëlqimin e palës përfituese të të drejtave sipas vendimit gjyqësor.

KU MUND TË ANKOHET KUNDËR VENDIMIT TË ASHK-SË?

Kundër vendimit të ASHK-së ju mund të ankoheni në rrugë administrative pranë strukturës së posaçme për ankimet administrative në ASHK në përputhje me afatet dhe rregullat e parashikuara në Kodin e Procedurave Administrative.

Kundër vendimit administrative, ju mund të ankoheni në gjykatën administrative kompetente sipas njësisë territoriale ku ndodhet pasuria.

A PËRBËN KUSHT PËR NGRITJEN E PADISË NË GJYKATË ANKIMI ADMINISTRATIVE?

Jo, paraqitja e ankimit administrativ nuk është kusht për ngritjen e padisë në gjykatë.

Projekti: Mbështetja e zbatimit të vendimeve gjyqësore dhe lehtësimin ekzekutimi i vendimeve të GJEDNJ në Shqipëri

Qëllimet e projektit

- Të mbështesë gjyqësorin shqiptar të zbatojë me efikasitet dhe në kohë vendimet gjyqësore vendase dhe të ekzekutojë gjykimet e Gjykatës Evropiane të të Drejtave të Njeriut (Objektivi 1)
- Për të siguruar që të drejtat e pronësisë të zbatohen në mënyrë efektive (Objektivi 2)
- Të kontribuojë në harmonizimin e praktikës gjyqësore në fushën e të drejtave pronësore (Objektivi 3)

Kush përfiton nga projekti?

- Qytetarët dhe veçanërisht gratë në lidhje me të drejtën e gëzimit paqësor të pronës
- Avokatura e Shtetit, Agjencia për Trajtimin e Pronave, Agjencia Shtetërore e Kadastrës, Këshilli i Lartë Gjyqësor, Parlamenti, Gjykata Kushtetuese, Gjykata e Lartë, Shkolla e Magjistraturës, Shkolla e Avokatisë, Universitetet;

Si do të funksionojë projekti?

- Përmes hartimit dhe zhvillimit të rekomandimeve për zbatimin efektiv të vendimeve të brendshme të gjykatave shqiptare dhe të Gjykatës Evropiane për të Drejtat e Njeriut (Objektivi 1)
- Përmes hartimit të rekomandimeve për funksionimin efektiv

dhe të shpejtë të kornizës ligjore për të drejtën e pronësisë, mekanizmin e kompensimit dhe përkrahjen në zbatimin e tyre (Objektivi 2)

- Përmes takimeve të rregullta ndër-gjyqësore dhe shkëmbimit të përvojave ndërmjet profesionistëve të së drejtës (Objektivi 3)

Çfarë presim të arrijmë?

- Mjete juridike të brendshme efektive për ekzekutimin e vendimeve të Gjykatës Evropiane për të Drejtat e Njeriut dhe zbatimin e vendimeve përfundimtare nga ana e gjykatave vendore (Objektivi 1)
- Funkcionimi i instrumenteve juridike siç është mekanizmi i kompensimit të pronave në përputhje me praktikën gjyqësore dhe standardet e Gjykatës Evropiane të të Drejtave të Njeriut (Objektivi 2)
- Përmirësimi i sigurisë juridike për qytetarët përmes zbatimit të vazhdueshëm të legjislacionit dhe dialogut të përforcuar ndërgjyqësor veçanërisht në fushën e të drejtave pronësore (Objektivi 3)

**Për më shumë informacion në lidhje me regjistrimin e tokave
bujqësore në kuadrin e zbatimit të Ligjit 20/2020
Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë
në Republikën e Shqipërisë”**

**Mars - Qershor 2021
Nga e Hëna në të Premte
Ora: 14:00 – 17:00
Telefon: 0692093731**

MË SHUMË INFORMACION

Office of the Directorate General of Programmes
Council of Europe
Avenue de l'Europe F-67075 Strasbourg Cedex, France
E-mail: Horizontal.Facility@coe.int

<http://horizontal-facility-eu.coe.int>

 [jp.horizontal.facility](https://www.facebook.com/jp.horizontal.facility)

 [@CoE_EU_HF](https://twitter.com/CoE_EU_HF)

Kjo broshurë informative u hartua nga konsulentët e projektit të BE/ Këshillit të Evropës “Mbështetja e zbatimit të vendimeve gjyqësore dhe lehtësimin e ekzekutimit të vendimeve të GJEDNJ në Shqipëri”

Ky publikim është hartuar me fondet e programit të përbashkët të Bashkimit Evropian dhe Këshillit të Evropës. Idetë e shprehura nuk reflektojnë domosdoshmërisht pikëpamjen zyrtare të Bashkimit Evropian dhe Këshillit të Evropës.

SQI

Këshilli i Evropës është organizata kryesore e kontinentit për të drejtat e njeriut. Në të bëjnë pjesë 47 shtete anëtare, përfshirë të gjithë anëtarët e Bashkimit Evropian. Të gjithë shtetet anëtare të Këshillit të Evropës kanë nënshkruar Konventën Evropiane për të Drejtat e Njeriut, dokument i cili është hartuar për të mbrojtur të drejtat e njeriut, demokracinë dhe shtetin e së drejtës. Gjykata Evropiane mbikëqyr zbatimin e Konventës nga shtetet anëtare.

www.coe.int

Shtetet Anëtare të Bashkimit Evropian kanë vendosur të lidhin së bashku dijen, burimet dhe fatet e tyre. Së bashku, ata kanë ndërtuar një zonë të stabilitetit, demokracisë dhe zhvillimit të qëndrueshëm, duke e ruajtur kulturën diversitetit, tolerancën dhe lirinë individuale. Bashkimi Evropian është i angazhuar t'i ndajë arritet dhe vlerat e tij me vendet dhe popujt përtej kufijve të saj.

www.europa.eu

Financuar
nga Bashkimi Evropian
dhe Këshilli i Evropës



EUROPEAN UNION

COUNCIL OF EUROPE



CONSEIL DE L'EUROPE

Zbatohet
nga Këshilli i Evropës