



KOMENTAR I LIGJIT NR. 20/2020 “PËR PËRFUNDIMIN E PROCESEVE KALIMTARE TË PRONËSISË NË REPUBLIKËN E SHQIPËRISË”

Dispozitat e përgjithshme,
titujt mbi tokën bujqësore,
ankimi administrativ dhe gjyqësor

Financuar
nga Bashkimi Evropian
dhe Këshilli i Evropës



EUROPEAN UNION

COUNCIL OF EUROPE



CONSEIL DE L'EUROPE

Zbatohet
nga Këshilli i Evropës

**KOMENTAR I LIGJIT NR. 20/2020
“PËR PËRFUNDIMIN E PROCESEVE
KALIMTARE TË PRONËSISË
NË REPUBLIKËN E SHQIPËRISË”**

Dispozitat e përgjithshme,
titujt mbi tokën bujqësore,
ankimi administrativ dhe gjyqësor

Dr. Arjana Fullani

Tiranë, Qershor 2021

Autorizohet riprodhimi i ekstrakteve (deri në 500 fjalë), me përjashtim të riprodhimit për qëllime tregtare për sa kohë që ruhet integriteti i tekstit, fragmentet nuk përdoren jashtë kontekstit, nuk jepen informacione të paplota dhe nuk e keqorientojnë lexuesin sa i përket natyrës, fushëveprimit apo përmbajtjes së tekstit. Teksti burimor duhet të njihet gjithmonë si vijon

“©Këshilli i Evropës, viti i botimit”.

Të gjitha kërkesat e tjera në lidhje me riprodhimin/përkthimin e të gjithë këtij dokumenti ose e pjesëve të caktuara të tij, duhet t’i drejtohen Drejtorisë së Komunikimeve, Këshilli i Evropës (F-67075 Strasburg Cedex ose publishing@coe.int).

Të gjitha korrespondencat e tjera në lidhje me këtë publikim duhet t’i drejtohen Directorate General Human Rights and Rule of Law / Southeast Europe and Turkey Unit.

@ Këshilli i Evropës, Qershor 2021. Të gjitha të drejtat e rezervuara. I liçencuar në Bashkimin European sipas kushteve të miratuara.

Përmbajtja e Lëndës

Titulli	Neni	Nr. i Faqes
<i>Përmbajtja e lëndës</i>		3
<i>Tabela e shkurtimeve</i>		5
<i>Tabela e vendimeve gjyqësore</i>		6
<i>Hyrje</i>		7
Kreu I Dispozitat e përgjithshme të ligjit		13
- Objekti i ligjit	1	13
- Qëllimi dhe fusha e zbatimit të ligjit	2	14
- Parimet e proceseve kalimtare të pronësisë	3	18
- Përkufizime	4	24
- Autoriteti përgjegjës për realizimin e proceseve kalimtare	5	38
Kreu II Titujt mbi tokën bujqësore		40
- Konsolidimi i marrëdhënies juridike të pronësisë mbi tokën bujqësore	6	40
- Regjistrimi i aktit të marrjes së tokës në pronësi	7	46
- Trajtimi i akteve të marrjes së tokës në pronësi që nuk mund të regjistrohen	8	51
- AMTP të regjistruara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji	9	55
- Procedura për rregullimin e sipërfaqes dhe paraqitjes grafike të AMTP-së	10	59
- Zbatimi i vendimeve gjyqësore	11	64
- Kushtet për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore	12	67
- Sipërfaqet që kalohen në pronësi pa shpërblim	13	70
- Procedura e kalimit në pronësi pa shpërblim	14	72
- Dhënia me qira e tokës jobujqësore	15	78

Kreu X Ankimi në proceset kalimtare të pronësisë	80
- Ankimi administrativ dhe gjyqësor	80

Bibliografi	83
<i>Shtojca 1 – Vendim i Këshillit të Ministrave Nr. 1174, datë 24.12.2020</i>	99
<i>Shtojca 2– Vendim i Këshillit të Ministrave Nr. 1182, datë 24.12.2020</i>	117

Tabela e Shkurtimeve

AMTP	Akti i Marrjes së Tokës në Pronësi
ALUIZNI	Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritimit të Zonave/Ndërtimeve Informale
ATP	Agjencia e Trajtimit të Pronave
ASHK	Agjencia Shtetërore e Kadastrës
BAM	Bimë Aromatike dhe Mjekësore
DAMT	Drejtoria e Administrimit dhe Mbrojtjes së Tokës në Qark
KPA	Ligj 44/2015 “Kodi i procedurave administrative”
RPSSH	Republika Popullore Socialiste e Shqipërisë
RSH	Republika e Shqipërisë
KEDNJ	Konventa për Mbrojtjen e të Drejtave të Njeriut dhe Lirive Themelore
ZRPP	Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme

Tabela e Vendimeve Gjyqësore

I. Gjykata Kushtetuese e Republikës së Shqipërisë

Vendimi Nr. 14, datë 22.05.2006

Vendimi Nr. 9, datë 26.02.2007

Vendimi Nr. 36, datë 15.10.2007

Vendimi Nr. 17 datë 23.04.2010

Vendimi Nr. 10, datë 26.02.2015

Vendimi Nr. 60, datë 16.09.2016

II. Gjykata e Lartë e Republikës së Shqipërisë

Vendim Unifikues i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë Nr. 1, datë 26.11.2010

Hyrje

Toka është një nga tre inputet e ekonomisë krahas punës dhe kapitalit. Shqipëria, duke qenë një vend që ka në bazën e saj regjimin e ekonomisë së tregut, e ka vendosur pronën private në bazën kushtetuese të rendit juridik (neni 11 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë). Titujt pronësorë janë instrumente për realizimin efektiv të këtij rendi, pasi i mundësojnë mbajtësit e tyre shfrytëzimin ekskluziv të pasurive të paluajtshme dhe sjelljen në ekonomi nëpërmjet ushtrimit të të drejtës së disponimit të pronave të tyre. Titujt janë gjithashtu e vetmja mënyrë efektive për të mbrojtur cenimin e pronës nga të tretët. Në këtë vështrim, titujt pronësorë janë thelbësorë për ushtrimin sa më efektiv të burimeve ekonomike.

Gjatë 30 viteve të fundit, dinamika e transformimit të sistemit ekonomik dhe më pas ritmet e zhvillimit ekonomik të vendit kanë diktuar politika ligjore të caktuara në drejtim të shpërndarjes së titujve të pronësisë. Kështu, me ligjin nr. 7501, datë 19.7.1991, "Për tokën", i ndryshuar, është vendosur që toka bujqësore të ndahet mes anëtarëve të familjeve bujqësore në mënyrë që të stimulohej zhvillimi i sektorit ekonomik të bujqësisë. Megjithatë, vetëm ndarja e tokës bujqësore pa transferuar titullin e pronësisë mbi të, shkaktoi, në radhë të parë, mungesën e sigurisë juridike në investime, dhe në të njëjtën kohë nuk ofroi garancitë e nevojshme për mbrojtjen e të drejtave pronësore të mbajtësve të këtyre tokave. Ato mbetën dhe vijnë në mbeten edhe sot në një masë të konsiderueshme jashtë qarkullimit të lirë civil. Në këtë kontekst, u miratuan disa ligje, sikurse janë ligji nr. 8053, datë 21.12.1995, "Për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore", i ndryshuar, ligji nr. 9948, datë 7.7.2008, "Për shqyrtimin e vlefshmërisë ligjore të krijimit të titujve të pronësisë mbi tokën bujqësore", i ndryshuar, si dhe ligji nr. 171/2014,

“Për përfundimin e procedurave ligjore të kalimit të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore në pronësi të përfituesve”, i ndryshuar. Këto ligje duhet të përfundonin reformën mbi tokën bujqësore. Sërish, procesi i kalimit të titujve nuk prodhoi efektet e dëshiruara. Mungesa e titujve të pronësisë mund të jetë përgjegjëse në një masë tepër të madhe për një zhvillim të pakontrolluar në sektorin e ndërtimit. Kjo, pasi nevoja e urbanizimit në shoqëri nuk gjeti mbështetjen e duhur nga sistemi i kadastrës. Në kushte të tilla, gjithashtu nën efektin e një sistemi të dobët qeverisjeje, lulëzuan qindra mijëra ndërtime informale në mbarë vendin. Ligji nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar, supozohej të formalizonte këtë volum ndërtimesh në ekonomi. Për më se 15 vjet, procesi i legalizimit nuk ka prodhuar efektet e synuara nga legjislatori. Edhe në sektorë të caktuar të ekonomisë, sikurse është turizmi, kanë vepruar iniciativa të ndryshme zhvillimi, sikurse është edhe ligji nr. 7665, datë 21.1.1993, “Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin”, i shfuqizuar. Për formalizimin e titujve të pronësisë mbi pasuritë e ndërtuara në zonat turistike në trojet shtetërore, është miratuar edhe ligji nr. 10 186, datë 5.11.2009, “Për rregullimin e pronësisë mbi truallin shtetëror në zonat me përparësi turizmin”, i ndryshuar. I gjithë ky volum legjislacioni ka gjeneruar tituj pronësorë të cilët nuk janë regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme për arsye nga më të ndryshmet.

Po kështu, edhe dështimi i procesit të inventarizimit të pronës shtetërore ka sjellë pasoja të rënda për mënyrën e administrimit të pronës publike dhe shfrytëzimit të saj efektiv, për nxitjen e ekonomisë në tërësi dhe mbështetjes së veprimtarisë së organeve të qeverisjes vendore në veçanti.

Ligji 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë” prezantohet nga legjislatori si një reflektim ndaj problemeve të natyrës institucionale, procedurale dhe materiale të evidentuara gjatë procesit të regjistrimit fillestar të pasurive të paluajtshme. Këto probleme kanë diktuar nevojën e fillimit të një procesi të ri tranzitor për përmirësimin apo përditësimin e regjistrit të pasurive të paluajtshme. Burokracia e legjislacioni aktual, mungesa e produktivitetit të institucioneve përgjegjëse, mungesa e cilësisë në proceset regjistruese dhe legalizuese, janë vetëm disa nga premiset që kanë diktuar nevojën e konsolidimit të legjislacioni që i ka gjeneruar këto procese tranzitore. Legjislatori ka evidentuar gjithashtu faktin se legjislacioni pararendës ka trashëguar rregulla burokratike që kanë penguar institucionet për të kryer

me efçencë ligjësimin dhe pajisjen me tituj pronësie të subjekteve të caktuara, përditësimin e inventarëve të pronës shtetërore, etj. Gjithashtu, në aspektin institucional, specializimi i institucioneve të caktuara, si ZRPP, ALUIZNI, ATP, etj., nuk ka prodhuar efektet e dëshiruara, duke shkaktuar jo vetëm një proces regjistrimi të paplotë, por duke diktuar në mënyrë të veçantë nevojën e fillimit të një procesi të ri tranzitor për përmirësimin apo përditësimin e regjistrit të pasurive të paluajtshme.

Gjatë fazës së procedurave parlamentare për miratimin e tij, nene të caktuara të Projektligjit “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë” iu nënshtruan edhe një vlerësimi nga ana e Komisionit të Venecias. Gjatë misionit fakt-mbledhës të këtij Komisioni u evidentuan premizat mbi bazën e të cilave propozohej ky ligj. Konkretisht, u evidentua mungesa e hartave të besueshme kadastrale, fakti se ka pasur arkiva të djegura, të humbura ose të pa administruara siç duhet, kufij të papërcaktuar të ngastrave të tokës, mungesa formale, materiale apo hartografike në Aktet e Marrjes së Tokës në Pronësi (“AMTP”) të miratuara gjatë viteve, mbivendosje të drejtash mes 2 ose më shumë subjekteve ose mbivendosje me pronat e paluajtshme të shtetit, AMTP të lëshuara për sipërfaqe shumë të vogla ose për toka të pafrytshme (ranore ose shkëmbore), ekzistenca e ndërtimeve 200-300 vjeçare me mungesë të theksuar dokumentacioni ligjor mbi pronësinë, apo të dhënat teknike e hartografike.¹

Nuk është risi në legjislacinin shqiptar fakti që titujt e pronësisë duhet të regjistrohen dhe që mbajtësit e këtyre titujve duhet të pajisen me dokumentet përfundimtare të pronësisë. Megjithatë, për faktin se ligjet pararendëse kanë shkaktuar, në tërësinë e tyre, një rend juridik pronësor relativisht të paplotë me probleme thelbësore në drejtim të legjitimitetit dhe sigurisë juridike, me pasoja të rënda për zhvillimin e ekonomisë së tregut dhe sigurimin e një paqeje sociale në shoqërinë shqiptare, lind e domosdoshme që të konsolidohet korniza ligjore e regjimeve pronësore. Ligji 20/2020 synon të realizojë këtë objektiv nëpërmjet trajtimit sistematik dhe të njëkohshëm të proceseve të ndryshme të lidhura me pronën, sikurse janë legalizimi, azhurnimi, trajtimi i pronës, regjistrimi i

¹ Opinion i Komisionit të Demokracisë nëpërmjet Ligjit (Komisioni i Venecias) Nr. 962/2019, CDL-AD(2019)023 mbi Projektin e Ligjit për Përfundimin e Proceseve Kalimtare të Pronësisë, i miratuar në Sesionin Plenar të 120-të më 11-12 Tetor 2019, para. 72. Shih për më tepër: [www.venice.coe.int%2Fwebforms%2Fdocuments%2Fdefault.aspx%3Fpdf%3D%3DCDL-AD\(2019\)023-e&usg=AOvVaw0H8Zw6Pjjgdg1EH0CcuslF](http://www.venice.coe.int%2Fwebforms%2Fdocuments%2Fdefault.aspx%3Fpdf%3D%3DCDL-AD(2019)023-e&usg=AOvVaw0H8Zw6Pjjgdg1EH0CcuslF)

AMTP-ve, inventarizimi i pronave shtetërore. Ligji synon rritjen e rolit të strukturave shtetërore në mënyrë që ato të marrin një rol proaktiv e më efektiv të natyrës rregullatore dhe jo thjesht konstatauese/vrojtuese. Me interes është edhe synimi i ligjit në drejtim të ligjësisë të faktit të pronësisë në proceset kalimtare që lidhen me legalizimin e ndërtimeve pa leje, regjistrimin e AMTP-ve, si dhe me inventarizimin e pronës shtetërore. Në aspektin institucional, synohet eliminimi i hallkave të panevojshme dhe lehtësimi e shkurtimi i procedurave dokumentacionit të kërkuar për subjektet. Në mënyrë që reforma të konsiderohet e plotësuar, kërkohet unifikimi i bazës hartografike të funksionimit të proceseve të lidhura me pasuritë e paluajtshme si dhe digjitalizimi i të gjitha proceseve administrative të lidhura me regjimet pronësore të pasurive të paluajtshme. Këto të fundit duhen parë si mjete efektive për realizimin e synimeve të ligjit.

Vetë titulli i ligjit premtan përfundimin e proceseve kalimtare të titujve të pronësisë tek mbajtësit e tyre, gjë që e bën atë një ligj të përkohshëm të lidhur me përbushjen e një synimi të përcaktuar. Ligji 20/2020 synon të vendosë bazën institucionale dhe procedurale për të mundur zhvillimin e një procesi të vazhdueshëm që do të konkludojë në lëshimin e titujve të pronësisë për të gjithë ata pretendues që plotësojnë kriteret e përcaktuara në ligj sipas rastit. Procesi është konceptuar që të funksionojë mbi bazën e parimeve themelore të natyrës kushtetuese dhe administrative, sikurse janë ai i *shtetit të së drejtës, parimi i sigurisë juridike, parimi i transparencës, parimi i ligjshmërisë, parimi i barazisë dhe mosdiskriminimit, parimi i objektivitetit në shqyrtimin e rasteve*, si dhe çdo parim tjetër i parashikuar në Kodin e Procedurave Administrative.

Nga pikëpamja strukturore, Ligji 20/2020 ka 83 nene të organizuara në 12 Krerë. Në Kreun I janë vendosur dispozitat e përgjithshme që përcaktojnë objektin, qëllimin, fushën e zbatimit, parimet, kuptimin e koncepteve kryesore (përkufizimet) si dhe autoritetin përgjegjës për të zhvilluar proceset kalimtare të pronësisë, që është Agjencia Shtetërore e Kadastrës. Në Kreun II rregullohen proceset kalimtare të lidhura me titujt mbi tokën bujqësore nëpërmjet regjistrimit të titujve të pronësisë që burojnë nga të gjitha aktet ligjore e nënligjore për pronësinë mbi tokën bujqësore, si dhe nëpërmjet përfundimit të proceseve të pajisjes me tituj pronësie të përdoruesve të tokave të ish-kooperativave dhe ish-ndërmarrjeve bujqësore. Në Kreun III përcaktohen rregullat mbi proceset kalimtare të lidhura me ndërtimet pa leje, objektet pa titull,

dhe oborret në përdorim. Në Kreun IV rregullohet procesi i përditësimit, inventarizimit, transferimit si dhe regjistrimit të pronave të paluajtshme shtetërore. Kreu V rregullon pronësinë në zonat e stimuluar, persona të stimuluar apo subjekte të veprimtarive jo turistike/jo të stimuluar, sipas ligjit nr. 7665, datë 21.1.1993, "Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin", i shfuqizuar. Kreu VI ka karakter institucional pasi ai rregullon bashkërendimin e punës ndërmjet Agjencisë Shtetërore të Kadastrës si dhe Agjencisë së Trajtimit të Pronës. Në Kreun VII gjen vend trajtimi i problemeve të keqzbatimit të ligjit gjatë veprimit të legjislationit pararendës. Në Kreun VIII rregullohet privatizimi i truallit shtetëror në përdorim për trojet e administruara në favor të personave privatë përpara vitit 1991. Në Kreun IX trajtohen mbivendosjet e shkaktuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji nga gabimet materiale ose pasaktësitë e hartave kadastrale apo të titujve të pronësisë. Kreu X rregullon në vija të përgjithshme ankimin administrativ dhe vendos raportin e tij me ankimin gjyqësor. Në Kreun XI trajtohet mënyra e ndarjes së të ardhurave nga proceset kalimtare të pronësisë ndërsa në Kreun XII përcaktohen dispozitat kalimtare dhe të fundit të ligjit.

Ky Komentari do të trajtojë tre krerë të këtij ligji, dhe konkretisht, Dispozitat e Përgjithshme (Kreu I), Titujt mbi Tokën Bujqësore (Kreu II), dhe dispozitën mbi Ankimin Administrativ (Kreu X). Komentari ndjek një metodologji arsyetimi dhe interpretimi ligjor sipas një rendi kronologjik, duke ndjekur strukturën e organizimit të dispozitave. Interpretimet janë thelbësisht ligjore, por përveç metodës së interpretimit literal janë përdorur sipas rastit edhe interpretimet kontekstuale dhe historike, për të kuptuar më së miri mënyrën e rregullimit të marrëdhënieve juridike sipas fushës së veprimit. Duke qenë në muajt e parë të zbatimit të Ligjit 20/2020, deri në datën e këtij botimi nuk është evidentuar ende një praktikë gjyqësore në lidhje me temat objekt i këtij Komentari. Megjithatë, për interpretimin e dispozitave të caktuara është mbajtur parasysh sa është e mundur praktika gjyqësore e legjislationit pararendës, i cili është zëvendësuar nga efektet e ligjit 20/2020. Për sa u përket burimeve, përveç burimeve teorike, janë shfrytëzuar relacioni i projektligjit si dhe Raporti i Komisionit të Venecias për përputhshmërinë e projektligjit me Nenin 1, Protokollin 1 i Konventës Evropiane për Mbrojtjen e të Drejtave të Njeriut dhe Lirive Themelore ("KEDNJ").

Kreu I

Dispozitat e përgjithshme të ligjit

OBJEKTI I LIGJIT

Neni 1

“Ky ligj përcakton procedurat dhe organin shtetëror përgjegjës për përfundimin e proceseve kalimtare administrativo-ligjore, të regjistrimit të titujve të pronësisë për pasuritë e paluajtshme në pronësi shtetërore dhe private në Republikën e Shqipërisë, si dhe të inventarizimit, transferimit, trajtimit dhe regjistrimit përfundimtar të tyre”.

Objekti i Ligjit 20/2020 është përcaktimi i organeve shtetërore përgjegjëse dhe procedurave për përfundimin e proceseve kalimtare administrativo-ligjore:

- të regjistrimit të titujve të pronësisë për pasuritë e paluajtshme në pronësi shtetërore dhe private;
- inventarizimit, transferimit, trajtimit dhe regjistrimit përfundimtar të tyre.

Ky objekt është atipik për legjislacionin shqiptar në tërësi pasi dëshmon për një karakter të përkohshëm të ligjit, parë kjo edhe në vështrim të nenit 82 të tij. Ligji do të jetë në fuqi deri më 31.12.2028, periudhë kjo gati 8 vjeçare gjatë së cilës pritet që të përfundojë procesi i regjistrimit të kategorive të caktuara të pasurive private dhe publike. Ligji duket sikur ka një karakter procedural, duke qenë se në pamje të parë ai përcakton procedurat administrative dhe ligjore për regjistrimin e titujve

të pronësisë, si dhe organet përgjegjëse për këto procedura. Megjithatë, duke qenë se ligji konsolidon një numër të konsiderueshëm ligjesh themelore për regjimin e pronës në Shqipëri të cilat kanë vendosur bazat e reformës agrare dhe asaj të legalizimit, të cilat edhe shfuqizohen me hyrjen e Ligjit 20/2020 në fuqi (sipas Shtojcës bashkëlidhur ligjit), mund të evidentohen edhe rregullime të karakterit material në raport me të drejtat pronësore të krijuara nga ligjet pararendëse.

Objekti i ligjit duhet parë ngushtë dhe në përputhje me nenin 2 të ligjit, i cili përcakton qëllimin dhe fushën e zbatimit të tij, duke renditur proceset konkrete kalimtare administrative-ligjore. Për secilin nga këto procese, ligji përcakton edhe autoritetin përgjegjës për ndjekjen e tyre dhe procedurën që zbatohet.

QËLLIMI DHE FUSHA E ZBATIMIT TË LIGJIT

Neni 2

Qëllimi i këtij ligji është:

1. Krijimi i bazës ligjore të thjeshtuar e të harmonizuar për përfundimin e proceseve kalimtare administrativo-ligjore të trajtimit të pronës së paluajtshme të shtetit dhe pronës private, duke përcaktuar normat për:

a) regjistrimin e titujve të pronësisë, të dhënë sipas akteve ligjore e nënligjore për pronësinë mbi tokën bujqësore, të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji;

b) përfundimin e procesit të kalimit në pronësi, pa shpërblim, përdoruesve të tokave bujqësore të ish-kooperativave dhe ish-ndërmarrjeve bujqësore;

c) legalizimin dhe regjistrimin në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme, të ndërtimeve pa leje, objekteve dhe trojeve funksionale, kur mungojnë aktet e fitimit të pronësisë, si dhe të oborreve në përdorim;

ç) rregullimin e marrëdhënieve të pronësisë në territoret e cilësuar si “zona të stimuluar, me përparësi zhvillimin e turizmit”, të cilat u janë vendosur në dispozicion “personave të stimuluar”, sipas ligjit nr. 7665, datë 21.1.1993, “Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin”, të shfuqizuar;

d) përfundimin e procesit të inventarizimit të pronave të paluajtshme të shtetit, përditësimin e inventarëve të pronave të paluajtshme të pushtetit qendror dhe atyre të transferuara njësisë të vetëqeverisjes vendore përpara

hyrjes në fuqi të këtij ligji, si dhe të regjistrimit në regjistrin publik;

dh) trajtimin e mbivendosjeve dhe problemeve të krijuara si pasojë e gabimeve materiale, parregullsive në zbatimin e ligjit apo mosveprimit të organeve shtetërore në fushën e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme;

e) përfundimin e procedurave të kalimit në pronësi për:

i) trojet e paprivatizuara të ndërtesave të privatizuara sipas ligjit nr. 7512, datë 10.8.1991, "Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarur dhe privatizimit", të shfuqizuar;

ii) trojet e paprivatizuara të ndërtesave të shitura nga ndërmarrjet shtetërore përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 7512, datë 10.8.1991, "Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private, të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarura dhe privatizimit", të shfuqizuar;

iii) trojet e paprivatizuara, mbi të cilat janë ngritur ndërtesa, në bazë të lejeve të ndërtimit të lëshuara nga organet e qeverisjes vendore, pas datës 10.8.1991 e në vazhdim, si dhe trojet e objekteve apo ndërtesave ish-pronë e ish-kooperativave bujqësore, shitja e të cilave është realizuar nga ish-kooperativat bujqësore apo organet e qeverisjes vendore.

2. Koordinimi i proceseve kalimtare, të parashikuara në të, me procesin e trajtimit të pronës, të parashikuar në legjislacionin për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave.

3. Standardizimi dhe njësimi i dokumentacionit hartografik për regjistrimin e pronës në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme.

Neni 2 përshkruan qëllimin e ligjit në tërësi duke dhënë një udhëzim të përgjithshëm për autoritetet përgjegjëse për mënyrën e zbatimit dhe interpretimin e ligjit.

Qëllimi i ligjit konsiston në tre elementë:

1. Krijimi i bazës ligjore të thjeshtuar e të harmonizuar *për përfundimin e proceseve kalimtare administrativo-ligjore të trajtimit të pronës së paluajtshme të shtetit dhe pronës private.*

2. Koordinimi i proceseve kalimtare, të parashikuara në të, me procesin e trajtimit të pronës, *të parashikuar në legjislacionin për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave.*

3. Standardizimi dhe njësimi i dokumentacionit hartografik për regjistrimin e pronës në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme.

Së pari, trajtimi i pronës së paluajtshme të shtetit dhe pronës private rregullohet nga një kuadër i gjerë ligjor. Përpara hyrjes në fuqi të ligjit 20/2020, fusha e zbatimit të tij rregullohej nga një larmi aktesh të pavarura, sikurse janë: 1. Ligji nr. 7501, datë 19.7.1991, “Për tokën”, i ndryshuar. 2. Ligji nr. 8053, datë 21.12.1995, “Për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore”, i ndryshuar. 3. Ligji nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar. 4. Ligji nr. 9948, datë 7.7.2008, “Për shqyrtimin e vlefshmërisë ligjore të krijimit të titujve të pronësisë mbi tokën bujqësore”, i ndryshuar. 5. Ligji nr. 10 186, datë 5.11.2009, “Për rregullimin e pronësisë mbi truallin shtetëror në zonat me përparësi turizmin”, i ndryshuar. 6. Ligji nr. 171/2014, “Për përfundimin e procedurave ligjore të kalimit të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore në pronësi të përfituesve”, i ndryshuar. Me anë të ligjit 20/2020 synohet të harmonizohet dhe, në të njëjtën kohë, duke u rregulluar në një ligj të vetëm, të thjeshtohet përfundimi i proceseve kalimtare administrativo-ligjore të trajtimit të pronës së paluajtshme. Në funksion të këtij synimi, me anë të këtij ligji të gjitha aktet ligjore të mësipërme shfuqizohen. Në këtë mënyrë, krijohet një bazë ligjore e vetme, dhe e thjeshtuar e harmonizuar për një tërësi procesesh të inventarizimit, transferimit, trajtimit dhe regjistrimit përfundimtar të pasurive.

Së dyti, me anë të ligjit 20/2020 synohet koordinimi i proceseve kalimtare të pronësisë me procesin e trajtimit të pronës të parashikuar në Ligjin nr.133/2015 “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave” (Fletore Zyrtare nr.255 të vitit 2015). Për këtë arsye është e rëndësishme që dispozitat e ligjit 20/2020 të interpretohen në përputhje me dispozitat e ligjit nr.133/2015. Në interpretimin dhe zbatimin e dispozitave, duhet të mbahet në konsideratë qëllimi i ligjvënësit në koordinimin e këtyre proceseve të përcaktuara në legjisllacionet e mësipërme.

Së treti, me anë të ligjit 20/2020 synohet gjithashtu standardizimi dhe njësimi i dokumentacionit hartografik për regjistrimin e pronës në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme. Kjo nënkupton përcaktimin e rregullave për dokumente standarde dhe të njësuara për procesin e regjistrimit të pronës në regjistrin publik. Në këtë aspekt, duhet të mbahet në konsideratë standardizimi dhe njësimi i dokumentacionit

hartografik për regjistrimin e pronës brenda fushës së zbatimit të këtij ligji. Kjo, për arsye se veprimtaria e përgjithshme e autoritetit përgjegjës ASHK në regjistrimin e pasurive të paluajtshme në tërësi rregullohet nga ligji nr.111/2018 "Për Kadastrën"².

Fusha e zbatimit të ligjit 20/2020 përfshin:

a) regjistrimin e titujve të pronësisë mbi tokën bujqësore, të dhënë përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji;

b) kalimin në pronësi, pa shpërblim, përdoruesve të tokave bujqësore të ish-kooperativave dhe ish-ndërmarrjeve bujqësore;

c) legalizimin dhe regjistrimin e ndërtimeve pa leje, objekteve dhe trojeve funksionale, kur mungojnë aktet e fitimit të pronësisë, si dhe të oborreve në përdorim;

ç) rregullimin e marrëdhënieve të pronësisë në territoret e cilësuara si "zona të stimuluar, me përparësi zhvillimin e turizmit", sipas ligjit nr. 7665, datë 21.1.1993, të shfuqizuar;

d) inventarizimin e pronave të paluajtshme të shtetit, përditësimin e inventarëve të pushtetit qendror dhe atyre të transferuara njësisive të vetëqeverisjes vendore përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, si dhe të regjistrimit;

dh) trajtimin e mbivendosjeve dhe problemeve të krijuara nga organet shtetërore;

e) përfundimin e procedurave të kalimit në pronësi për:

i) trojet e paprivatizuara të ndërtesave të privatizuara sipas ligjit nr. 7512, datë 10.8.1991;

ii) trojet e paprivatizuara të ndërtesave të shitura nga

² Ligji "Për kadastrën" rregullon shërbimin 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 dhe krijimin, organizimin dhe funksionimin e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës. Në nenin 36(b) të tij parashikon rolin e ASHK në drejtim të rregullimit të konfiguracionit dhe pozicionit hartografik të titujve të pronësisë, në përputhje me gjendjen faktike, si pjesë të procesit të përmirësimit të hartës kadastrale, duke vendosur saktësimin e kufjve, të sipërfaqeve të pasurive të paluajtshme, pasqyrimin të drejtë në hartën kadastrale të pozicionit gjeografik, si dhe saktësimin të të dhënave të regjistrimit të pasurive në përputhje me nenin 35(2) të këtij ligji. Kjo bëhet në funksion të konsolidimit sistematik të marrëdhënieve të pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme (neni 36(1) Ligji 111/2018).

ndërmarrjet shtetërore përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 7512, datë 10.8.1991;

iii) trojet e paprivatizuara, mbi të cilat janë ngritur ndërtesa, në bazë të lejeve të ndërtimit të lëshuara nga organet e qeverisjes vendore, pas datës 10.8.1991 e në vazhdim, si dhe trojet e objekteve ish-pronë e ish-kooperativave bujqësore, shitja e të cilave është realizuar nga ish-kooperativat bujqësore apo organet e qeverisjes vendore.

Për të gjitha proceset e tjera të cilat nuk hyjnë në fushën e zbatimit të këtij ligji do të zbatohen dispozitat e ligjit të posaçëm dhe ligjit nr.111/2018 “Për Kadastrën”.

Është e rëndësishme të theksohet se për përcaktimin e fushës së zbatimit të ligjit 20/2020 duhet të konsiderohen dhe zbatohen dispozitat kalimtare të ligjit.

Në çdo rast interpretimi dhe zbatimi i dispozitave të këtij ligji duhet të bëhet në përputhje me dispozitat e Kodit Civil, Kreu III “Regjistrimi i pasurive të paluajtshme”, nenet 192-198.

PARIMET E PROCESEVE KALIMTARE TË PRONËSISË

Neni 3

Veprimtaria administrative për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë udhëhiqet nga këto parime themelore:

- a) parimi i shtetit të së drejtës;
- b) parimi i sigurisë juridike;
- c) parimi i transparencës;
- ç) parimi i ligjshmërisë;
- d) parimi i barazisë dhe mosdiskriminimit;
- dh) parimi i objektivitetit në shqyrtimin e rasteve; dhe
- e) çdo parim tjetër i parashikuar në Kodin e Procedurave Administrative.

Parimet e mësipërme janë të parashikuara në Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë dhe në Kodin e Procedurave Administrative. Në Preambulën e Kushtetutës parashikohet **parimi**³ i **shtetit të së drejtës**, i cili në kompleksitetin e tij përfshin edhe **parimin**⁴ e **sigurisë juridike**.

Kushtetuta, në nenin 4(1) të saj parashikon se “E drejta përbën bazën dhe kufijtë e veprimtarisë së shtetit”, duke sanksionuar kështu parimin themelitar të **shtetit të së drejtës**. Ky parim është një nga elementet themelore të demokracisë si formë e qeverisjes. Garantimi përmes normave kushtetuese dhe akteve të tjera ligjore si dhe zbatimi i këtij parimi në jetën e përditshme, janë kushte të domosdoshme për funksionimin dhe zhvillimin e një shoqërie të lirë, për paqen dhe sigurinë sociale, rritjen e mirëqenies për të gjithë shtetasat e popullsisë, respektimin sa më mirë të të drejtave dhe lirive themelore të individit⁵.

Sikurse është theksuar nga jurisprudenca kushtetuese, “**parimi i sigurisë juridike** garanton parashikueshmërinë e sistemit normativ. Nxjerrja e normave juridike nuk i shërben vetëm zgjidhjes së një konflikti të mundshëm apo rregullimit të një situatë të parregulluar më parë. Ky proces duhet të krijojë përshtypjen te subjektet e së drejtës se përmbajtja e normave juridike garanton siguri dhe qëndrueshmëri për të ardhmen. Siguria juridike trajtohet edhe si kusht për vlefshmërinë materiale të një akti, duke garantuar pandryshueshmërinë në parim të akteve normative, ku i kushtohet vëmendje rregullimit të situatave pa ndryshime substanciale në vazhdimësi, pasi në të kundërt do t’i vendosnim subjektet e së drejtës në pozicione të papëlqyeshme dhe të pafavorshme për ta (*shih vendimet nr.26, datë 02.11.2005; nr.10, datë 19.03.2008; nr.33, datë 24.06.2010; nr.2, datë 18.02.2013 të Gjykatës Kushtetuese*).”⁶ Në jurisprudencën e saj Gjykata është shprehur se vetë siguria juridike, si element i shtetit të së

³ “Ne, Populli i Shqipërisë, [...] me vendosmërinë për të ndërtuar një shtet të së drejtës, demokratik e social, për të garantuar të drejtat dhe liritë themelore të njeriut, [...]”. (Paragrafi 2 i Preambulës së Kushtetutës).

⁴ Vendimi i Gjykatës Kushtetuese Nr. 60, datë 16.09.2016 thekson se “[në] jurisprudencën e saj Gjykata është shprehur se vetë siguria juridike, si element i shtetit të së drejtës, ka si kërkesë të domosdoshme që ligji në tërësi apo dispozita të veçanta të tij në përmbajtjen e tyre duhet të jenë të qarta, të përcaktuara dhe të kuptueshme (shih vendimin nr. 9, datë 26.02.2007 të Gjykatës Kushtetuese)” (Vendim i Gjykatës Kushtetuese 60/2016, para. 42)..

⁵ Shteti i së Drejtës në Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë, Prof. Dr. Xhezair Zaganjori Prof. Dr. Aurela Anastasi Dr. Eralda (Methasani) Çani, V.2011.

⁶ Vendim i Gjykatës Kushtetuese 60/2016, para. 41.

drejtës, ka si kërkesë të domosdoshme që ligji në tërësi apo dispozita të veçanta të tij në përmbajtjen e tyre duhet të jenë të qarta, të përcaktuara dhe të kuptueshme (shih vendimin nr. 9, datë 26.02.2007 të Gjykatës Kushtetuese). Për të kuptuar dhe zbatuar drejt parimin e sigurisë juridike, kërkohet, nga njëra anë, që ligji në një shoqëri të ofrojë siguri, qartësi dhe vazhdimësi, në mënyrë që individët t'i drejtojnë veprimet e tyre në mënyrë korrekte e në përputhje me të dhe, nga ana tjetër, vetë ligji të mos qëndrojë statik nëse duhet t'i japë formë një koncepti.⁷

Në nenin 4 të Kodit të Procedurave Administrative është parashikuar **parimi i ligjshmërisë**⁸, në nenin 5 parimi i **transparencës**,⁹ në nenin 14 parimi i **objektivitetit**¹⁰, dhe në nenin 17 parimi i **barazisë dhe mosdiskriminimit**¹¹. Komentarët e Kodit të Procedurave Administrative¹²

⁷ Një rregullim i pasaktë i normës ligjore, që i lë shteg zbatuesit t'i japë asaj kuptime të ndryshme dhe që sjell pasoja, nuk shkon në përputhje me qëllimin, stabilitetin, besueshmërinë dhe efektivitetin që synon vetë norma (shih vendimet nr. 36, datë 15.10.2007; nr.10, datë 26.02.2015 të Gjykatës Kushtetuese). Gjithashtu, Gjykata në jurisprudencën e saj ka theksuar se mungesa e harmonizimit të dispozitave të një ligji me ato të ligjeve të tjera mund të mos krijojë në vetvete antikushtetutshmëri, por kur paqartësia krijon probleme të tilla që çojnë në zbatim të gabuar të dispozitave ligjore dhe në cenim të parimit të shtetit të së drejtës e të sigurisë juridike, atëherë nuk mund të pranohet se këto norma janë të pajtueshme edhe me frymën e Kushtetutës (shih vendimin nr. 14, datë 22.05.2006 të Gjykatës Kushtetuese).

⁸ 1. *Organet publike ushtrojnë veprimtarinë e tyre në përputhje me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë, me marrëveshjet ndërkombëtare të ratifikuara dhe legjislatcionin e zbatueshëm në Republikën e Shqipërisë, brenda kufijve të kompetencave të tyre dhe në përputhje me qëllimin për të cilin janë dhënë këto kompetenca.* 2. *Të drejtat apo interesat e ligjshëm të një pale nuk mund të cenohen nga veprimi administrativ, përveç se kur parashikohet nga ligji dhe duke respektuar një proces të rregullt ligjor.*

⁹ *Organet publike ushtrojnë veprimtarinë administrative në mënyrë transparente dhe në bashkëpunim të ngushtë me personat fizikë dhe juridikë të përfshirë në të.*

¹⁰ *Gjatë ushtrimit të veprimtarisë administrative, organet publike marrin në konsideratë dhe i japin rëndësinë e duhur të gjitha kushteve, të dhënave dhe provave që lidhen me procedurën administrative.*

¹¹ 1. *Organi publik ushtron veprimtarinë e tij në përputhje me parimin e barazisë.* 2. *Palët, që janë në situata të njëjta objektive, trajtohen në të njëjtën mënyrë. Në raste të veçanta, kur bëhet një trajtim i diferencuar, ky trajtim duhet të justifikohet vetëm nga karakteristikat objektive që lidhen me rastin e veçantë.* 3. *Organi publik, gjatë ushtrimit të veprimtarisë së tij, shmang çdo diskriminim për shkak të gjinisë, racës, ngjyrës, etnisë, shtetësisë, gjuhës, identitetit gjinor, orientimit seksual, bindjeve politike, fetare ose filozofike, gjendjes ekonomike, arsimore ose shoqërore, shtatzënisë, përkatësisë prindërore, përgjegjësisë prindërore, moshës, gjendjes familjare ose martesore, gjendjes civile, vendbanimit, gjendjes shëndetësore, predispozicioneve gjenetike, aftësisë së kufizuar, përkatësisë në një grup të veçantë ose për çdo shkak tjetër.*

¹² Prof. Asoc. Dr., Sadushi, Sokol, Gjykata Administrative dhe Kontrolli ligjor mbi administratën, Toena, Tiranë, 2014.

dhe jurisprudenca e gjykatave, veçanërisht ajo e Gjykatës Kushtetuese kanë përcaktuar kuptimin dhe mënyrën e zbatimit të tyre.

Një nga aplikimet kryesore të parimit të shtetit të së drejtës lidhet me veprimtarinë e organeve publike dhe enteve të tjera, veprimtari e cila duhet të jetë në përputhje me ligjin. Në respektim të parimit të ligjshmërisë së veprimtarisë së administratës publike, ligji duhet të përmbajë norma që rregullojnë në mënyrë konkrete e në hollësi veprimtarinë e administratës publike pa u mjaftuar e kufizuar në formulime dispozitash me natyrë të përgjithshme a deklarative.¹³ Ky parashikim i përgjithshëm, në ligjin 20/2020 do të gjente zbatim në raport me mbrojtjen e të drejtave the interesave themelore të qytetarëve në raport me të drejtën e pronësisë, e cila është një e drejtë kushtetuese thelbësore dhe një nga bazat e shtetit shqiptar. Vihet re se Neni 3 i Ligjit 20/2020 nuk e parashikon mbrojtjen apo garantimin e pronës private si pjesë të grupit të parimeve që duhet ta udhëheqin procesin. Nuk dihet qëllimi i legjislatorit në lidhje me këtë mungesë, e cila nuk është e rastësishme në polarizimin e thellë në konfliktin social ndërmjet proceseve të kthimit të pronave ish-pronarëve të shpronësuar gjatë diktaturës nga njëra anë, dhe veprimit të reformës agrare të nisur me ligjin Nr. 7501/1991, privatizimeve të ndryshme të nisura me ligjet e vitit 1991, nismave për stimulimin e sektorëve të veçantë, sikurse është edhe turizmi, apo informalitetit në fushën e ndërtimit që lulëzoi në vitet '90 dhe në vazhdim. Ligji 20/2020, duke mos përfshirë parimet dhe garantitë e parashikuara në nenin 41 të Kushtetutës (mbrojtja e pronës), duke synuar përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë, anon drejt ligjërit të të drejtave të krijuara nga veprimet e ligjeve të ndryshme që kanë trajtuar çështjet e reformës agrare, informalitetit, etj. Pavarësisht këtij konstatimi, është e rëndësishme të evidentohet se, edhe pse parimet e përcaktuara në ligj nuk e përfshijnë nenin 41 të Kushtetutës, organet e administratës publike duhet të mbajnë parasysh gjatë veprimtarisë së tyre edhe parashikimet kushtetuese në lidhje me balancimin e të drejtave të pronësisë.

Ligji 20/2020 kërkon që organet përgjegjëse të jenë **transparente** në ushtrimin e veprimtarisë së tyre, që do të thotë që krahas mundësisë të së drejtës së informimit, ato duhet të zbatojnë programe efikase informimi të publikut të gjerë lidhur me efektet e ligjit. Sensibilizimi dhe informimi i publikut është thelbësor për garantimin e suksesit të procesit kalimtar në tërësi.

¹³ Vendim Unifikues i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë Nr. 1, datë 26.11.2010.

Parime të tjera të parashikuara në Kodin e Procedurave Administrative janë:

- Parimi i **informimit** (neni 6);¹⁴
- Parimi i **mbrojtjes së sekretit shtetëror** (neni 7);¹⁵
- Parimi i **mbrojtjes së konfidencialitetit** (neni 8);¹⁶
- Parimi i **mbrojtjes së të dhënave** (nenin 9);¹⁷
- Parimi i **dhënies së ndihmës aktive** (neni 10);¹⁸
- Parimi i **ushtrimit të ligjshëm të diskrecionit** (neni 11)¹⁹

¹⁴ 1. Çdo person ka të drejtë të kërkojë informacion publik, që ka të bëjë me veprimtarinë e organit publik, pa qenë i detyruar të shpjegojë motivet, në përputhje me legjislacionin në fuqi që rregullon të drejtën e informimit. 2. Në rastet kur informacioni i kërkuar refuzohet, organi publik merr vendim të arsyetuar me shkrim, i cili përmban edhe udhëzimet për ushtrimin e së drejtës për ankim dhe i njoftohet menjëherë palëve në proces.

¹⁵ Çdo nëpunës publik, si dhe çdo person që merr pjesë ose thirret për pjesëmarrje në një procedurë administrative, është i detyruar të mos përhapë të dhëna që i janë bërë të ditura gjatë procedurës administrative, kur ato përbëjnë "Sekret shtetëror", sipas legjislacionit në fuqi.

¹⁶ Pjesëmarrësit në një procedurë administrative kanë të drejtë të kërkojnë që të dhënat e tyre personale dhe konfidenciale të trajtohen në përputhje me legjislacionin në fuqi.

¹⁷ "1. Organi publik ka detyrimin që gjatë përpunimit të ligjshëm e të drejtë të të dhënave personale, të të dhënave që lidhen me veprimtarinë tregtare ose profesionale, me të cilat njihet gjatë procedurës administrative dhe që mbrohen sipas legjislacionit në fuqi për mbrojtjen e të dhënave personale, të ndërmarrë masa lidhur me mbrojtjen, ruajtjen, mospërhapjen, si dhe konfidencialitetin e tyre. 2. Detyrimi për mbrojtjen, ruajtjen, mospërhapjen, si dhe konfidencialitetin shtrihet edhe mbi nëpunësin publik, gjatë edhe pas mbarimit të ushtrimit të detyrës".

¹⁸ "1. Organi publik siguron që të gjitha palët dhe persona të tjerë të përfshirë në procedurë të jenë në gjendje të ndjekin dhe të mbrojnë të drejtat dhe interesat e tyre ligjorë në mënyrë sa më efektive dhe të lehtë të jetë e mundur. Ai i informon palët mbi të drejtat dhe detyrimet e tyre, përfshirë të gjithë informacionin e lidhur me procedurën dhe i paralajmëron ato për pasojat ligjore të veprimeve ose mosveprimeve të tyre. 2. Organi publik promovon mundësinë e palës për të aksesuar autoritetin publik në mënyrë elektronike. Kjo mundësi nuk është e lidhur me ndonjë detyrim të palës për të përdorur mjete të komunikimit elektronik. 3. Organi publik, që zhvillon procedurën administrative, siguron që padija e palës të mos përkeqësojë mbrojtjen e të drejtave dhe interesave që pala gëzon sipas ligjit".

¹⁹ "Diskrecioni ushtrohet ligjërisht kur ai është në përputhje me kushtet e mëposhtme: a) është i parashikuar me ligj; b) nuk tejkalon kufijtë e ligjit; c) zgjedhja e organit publik është bërë vetëm për të arritur objektivin për të cilin është lejuar diskrecioni dhe është në përputhje me parimet e përgjithshme të këtij Kodi; dhe; ç) zgjedhja nuk përbën një shmangie të pajustificuar nga vendimet e mëparshme të marra nga i njëjti organ në rastet të njëjta apo të ngjashme".

- Parimi i **proporcionalitetit** (neni 12);²⁰
- Parimi i **drejtësisë dhe paanësisë** (neni 13);²¹
- Parimi i **përgjegjësisë** (neni 15);²²
- Parimi i **marrjes së vendimeve** (neni 16);²³
- Parimi i **deburokratizimit dhe i efijçencës** (neni 18);²⁴
- Parimi i **mospagimit në procedurat administrative** (neni 19);²⁵ si dhe
- Parimi i **kontrollit** (neni 21).²⁶

²⁰ "1. Çdo veprim administrativ, i cili, për arsye të mbrojtjes së interesit publik ose të të drejtave të të tjerëve, mund të kufizojë një të drejtë individuale, ose mund të cenojë interesa legjitimë, zhvillohet në përputhje me parimin e proporcionalitetit. 2. Veprimi administrativ është në përputhje me parimin e proporcionalitetit vetëm kur ky veprim është: a) i nevojshëm për të arritur qëllimin e përcaktuar me ligj dhe e arrin atë me mjetet dhe masat që cenojnë më pak të drejtat apo interesat legjitimë të palës; b) i përshatshëm për të arritur qëllimin e parashikuar në ligj; dhe c) në përpjesëtim të drejtë me nevojën që e ka diktuar atë."

²¹ "Në ushtrimin e funksioneve të tij, organi publik trajton në mënyrë të drejtë dhe të paanshme të gjitha subjektet me të cilat krijon marrëdhënie".

²² "Organet publike dhe nëpunësit e tyre, kur kryejnë një procedurë administrative, mbajnë përgjegjësi për dëmet që u shkaktojnë palëve, në përputhje me legjislacionin përkatës".

²³ "Në përputhje me dispozitat e këtij Kodi, një organ publik merr vendime për të gjitha çështjet e ngritura nga një palë, të cilat janë në kompetencë të tij."

²⁴ 1. Procedura administrative nuk i nënshtrohet ndonjë forme të caktuar, me përjashtim të rasteve kur parashikohet ndryshe nga ligji. 2. Procedura administrative zhvillohet sa më shpejt të jetë e mundur, por jo më vonë se afati kohor i parashikuar me ligj për të, me sa më pak kosto për organin publik dhe për palët, në mënyrë që të arrihet çfarë është e nevojshme për një rezultat të ligjshëm.

²⁵ 1. Procedura administrative është pa pagesë, përveç rasteve kur ligji parashikon ndryshe. 2. Tarifa për zhvillimin e një procedure administrative nuk mund të jetë më e madhe se kostoja mesatare e nevojshme për zhvillimin e procedurës, përveçse kur parashikohet ndryshe në ligj. 3. Organi publik që zhvillon procedurën nuk kërkon pagesën e tarifave edhe në rastet kur kjo parashikohet me ligj, kur palët janë në pamundësi për të paguar. Kategoritë që janë në kushte pamundësie përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

²⁶ Veprimtaria administrative i nënshtrohet: a) kontrollit administrativ, në përputhje me dispozitat e këtij Kodi mbi mjetet ligjore administrative dhe legjislacionit në fuqi; b) kontrollit të gjykatës, në përputhje me legjislacionin në fuqi; dhe/ose c) çdo kontrolli tjetër, të parashikuar nga legjislacioni në fuqi.

Neni 4

Në këtë ligj termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

1. “Aktet ligjore e nënligjore për pronësinë mbi tokën bujqësore” janë ligji nr. 7501, datë 19.7.1991, “Për tokën”, i ndryshuar; ligji nr. 8053, datë 21.12.1995, “Për kalimin në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore”, i ndryshuar; ligji nr. 9948, datë 7.7.2008, “Për shqyrtimin e vlefshmërisë ligjore të krijimit të titujve të pronësisë mbi tokën bujqësore”, i ndryshuar; ligji nr. 57/2012, “Për përfundimin e procesit të kalimit në pronësi përfituesve të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore”; ligji nr. 171/2014, “Për përfundimin e procedurave ligjore të kalimit të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore në pronësi të përfituesve”, i ndryshuar, si dhe aktet nënligjore, që kanë rregulluar marrëdhëniet juridike të ndarjes apo dhënies në përdorim të tokës bujqësore pas vitit 1991.
2. “Akt i Marrjes së Tokës në Pronësi” ose “AMTP” është akti administrativ i lëshuar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, 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.
3. “Akt i Marrjes së Tokës në Përdorim” është akti administrativ i lëshuar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, 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.
4. “Funksion i ndërtimit pa leje” është destinacioni i përdorimit të ndërtimit pa leje, që mund të jetë për “banim” ose “social-ekonomik”, ku përfshihen veprimtaria ekonomike, sociale, kulturore, apo çdo qëllim tjetër i ligjshëm.
5. “Hipotekë ose barrë ligjore” është institut i së drejtës, sipas kuptimit të Kodit Civil, që shërben për garantimin e përmbushjes së detyrimeve nga subjektet që përfitojnë kalimin e pronësisë së pasurive të paluajtshme, sipas këtij ligji.
6. “Ish-Kooperativa dhe/ose ish-ndërmarrja bujqësore” i referohet kooperativës dhe/ose ndërmarrjes bujqësore sipas kuptimit të dhënë në legjislacionin që ka qenë në fuqi deri në datë 1.8.1991.

7. "Listë e pronave shtetërore" është inventari i pronave të paluajtshme të shtetit, të cilat i përkasin pushtetit qendror, dhe lista e pronave publike të transferuara në pronësi të njëjësive të vetëqeverisjes vendore, e miratuar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.

8. "Listë përfundimtare e pronave shtetërore" është inventari i pronave të paluajtshme të shtetit, të cilat i përkasin pushtetit qendror, dhe lista e pronave publike të transferuara në pronësi të njëjësive të vetëqeverisjes vendore, pas përditësimit, sipas kreut IV, të këtij ligji.

9. "Legalizim", në kuptim të këtij ligji, është procesi administrativo-ligjor që kryen Agjencia Shtetërore e Kadastrës, për plotësimin dhe regjistrimin e titujve të pronësisë për ndërtimet pa leje.

10. "Mbivendosje fiktive" janë të gjitha ato mbivendosje hartografike që shkaktohen prej gabimeve materiale dhe pasaktësive të hartës kadastrale apo të elementeve të vetë titujve të pronësisë.

11. "Marrëveshje qiraje dhe zhvillimi" është marrëveshja e lidhur ndërmjet personit të stimuluar dhe qiradhënësit, në të cilën përcaktohen kushtet specifike për realizimin e veprimtarisë së stimuluar, sipas ligjit nr. 7665, datë 21.1.1993, "Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin", të shfuqizuar.

12. "Ndërtim pa leje" është ndërtimi i lidhur në mënyrë të qëndrueshme e të vazhdueshme me tokën ose me ndërtesa të tjera, i cili është bërë pas datës 10.8.1991 dhe paraqitet në një nga këto lloje:

a) objekti, apo shtesa në ndërtim të regjistruar, pavarësisht funksionit të tij, që është kryer në mungesë të një lejeje ndërtimi;

b) objekti me shkelje të lejes së ndërtimit.

13. "Objekt me shkelje të lejes së ndërtimit" është ndërtimi i paregjistruar, që ka shtesa në tejkallim të lejes së ndërtimit apo ndryshime të funksionit të hapësirave, në raport me këtë leje.

14. "Objekt pa titull pronësie" është ndërtimi me funksion banimi, i ngritur nga persona fizikë përpara datës 10.8.1991, për të cilin nuk disponohet dokumenti i fitimit të pronësisë.

15. "Oborr në përdorim" është trualli pa titull pronësie i banesës së ngritur para datës 10.8.1991, për të cilën disponohet dokument pronësie.

16. "Person i stimuluar" është personi fizik apo juridik, i cili ka përfituar titullin e personit të stimuluar, në përputhje me ligjin nr. 7665, datë 21.1.1993, "Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin", të shfuqizuar.

17. "Pronë kryesore", në kuptim të këtij ligji, është pasuria-tokë, që i përmbahet sasisë së sipërfaqes së përcaktuar në AMTP.

18. "Pronë shërbyese", në kuptim të këtij ligji, është sipërfaqja shtetërore shtesë, tej sasisë së përcaktuar në AMTP, që posedohet nga pronari i pasurisë kryesore dhe që, për shkak të përmasave apo konfigurimit, nuk mund të shfrytëzohet më vete.

19. "Pronë publike e patjetërsueshme" janë pasuritë publike që nuk mund të kalohen në pronësi të subjekteve të së drejtës private, sipas dispozitave të Kodit Civil dhe të legjislacionit për pronat e paluajtshme të shtetit.

20. "Rrëz bregdetare" dhe "Plazh" janë sipërfaqet e tokës përgjatë brezit bregdetar dhe që përbëjnë pronë publike të patjetërsueshme, sipas Kodit Civil dhe legjislacionit për pronat e paluajtshme të shtetit.

21. "Sipërfaqe ujore" janë sipërfaqet e tokës të zëna me ujërat e lumenjve, përrenjve, liqeneve, rezervuarëve, lagunave dhe deteve, që janë prona publike të patjetërsueshme, sipas Kodit Civil dhe legjislacionit për pronat e paluajtshme të shtetit.

22. "Troje të dhëna për qëllime ndërtimi nga organet e njësisve të qeverisjes vendore" janë trojet e dhëna me vendime të këshillave komunalë, këshillave bashkiakë ose të këshillave të qarkut për qëllime strehimi ose ndërtimi social-ekonomike, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.

23. "Troje shtetërore në përdorim" janë trojet e paprivatizuara të:

a) ndërtesave të privatizuara me ligjin nr. 7512, datë 10.8.1991, "Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarur dhe privatizimit", të shfuqizuar;

b) ndërtesave të shitura nga ndërmarrjet shtetërore, përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 7512, datë 10.8.1991, "Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarur dhe privatizimit", të shfuqizuar;

c) ndërtesave të ngritura në bazë të lejeve të ndërtimit të lëshuara nga organet e qeverisjes vendore pas datës 10.8.1991.

ç) ndërtesave ish-pronë e ish-kooperativave bujqësore të shitura nga ish-kooperativat bujqësore apo organet e qeverisjes vendore;

24. "Vepër e infrastrukturës publike" janë rrugët, digat, centralet e energjisë, portet, aeroportet, si dhe çdo ndërtesë apo vepër tjetër inxhinierike që përbën pronë publike, ose që i shërben publikut të gjerë, sipas legjislacionit për pronat e paluajtshme të shtetit.

25. "Zonë e stimular" është çdo pjesë e territorit të Republikës së Shqipërisë, për të cilën, në përputhje me ligjin nr. 7665, datë 21.1.1993, "Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin", të shfuqizuar, është miratuar kryerja e veprimtarive të stimuluar dhe/ose veprimtarive joturistike/jo të stimuluar në zona me përparësi turizmin.

Neni 4 "Përkufizime" shpjegon kuptimin e termave kryesore të përdorura në ligj. Ky nen merr një rëndësi të veçantë duke plotësuar një vakum që krijohet pas shfuqizimit të disa ligjeve të tjera themelore të cilat kanë rregulluar marrëdhëniet përpara konsolidimit të tyre në ligjin 20/2020.

Neni 4(1) përcakton listën shteruese të "Akteve ligjore për pronësinë mbi tokën bujqësore" dhe nuk ngjan shumë me një përkufizim më tepër sesa me një dispozitë *quasi blanket*, e cila referon vetëm një pjesë të akteve ligjore që kanë rregulluar marrëdhëniet juridike të ndarjes apo dhënies në përdorim të tokës bujqësore pas vitit 1991, duke renditur vetëm disa syresh.

Neni 4(2, 3) përcakton kuptimin e "Aktit të Marrjes së Tokës në Pronësi" ose "AMTP" dhe "Aktit të Marrjes së Tokës në Përdorim". AMTP është përkufizuar si akti administrativ i lëshuar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, 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. "Akt i Marrjes së Tokës në Përdorim" është përkufizuar si akti administrativ i lëshuar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, 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.

Në të dyja këto përkufizime është e rëndësishme që të mbahet në konsideratë kuadri ligjor i përcaktuar në nenin 4(1) për pronësinë mbi tokën bujqësore.

Neni 4(4) përkufizon termin “Funksion i ndërtimit pa leje” që është destinacioni i përdorimit të ndërtimit pa leje, që mund të jetë për “banim” ose “social-ekonomik”, ku përfshihen veprimtaria ekonomike, sociale, kulturore, apo çdo qëllim tjetër i ligjshëm. Ky përkufizim përfshin në destinacionin e përdorimit edhe veprimtari tjetër që ndjek një qëllim të ligjshëm të ndryshëm nga ai ekonomik, social apo kulturor.

Neni 4(5) jep përkufizimin e konceptit “Hipotekë ose barrë ligjore” si institut i së drejtës, sipas kuptimit të Kodit Civil, që shërben për garantimin e përmbushjes e detyrimeve nga subjektet që përfitojnë kalimin e pronësisë së pasurive të paluajtshme, sipas këtij ligji. Në këtë përkufizim vihet re se hipoteka ligjore është barazuar me konceptin e barrës ligjore. Në fakt, ndërsa hipoteka përkufizohet në nenin 560 të Kodit Civil si “[...] një e drejtë reale që vihet mbi pasurinë e debitorit ose të një të treti, në dobi të kreditorit, për të siguruar përmbushjen e një detyrimi”, koncepti i barrës ligjore nuk është i përkufizuar në mënyrë specifike, edhe pse përdoret në disa nene të këtij Kodi (p.sh. nenet 195, 257 Kodi Civil). Megjithatë, për t’u dalluar nga barrët siguroese, të cilat lidhen me pasuri të luajtshme, barrët ligjore në kuptim të Ligjit 20/2020 i referohen barrëve reale. Barrët reale përkufizohen si barrë të cilat rëndojnë mbi një pasuri të patundshme dhe konsistojnë në një detyrim për të kryer një veprim të caktuar.²⁷ Barra ligjore është përdorur në nenin 10(4) të Ligjit 20/2020 si mjet për të garantuar shlyerjen e vlerës së pasurisë shtesë ose pasurisë shërbyese që do të kalojë në pronësi të subjekteve përfituese përtej sipërfaqes së caktuar në AMTP ose normativës takuese. Në këtë kuptim, barra do të regjistrohet në kartelën e pronësisë, seksioni “E” në kategorinë e kufizimeve mbi kalimin e titullit të pronësisë mbi pasurinë deri në përmbushjen e pagesës.

Neni 4(6) përkufizon termin “Ish-Kooperativa dhe/ose ish-ndërmarrja bujqësore” duke iu referuar kooperativës dhe/ose ndërmarrjes bujqësore sipas kuptimit të dhënë në legjisllacionin që ka qenë në fuqi deri në datë 1.8.1991. Legjisllacioni i cili ka implementuar reformën agrare, e konkretisht ligji nr.7501, datë 19.07.1991 “Për tokën” dhe aktet e tjera ligjore e nënligjore që e kanë pasuar, nuk e ka përkufizuar konceptin e kooperativës bujqësore në vetvete, por e ka marrë atë të mirëqenë. Kooperativat e para në Shqipëri janë evidentuar në vitet ’20 dhe ishin të organizuara mbi baza vullnetare, kurse kooperativat e tipit komunist janë themeluar që në

²⁷ Galgano, Francesco, E drejta private, Botim I, SHB Luarasi, Tiranë, 1999, fq. 180.

vitin 1946. Personaliteti juridik dhe veprimtaria e tyre është konsoliduar gjatë viteve me akte ligjore e nënligjore. Kjo vlen edhe për ndërmarrjet bujqësore. Më 01.08.1991, e cila është edhe data referencë për përfitimin e të drejtave mbi tokën bujqësore nga ana e anëtarëve të kooperativave dhe ndërmarrjeve bujqësore. Në këtë mënyrë, kishte filluar procesi i shpërbërjes së kooperativave bujqësore të parashikuara në Kushtetutën e vitit 1976 (nenet 19, 21), Kodin Civil të vitit 1981 (neni 38), si dhe në dekrete e vendime të Këshillit të Ministrave që rregullonin mënyrën e krijimit, organizimit dhe funksionimit të këtyre entiteteve. Në mënyrë të sintetizuar, kooperativat bujqësore konsideroheshin persona juridikë që vepronin mbi bazën e statutit tip dhe konsideroheshin bashkime personale vullnetare të grupit të punonjësve të fshatit. Për sa i përket tokës, sipas Kushtetutës së vitit 1976, ajo i përkiste vetëm shtetit (neni 18) dhe u jepej në përdorim kooperativave për ushtrimin e funksionit të tyre (neni 19). Në vitin 1991 ndodhën transformime rrënjësore si rezultat i proceseve të liberalizimit të ekonomisë që diktuan edhe shpërbërjen e kooperativave dhe ndërmarrjeve bujqësore. Kështu, me hyrjen në fuqi të Ligjit Nr. 7491, datë 29.04.1991 “Për dispozitat kryesore kushtetuese”, u shfuqizua Kushtetuta e RPSSH, e miratuar më 28.12.1976, si dhe ndryshimet e mëvonshme të saj (Neni 45). Shpërbërja e kooperativave u shoqërua me procesin e kalimit të tokës bujqësore në përdorim të anëtarëve të tyre.²⁸

Pikat 7 dhe 8 të nenit 4 duhen parë të lidhura me njëra tjetrën. Në pikën 7 jepet përkufizimi i “Listës së pronave shtetërore” që është inventari i pronave të paluajtshme të shtetit, të cilat i përkasin pushtetit qendror, dhe lista e pronave publike të transferuara në pronësi të njërive të vetëqeverisjes vendore, e miratuar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji. Në pikën 8 jepet përkufizimi i “Listës përfundimtare të pronave shtetërore” që është inventari i pronave të paluajtshme të shtetit, të cilat i përkasin pushtetit qendror, dhe lista e pronave publike të transferuara në pronësi të njërive të vetëqeverisjes vendore, pas përditësimit, sipas kreut IV, të këtij ligji.

Në këtë aspekt duhet konsideruar ligji nr. 8744, datë 22.2.2001, “Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e

²⁸ Për një analizë më të detajuar të regjimeve pronësore dhe historikut të kooperativave shih Maho, Besnik, Çështja e Pronësisë mbi Pasuritë e Paluajtshme në Republikën e Shqipërisë, Vështrim Historik, Dizertacion për mbrojtjen e titullit Doktor në shkencat historike, Universiteti i Tiranës, Fakulteti i Histori-Filologjisë, Tiranë, 2016. Shih veçanërisht fq. 162. www.doktoratura.unitir.edu.al%2Fwp-content%2Fuploads%2F2017%2F05%2FBesnik-Maho.pdf&usg=AOvVaw3rt12jWqH-Vm0JXO21kMqI

qeverisjes vendore”, i ndryshuar, (fjalja e fundit e shkronjës “c”, të nenit 8, shfuqizohet me këtë ligj).

Ligji nr.8743 datë 22.02.2001 “Për pronat e paluajtshme të shtetit”, i ndryshuar, jep përkufizimin e termit:

- “Pronë e paluajtshme e shtetit”, me të cilin kuptohet prona e paluajtshme e pushtetit qendror dhe e njësive të qeverisjes vendore, dhe
- “Pronë e paluajtshme publike”, me të cilin kuptohet ajo pjesë e pronave të paluajtshme të shtetit që përmbush funksione themelore dhe të pandashme të shtetit dhe që sjell përfitime në favor të publikut të gjerë.

Më tej, ky ligj parashikon pronat që bëjnë pjesë në kategoritë e mësipërme të pronave të paluajtshme të shtetit, apo pronave të paluajtshme publike, dhe mënyrën e tjetërsimit të tyre sipas kufijve të përcaktuara me ligje të veçanta (për kategorinë e pronave publike të shtetit) apo, nëse nuk u nënshtrohen ligjeve të veçanta, rregullave të parashikuara në Kodin Civil (pronat jopublike të shtetit).

Në këtë vështrim duhet konsideruar edhe përkufizimi në nenin 4(19) në të cilin jepet kuptimi i termit “Pronë publike e patjetërsueshme”, ku bëjnë pjesë pasuritë publike që nuk mund të kalohen në pronësi të subjekteve të së drejtës private, sipas dispozitave të Kodit Civil dhe të legjislationit për pronat e paluajtshme të shtetit. Ligji Nr. 8743, datë 22.01.2001 “Për pronat e paluajtshme të shtetit”, i ndryshuar, i liston kategoritë e pronave të paluajtshme publike në nenin 3(1) të tij ku përfshihen në vija të përgjithshme vijat bregdetare, shtretërit dhe brigjet e ujërave të ëmbla, zonat historike, arkeologjike e kulturore, parqet kombëtare, zonat, instalimet dhe objektet e mbrojtjes kombëtare dhe sigurisë publike, burimet natyrore, etj. Në nenin 3(4) të këtij ligji parashikohet mundësia e tjetërsimit të këtyre pronave sipas mënyrave dhe kufijve të vendosur në ligje të veçanta. Në vështrim të kësaj dispozite, në parim është e ndaluar shitja e pronave të paluajtshme publike, me përjashtim të rastit kur me ligj të veçantë parashikohet ndryshe. Kjo nënkupton se e drejta e disponimit mbi këto kategori të pasurive të paluajtshme i njihet vetëm Kuvendit të Shqipërisë. Ky regjim respektohet edhe në Ligjin 20/2020 duke qenë se në disa nene të tij parashikohet përjashtimi i kalimit të titullit të pronësisë mbi kategori të pronave të paluajtshme publike tek subjektet e këtij ligji, sikurse janë nenet 8(4), 9(2, 3), dhe 11(2)(a).

Në nenin 4(9) përkufizohet termi “Legalizim”, në kuptim të Ligjit 20/2020, nëpërmjet të cilit kuptohet procesi administrativo-ligjor që kryen Agjencia Shtetërore e Kadastrës për plotësimin dhe regjistrimin e titujve të pronësisë për ndërtimet pa leje. Në këtë aspekt, edhe pse Ligji nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar, nuk e përkufizonte konceptin e legalizimit, vlen të theksohet se ky ligj shfuqizohet me hyrjen në fuqi të Ligjit 20/2020. Në këtë vështrim, duhet theksuar se dispozitat që parashikohen në Kreun III të ligjit janë ekskluzive në rregullimin e regjimit të pronësisë për këto ndërtime dhe parcelave të truallit mbi të cilat ato janë ndërtuar.

Në nenin 4(10) jepet kuptimi i termit “Mbivendosje fiktive” ku përfshihen të gjitha ato mbivendosje hartografike që shkaktohen prej gabimeve materiale dhe pasaktësive të hartës kadastrale apo të elementeve të vetë titujve të pronësisë. Në nenin 65 të ligjit 20/2020, Mbivendosja fiktive parashikohet si rasti “*Kur për një pasuri të paluajtshme në një zonë kadastrale, që i është nënshtruar regjistrimit fillestar, para hyrjes në fuqi të këtij ligji, paraqitet kërkesë për regjistrim titulli pronësie, që mbivendoset në hartë, tërësisht ose pjesërisht, me një titull tjetër të regjistruar më parë*”.

Në këtë kuptim, duhet të mbahet në konsideratë kuptimi i termit të mbivendosjes fiktive jo vetëm si mbivendosje hartografike që shkaktohet prej gabimeve materiale dhe pasaktësive të hartës kadastrale por edhe nga mbivendosja e vetë titujve të pronësisë, që nënkupton ekzistencën e dy apo më shumë titujve të pronësisë për të njëjtën pronë, tituj të cilët nuk rrjedhin nga njëri tjetri. Në nenin 24 të ligjit nr.111/2018 “Për Kadastrën” parashikohet se: “*Çdo akt apo veprim i mëvonshëm tjetërsimi i pasurisë, që nuk ka vijimësi kronologjike dhe që do të krijonte mbivendosje të titujve, refuzohet nga ASHK-ja*”. Është shumë e rëndësishme që interpretimi dhe zbatimi i dispozitave të ligjit të bëhet në përputhje me përcaktimet në Vendimin nr.17 datë 23.04.2010 të Gjykatës Kushtetuese të RSH, për rastin e trajtimit të mbivendosjeve dhe fshirjes së regjistrimit nga ana e ish zyrave të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, ku analizohet natyra e veprimit administrativ në raport me temën e zgjidhjes së mbivendosjes:

“Në rastin e fshirjes së regjistrimit, megjithëse parashikohet e drejta për ankim në rrugë gjyqësore, sipas ligjit në shqyrtim, ky ankim është i lidhur me kundërshtimin e aktit administrativ dhe jo me thelbin e të drejtës së pronësisë. Duke vlerësuar mjetin e zgjedhur nga legjislatori për të arritur qëllimin e tij, Gjykata arrin në përfundimin se mjeti është kufizues dhe disproporcional... Gjykata vlerëson se fshirja

e regjistrimit të pronës nga një strukturë administrative kufizon të drejtën e pronësisë dhe krijon një pasiguri juridike për shtetasit, duke cenuar në të njëjtën kohë dhe të drejtat e fituara.”

Në nenin 4(11) jepet kuptimi i termit “Marrëveshje qiraje dhe zhvillimi” që është marrëveshja e lidhur ndërmjet personit të stimuluar dhe qiradhënësit, në të cilën përcaktohen kushtet specifike për realizimin e veprimtarisë së stimuluar, sipas ligjit nr. 7665, datë 21.1.1993, “Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin”, të shfuqizuar. Të njëjtin përkufizim jep dhe ligji nr.10186, datë 05.11.2009.

Në nenin 4(12) përcaktohet përkufizimi i termit “Ndërtim pa leje”, që është ndërtimi i lidhur në mënyrë të qëndrueshme e të vazhdueshme me tokën ose me ndërtesa të tjera, i cili është bërë pas datës 10.8.1991 dhe paraqitet në një nga këto lloje:

a) objekti, apo shtesa në ndërtim të regjistruar, pavarësisht funksionit të tij, që është kryer në mungesë të një leje ndërtimi;

b) objekti me shkëlqe të lejes së ndërtimit.

Ky përkufizim i parashikuar në nenin 4(12) dallon në mënyrë thelbësore nga përkufizimi që jepte Ligji nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar, në nenin 3(a) të tij, ku ndërtim pa leje konsiderohej “objekti, për të cilin është përfunduar karabinaja, i destinuar për banim, veprimtari ekonomike dhe/ose funksione të tjera, (si, për shembull, social-kulturor, arsim, shëndetësi e të tjera të këtij lloji), për të cilin nuk janë respektuar procedurat e përcaktuara në kuadrin ligjor në fuqi për planifikimin e territorit, [sikurse] edhe tejkalimet dhe shtesat informale të objekteve të ndërtuara me leje brenda vendbanimeve formale nga subjekte, persona fizikë dhe juridikë, privatë, për qëllime shitblerjeje dhe/ose qiradhënieje (banesa, zyra, dyqane, punishte, parkim etj.,) ose për vete.”

Dallimi thelbësor qëndron në artikullimin e qartë të planit kohor në të cilin vepron Ligji 20/2020 në raport me ndërtimet pa leje. Në ligjin pararendës mbi legalizimet kjo referencë mungonte dhe rregullohej deri diku me akte nënligjore, ku procesi i legalizimit ishte shtrirë edhe ndaj objekteve të ngritura para datës 10.8.1991, sipas kuptimit të vendimit nr. 608, datë 5.9.2012, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë të pasurive të paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.8.1991, e të truallit funksional të tyre, kur nuk posedohen akte fitimi pronësie,

si dhe për regjistrimin e tyre”, i ndryshuar, nëse në to apo në truallin funksional të tyre gjenden zhvillime ndërtimore informale (Vendim Nr. 280, datë 01.04.2015 “Për përcaktimin e kritereve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”, i ndryshuar). Me hyrjen në fuqi të Ligjit 20/2020, procesit të legalizimit do t’i nënshtrohen vetëm ndërtimet që janë kryer pa leje ndërtimi ose në kapërcim të saj, pas datës 10.08.1991. Në ligj dhe në relacionin shoqërues të tij nuk jepet një shpjegim konkret mbi këtë datë, por si referencë mund të jetë përdorur data e miratimit të Ligjit Nr.7512, datë 10.8.1991 “Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarur dhe privatizimit”, e cila është edhe data në të cilën u sanksionua mbrojtja e pronës private.

Një tjetër dallim lidhet me objektin e ndërtuar pa leje. Sipas ligjit pararendës, në ndërtimin pa leje përfshihej objekti për të cilin kishte përfunduar karabinaja, ndërsa në ligjin 20/2020 ky specifikim nuk bëhet, pasi në ndërtimin pa leje përfshihet çdo strukturë ndërtimore e lidhur në mënyrë të qëndrueshme dhe të vazhdueshme me tokën ose me ndërtesa të tjera pavarësisht fazës ndërtimore të saj.

Ligji 20/2020 nuk përcakton destinacionin e përdorimit të ndërtimit pa leje, ndryshe nga ligji Nr. 9482, datë 03.04.2006, i cili në nenin 3(a) përcaktonte destinacionin e përdorimit për banim, veprimtari ekonomike dhe/ose funksione të tjera, (si, për shembull, social-kulturor, arsim, shëndetësi e të tjera të këtij lloji). Gjithashtu, në ligjin 20/2020, ndërtimi pa leje konsiderohet i tillë nëse procesi i ndërtimit nuk i është nënshtuar pajisjes me leje ndërtimi ose është kryer në shkelje të kondicioneve të saj, ndërsa në ligjin 9482, datë 03.04.2006 referenca ligjore ishte më e gjerë pasi lidhej me respektimin e procedurave të përcaktuara në kuadrin ligjor në fuqi për planifikimin e territorit.

Në vijim, në nenin 4(13) përcaktohet kuptimi i “Objekt me shkelje të lejes së ndërtimit” që është “*ndërtimi i paregjistruar, që ka shtesa në tejkallim të lejes së ndërtimit apo ndryshime të funksionit të hapësirave, në raport me këtë leje*”. Risia që sjell ligji 20/2020 është parashikimi i kësaj kategorie të veçantë të ndërtimeve dhe trajtimi i diferencuar nga objektet pa leje ndërtimore, ndërsa në ligjin 9482, datë 03.04.2006 ky dallim nuk bëhej. Ky trajtim i diferencuar del në nenet 20(2) dhe 29, ndërsa në dispozita të tjera ka trajtime më specifike për rregullimin e pasojave të ndërtimeve në shkelje të kondicioneve të lejeve të ndërtimit që garantojnë më mirë subjektet të

cilat janë cenuar nga këto shkelje (shih p.sh. nenin 31 të Ligjit 20/2020).

Në nenin 4(14) jepet kuptimi i termit “Objekt pa titull pronësie” që është “ndërtimi me funksion banimi, i ngritur nga persona fizikë përpara datës 10.8.1991, për të cilin nuk disponohet dokumenti i fitimit të pronësisë”. Kjo nuk nënkupton domosdoshmërisht mungesën e lejes së ndërtimit të objektit, por edhe të akteve të fitimit të pronësisë. Ky kuptim përfitohet nga interpretimi literal i konceptit, si dhe nga interpretimi sistematik i dispozitave. Konkretisht, legjislatori i ka diferencuar objektet pa titull pronësie të ndërtuara me ose pa leje ndërtimi përpara datës 10.08.1991 nga ndërtimet pa leje, të cilat, sipas përkufizimit në nenin 4(12) u referohen vetëm ndërtimeve të krijuara pas datës 10.08.1991. Për objektet pa titull pronësie ka një seksion të veçantë në Kreun III të ligjit i cili rregullon pikërisht mënyrën e regjistrimit të titujve të pronësisë për këto objekte dhe oborret në përdorim.

Në nenin 4(15) jepet kuptimi i termit “Oborr në përdorim”, që është trualli pa titull pronësie i banesës së ngritur para datës 10.8.1991, banesë për të cilën disponohet dokument pronësie. Kjo kategori trojesh u referohet atyre rasteve në të cilat objektet e ndërtuara mbi to kanë titull pronësie, ndërsa, si rezultat i veprimit të proceseve shtetëzuese të pronës private ndër vite, të cilat pikun e tyre e kanë arritur me Kushtetutën e RPSSH-së të vitit 1976, tokën e kanë pasur në përdorim dhe jo në pronësi. Kjo, pasi në nenin 18 të Kushtetutës së RPSSH përcaktohej se “Janë pronë vetëm e shtetit: toka dhe pasuritë e nëntokës [...]”. Duke qenë se për këto pasuri nuk kishte një shpronësim *de facto*, pasi pronarët e ndërtesave i shfrytëzonin *de facto* edhe oborret për të cilat *de jure* nuk kishin titull disponimi, atëherë lindi nevoja për një rregullim specifik. Ky lloj problemi është disi virtual nga pikëpamja ligjore, pasi me Ligjin Nr. 7512, datë 10.08.1991 “Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarur dhe privatizimit”, të shfuqizuar, parashikohej se “Personat juridike a fizike vendas pronare të ndërtesave ekzistuese të çdo lloji janë edhe pronarë të truallit që zënë këto ndërtesa.” (neni 21(4)). Pra, ai shpronësim *de jure* i konceptuar me prezumimin e pronësisë shtetërore mbi çdo tokë në RPSSH, u dekonstruktua nëpërmjet një përcaktimi po abstrakt të kombinimit të Ligjit Nr. 7491, datë 29.04.1991 “Për dispozitat kryesore kushtetuese”, nëpërmjet të cilit u shfuqizua Kushtetuta e RPSSH-së, e miratuar më 28.12.1976, si dhe ndryshimet e mëvonshme të saj (Neni 45), me Ligjin Nr. 7512, datë 10.08.1991 (neni 21(4)). Nga pikëpamja

formale, me ligjin 33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” u synua zgjidhja përfundimtare e vakumit që ekzistonte në mënyrën e trajtimit të oborreve në përdorim. Kështu, në nenin 25(c) parashikohet se “për kalimin në pronësi të sipërfaqeve, kur në dokumentin e pronësisë është bërë shënimi “oborr në përdorim”, kërkuesit duhet t’u drejtohen organeve të kthimit dhe kompensimit të pronave”, ndërsa ngarkohet Këshilli i Ministrave për detajimin e procedurave në zbatim të këtij parashikimi, i cili ka miratuar për këtë qëllim Vendimin Nr. 578, datë 29.08.2012 “Për përcaktimin e procedurës së kalimit në pronësi të oborreve në përdorim”, i ndryshuar. Në pikën 2(a) të këtij vendimi koncepti “oborr në përdorim” përkufizohet si “sipërfaqja e tokës në pronësi shtetërore, në funksion të një ndërtimi të ligjshëm për qëllime banimi. Kjo sipërfaqe toke përfshin tokën nën ndërtim dhe, sipas rastit, edhe tokën rreth saj”. Nga krahasimi i këtyre përkufizimeve, mund të evidentohet se dallimi i parë i ligjit 20/2020 është tek spektri kohor i veprimit të tij, i cili lidhet me ndërtesat e banimit me titull pronësie të ndërtuar përpara datës 10.08.1991. Dallimi i dytë lidhet me ndërtimin, i cili sipas Vendimit Nr. 578, datë 29.08.2012 të Këshillit të Ministrave duhet të jetë i ligjshëm, duke e lidhur të drejtën e fitimit të titullit mbi oborret me procesin e krijimit të objektit (në mënyrë të ligjshme), ndërsa sipas nenit 4(14) të ligjit 20/2020 objekti ndërtimor duhet të jetë me titull pronësie, duke e lidhur kështu të drejtën e fitimit të titullit mbi oborrrin me titullin e pronësisë mbi objektin. Nga pikëpamja formale, parashikimi i ligjit 20/2020 është më i drejtpërdrejtë, pasi shmang çdo interpretim mbi faktin se si përkufizohet një objekt i ligjshëm.

Në nenin 4(16) jepet kuptimi i “Person i stimuluar”, që është personi fizik apo juridik, i cili ka përfituar titullin e personit të stimuluar, në përputhje me ligjin nr. 7665, datë 21.1.1993, “Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin” të shfuqizuar. Në ligjin nr.10186, datë 05.11.2009, “Person i stimuluar” është personi fizik ose juridik, i cili ka lidhur marrëveshje qiraje dhe zhvillimi me qiradhënësin për një veprimtari të stimuluar. Ndërsa “Veprimtari e stimuluar” është çdo nismë për sigurimin e përfitimeve monetare, nëpërmjet industrisë së turizmit, e kryer në përputhje me dispozitat e ligjit nr. 7665, datë 21.01.1993 “Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin”, i shfuqizuar.

Në nenin 4(17) parashikohet se “Pronë kryesore”, në kuptim të këtij ligji, është pasuria-tokë, që i përmbahet sasisë së sipërfaqes së përcaktuar në AMTP. Ndërsa në vijim, në nenin 4(18) parashikohet se “Pronë shërbyese”,

në kuptim të këtij ligji, është sipërfaqja shtetërore shtesë, tej sasisë së përcaktuar në AMTP, që posedohet nga pronari i pasurisë kryesore dhe që, për shkak të përmasave apo konfigurimit, nuk mund të shfrytëzohet më vete. Këto dy përkufizime duhen parë të lidhura ngushtë me njëra tjetrën.

Në nenin 4(20) jepet përkufizimi i termit “Rrëzë bregdetare” dhe “Plazh”, që janë sipërfaqet e tokës përgjatë brezit bregdetar dhe që përbëjnë pronë publike të patjetërsueshme, sipas Kodit Civil dhe legjisllacionit për pronat e paluajtshme të shtetit (Ligji Nr. 8743, datë 22.01.2001 “Për pronat e paluajtshme të shtetit”, i ndryshuar).

Po ashtu, në nenin 4(21) jepet përkufizimi i termit “Sipërfaqe ujore”, në të cilën bëjnë pjesë sipërfaqet e tokës të zëna me ujërat e lumenjve, përrenjve, liqeneve, rezervuarëve, lagunave dhe deteve, që janë prona publike të patjetërsueshme, sipas Kodit Civil dhe legjisllacionit për pronat e paluajtshme të shtetit (Ligji Nr. 8743, datë 22.01.2001 “Për pronat e paluajtshme të shtetit”, i ndryshuar).

Ligji nr.8743 datë 22.02.2001 “Për pronat e paluajtshme të shtetit”, i ndryshuar, në nenin 3(1)(a) parashikon si prona publike: *“Vija bregdetare për të hyrë në tokë, ujërat territoriale, shtretërit dhe brigjet e lumenjve, të përrenjve a rrjedhave të tjera ujore, liqeneve, lagunave dhe rezervuarëve natyrorë ose artificialë, ishujt dhe grumbullimet e rrës, të gurëve dhe dherave në shtretër të lumenjve, të liqeneve e rezervuarëve, ashtu siç është përcaktuar sipas ligjeve në fuqi”*. Neni 152 i Kodit Civil parashikon se: *“Llojet e pasurisë publike caktohen me ligj”*. Neni 180 i Kodit Civil parashikon se *“Ishujt dhe mbushjet me dhe që krijohen në shtratet e lumenjve janë pronë publike”*.

Në nenin 4(22) jepet përkufizimi i konceptit “Troje të dhëna për qëllime ndërtimi nga organet e njësisive të qeverisjes vendore”, që janë trojet e dhëna me vendime të këshillave komunalë, këshillave bashkiakë ose të këshillave të qarkut për qëllime strehimi ose ndërtime social-ekonomike, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji. Në këto raste, në vështrim edhe të nenit 53 të Ligjit 20/2020, mund t’i referohemi nenit 53 të Ligjit 111/2018 “Për kadastrën”, i cili parashikon se regjistrimi i titujve që burojnë nga akte të organeve të qeverisjes vendore të nxjerra përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, kryhet sipas rregullave të përcaktuara me vendim të Këshillit të Ministrave.

Në nenin 4(23) jepet përkufizimi i konceptit “Troje shtetërore në përdorim”, që janë trojet e paprivatizuara të:

a) ndërtesave të privatizuara me ligjin nr. 7512, datë 10.8.1991 “Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarura dhe privatizimit”, i shfuqizuar;

b) ndërtesave të shitura nga ndërmarrjet shtetërore, përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 7512, datë 10.8.1991, “Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarura dhe privatizimit”, të shfuqizuar;

c) ndërtesave të ngritura në bazë të lejeve të ndërtimit të lëshuara nga organet e qeverisjes vendore pas datës 10.8.1991,

ç) ndërtesave ish-pronë e ish-kooperativave bujqësore të shitura nga ish-kooperativat bujqësore apo organet e qeverisjes vendore.

Në vija të përgjithshme, ky përkufizim është i njëjtë me fushën e zbatimit të ligjit Nr. 10 270, datë 22.04.2010 “Për të drejtën e privatizimit të truallit shtetëror në përdorim dhe për taksën mbi të drejtën e përdorimit të tij (neni 2), i cili shfuqizohet nga neni 79(3) i Ligjit 20/2020, me përjashtim të rregullave që lidhen me taksimin e trojeve shtetërore në përdorim dhe privatizimin e truallit në përdorim, për personat juridikë, shoqëri tregtare.

Në nenin 4(24) jepet përkufizimi i konceptit “Vepër e infrastrukturës publike”, që janë rrugët, digat, centralet e energjisë, portet, aeroportet, si dhe çdo ndërtesë apo vepër tjetër inxhinierike që përbën pronë publike, ose që i shërben publikut të gjerë, sipas legjislacionit për pronat e paluajtshme të shtetit. Ligji nr.8743 datë 22.02.2001 “Për pronat e paluajtshme të shtetit”, i ndryshuar, në nenin 3(3) parashikon se janë, gjithashtu, prona të paluajtshme publike, nëse i përkasin shtetit, edhe *“aktivet e ngurtësuara (ose të trupëzuara), që shërbejnë për kryerjen e shërbimeve publike si: - rrugët dhe urat, hekurudhat dhe sistemet ndihmëse të lidhura më to; - infrastruktura aeroportuale; - sistemet e prodhimit dhe shpërndarjes së energjisë; - sistemet e shërbimit të telekomunikacionit dhe të postës; - sistemet e furnizimit me ujë të pijshëm, si dhe të derdhjeve të ujërave të zeza të qendrave të banuara; - ndërtimet me interes të njohur historik, arkeologjik dhe kulturor”.*

Në nenin 4(25) jepet kuptimi i konceptit “Zonë e stimuluar”, që është çdo pjesë e territorit të Republikës së Shqipërisë, për të cilën, në përputhje me ligjin nr. 7665, datë 21.1.1993, “Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin”, të shfuqizuar, është miratuar kryerja e veprimtarive të stimuluar dhe/ose veprimtarive jo turistike/jo të stimuluar në zona me përparësi

turizmin. Përkufizimi që jep ligji nr.10 186, datë 05.11.2009 “Për rregullimin e pronësisë mbi truallin shtetëror në zonat me përparësi turizmin”, për “Zonë e stimuluar” është “çdo pjesë e territorit të Republikës së Shqipërisë, ku ndodhen pasuritë e paluajtshme, të dhëna për kryerjen e veprimtarive të stimuluar”. Në përkufizimin që i bëhet këtij termi me ligjin 20/2020 përfshihen edhe pjesët e territorit ku është miratuar kryerja e veprimtarive joturistike/jo të stimuluar por në zona me përparësi turizmin.

AUTORITETI PËRGJEGJËS PËR REALIZIMIN E PROCESVE KALIMTARE

Neni 5

1. Agjencia Shtetërore e Kadastrës (në vijim ASHK) është institucioni publik që organizohet dhe funksionon në përputhje me parashikimet e legjislationit në fuqi për kadastrën.

2. Agjencia Shtetërore e Kadastrës është autoriteti publik përgjegjës për zbatimin e këtij ligji dhe për koordinimin e proceseve në bashkëpunim me institucionet dhe organet e tjera qendrore shtetërore, njësitë e vetëqeverisjes vendore apo ndërmjet strukturave në përbërje të saj, me qëllim përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë.

Ligji 20/2020 ka përcaktuar vetëm një autoritet përgjegjës për zbatimin e tij dhe për koordinimin e proceseve me qëllim përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH. Nisur nga fusha e zbatimit të ligjit dhe procedurat e parashikuara në të për proceset e ndryshme, mund të identifikohen institucionet dhe organet e tjera qendrore shtetërore dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore përgjegjëse për realizimin e proceseve kalimtare. Përveç bashkëpunimit ndërinstitucional të ASHK-s me institucionet e mësipërme, me qëllim realizimin e proceseve kalimtare parashikohet edhe përgjegjësia e ASHK-s për koordinimin e proceseve ndërmjet strukturave në përbërje të saj.

Neni 5 dhe dispozitat e tjera të ligjit 20/2020 që lidhen me autoritetin përgjegjës duhen interpretuar dhe zbatuar në përputhje me ligjin nr.111/2018 “Për Kadastrën”, që është ligji që rregullon organizimin dhe funksionimin e ASHK-s. Megjithatë, gjatë interpretimit të dispozitave të tilla referuese duhet të mbahet gjithmonë parasysh fakti se në nenin 79 të ligjit 20/2020 parashikohet se *Aktet ligjore të listuara në shtojcën*

bashkëlidhur këtij ligji, si dhe çdo akt tjetër ligjor, që bie në kundërshtim me dispozitat e këtij ligji, shfuqizohen. Në këtë vështrim, konflikti mes ligjeve të tjera të papërcaktuara me ligjin 20/2020 duhet të interpretohet në favor të këtij të fundit.

Kreu II

Titujt mbi tokën bujqësore

Seksioni 1

Qëllimi dhe fusha e zbatimit të kreut

KONSOLIDIMI I MARRËDHËNIES JURIDIKE TË PRONËSISË MBI TOKËN BUJQËSORE

Neni 6

1. Dispozitat e këtij kreu kanë për qëllim konsolidimin e marrëdhënieve juridike të pronësisë mbi tokën bujqësore, nëpërmjet:

a) regjistrimit të titujve të pronësisë, që burojnë nga të gjitha aktet ligjore e nënligjore për pronësinë mbi tokën bujqësore, që kanë sjellë efekte përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji;

b) përfundimit të proceseve të pajisjes me tituj pronësie të përdoruesve të tokave të ish-kooperativave dhe ish-ndërmarrjeve bujqësore, të cilët kanë paraqitur kërkesë për këtë qëllim deri në gjashtë muaj pas hyrjes në fuqi të këtij ligji.

2. Proceset e parashikuara në pikën 1, të këtij neni, kryhen në funksion të zhvillimit strategjik dhe të qëndrueshëm të sektorit bujqësor.

Neni 6 përshkruan qëllimin e Kreut 1 të ligjit në tërësi duke dhënë një udhëzim të përgjithshëm për autoritetet përgjegjëse për mënyrën e zbatimit dhe interpretimin e dispozitave të këtij Kreu.

Qëllimi i kreut konsiston në dy elementë:

- konsolidimin e marrëdhënieve juridike të pronësisë mbi tokën bujqësore; dhe
- zbatimin e proceseve në mënyrë të tillë që të realizohet qëllimi i zhvillimit strategjik dhe të qëndrueshëm të sektorit bujqësor.

Fusha e zbatimit të këtij kreu është:

a) regjistrimi i titujve të pronësisë, që burojnë nga të gjitha aktet ligjore e nënligjore për pronësinë mbi tokën bujqësore, që kanë sjellë efekte përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji;

b) përfundimi i proceseve të pajisjes me tituj pronësie të përdoruesve të tokave të ish-kooperativave dhe ish-ndërmarrjeve bujqësore, të cilët kanë paraqitur kërkesë për këtë qëllim deri në gjashtë muaj pas hyrjes në fuqi të këtij ligji.

Qëllimi dhe fusha e zbatimit të këtij seksioni është e rëndësishme për interpretimin e neneve 7-15 të ligjit. Procesi i regjistrimit të tokës bujqësore është karakterizuar nga një problematikë e natyrës materiale, procedurale dhe burokratike. Problemet e natyrës materiale lidhen me faktin se gjatë viteve janë lëshuar akte të cilat kanë krijuar mbivendosje titujsh pronësie, apo tituj që kanë mospërputhje thelbësore me situatën në praktikë. Këto pengesa janë vështirësuar si pasojë e pengesave procedurale dhe burokratike të cilat nuk kanë lejuar përfundimin e procesit të regjistrimit të titujve. Ligji 20/2020 synon të drejtojë procesin e përfundimit të regjistrimit të titujve nëpërmjet procedurave të thjeshtuara, duke trajtuar në këtë mënyrë pengesat procedurale dhe burokratike, por nga ana tjetër do të duhet t'i japë zgjidhje edhe konfliktit material mbi titujt. Kjo zgjidhje duhet të udhëhiqet nga parimet e përcaktuara në nenet 3 dhe 6 të ligjit 20/2020. Qëllimi parësor i Kreut II është që të konsolidojë marrëdhëniet juridike të pronësisë mbi tokën bujqësore. Në kuptimin literal, procesi i konsolidimit nënkupton kombinimin ose unifikimin në një proces apo veprimtari të caktuar të disa proceseve apo veprimtarive të ndryshme²⁹ Në vështrim të nenit 6, procesi i konsolidimit duhet të kuptohet si një proces regjistrimi nëpërmjet kombinimit ose unifikimit të titujve të pronësisë që burojnë nga aktet ligjore e nënligjore që kanë sjellë efekte përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.

²⁹ Black's Law Dictionary, Botimi VII, West Group, St. Paul, Minn., 1999, fq. 303.

Pyetja që shtrohet është se si do të veprohet në rastet kur ka tituj paralelë pronësie mbi parcela të caktuara të tokës bujqësore të cilat u japin poseduesve të ndryshëm tituj të njëjtë pronësie apo mbivendosje të titujve pronësorë. Asnjë nga kriteret ose parimet e vendosura në nenet 3 dhe 6 nuk i japin përgjigje të drejtpërdrejtë kësaj pyetjeje. Vetë procesi i konsolidimit është një qëllim në vetvete, por ai nuk është parim. Konsolidimi është rezultat i një procesi përgjatë të cilit pretendentë të ndryshëm të një pasurie do të përfshihen në një proces regjistrimi që do të përfundojë me regjistrimin e një titulli të vetëm, dhe refuzimin e regjistrimeve të titujve që nuk plotësojnë kriteret normative për regjistrim. Kjo i hap rrugën palëve për t'iu drejtuar gjykatës për zgjidhjen e pretendimeve paralele të titujve mbi pasuri të njëjta, ose i drejton palët drejt një procesi kompensimi në raste të caktuara. ASHK do të ketë kompetencën që të shqyrtojë procedurat për regjistrimin e AMTP-ve, trajtimin e AMTP-ve që nuk mund të regjistrohen, trajtimin e regjistrimit të AMTP-ve në rastin e regjistrimeve të mbivendosura, dhe kur sipërfaqja apo pjesë e saj është pronë publike e patjetërsueshme, si dhe procedurën për rregullimin e sipërfaqes dhe paraqitjes grafike të AMTP-së, duke dhënë vendimet përkatëse për refuzim regjistrimi ose referim për kompensim sipas rastit. ASHK do të ketë gjithashtu kompetencën e përfundimit të procesit të pajisjes me tituj pronësie në lidhje me kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore, caktimin e sipërfaqeve që kalohen në pronësi pa shpërblim dhe dhënien me qira të tokës jobujqësore. Këto procedura në fund i shërbejnë konsolidimit të marrëdhënieve juridike të pronësisë mbi tokën bujqësore të përdoruesve të tokave të ish-kooperativave dhe ish-ndërmarrjeve bujqësore, të cilët kanë paraqitur kërkesë për këtë qëllim deri në gjashtë muaj pas hyrjes në fuqi të këtij ligji.

Kufizimi i afatit të aplikimit me kërkesë për regjistrimin e titujve mbi tokën bujqësore brenda gjashtë muajve nga data e hyrjes në fuqi të ligjit justifikohet nga fakti se ligji ka për objekt përfundimin e procesit të konsolidimit të pronës bujqësore, proces nëpërmjet të cilit mund të lindë e nevojshme që të shqyrtohen paralelisht disa pretendime titujsh për të njëjtën pasuri. Gjithsesi, edhe pse ligji nuk e përcakton këtë si një afat prekluziv, ushtrimi i të drejtës brenda afatit ligjor është kusht për përfundimin e procesit të regjistrimit të AMTP-ve në kuadër të konsolidimit të tokës bujqësore. Kjo do të thotë se subjektet e ligjit që nuk e ushtruan në afat të drejtën për regjistrim, legjitimohen të kërkojnë rivendosjen në afat të kësaj të drejte sipas kushteve të nenit

54 të Ligjit 44/2015 “Kodi i procedurave administrative” (“KPA”), i cili përcakton se:

Neni 54

Rivendosja në afat

1. Përveçse kur ndalohet shprehimisht me ligj, pala mund të kërkojë rivendosjen në afat, nëse është penguar për shkaqe të arsyeshme për respektimin e afatit procedural, me përjashtim të rasteve kur afatet kanë karakter prekluziv.

2. Rivendosja në afat mund të kërkohet:

a) për afatet e përcaktuara për paraqitjen e kërkesës fillestare;

b) në lidhje me afatet për kryerjen e veprimeve gjatë procedurës administrative;

c) për afatet për paraqitjen e mjeteve të ankimit; si dhe

ç) për çdo afat tjetër në dëm të palës.

3. Kërkesa për rivendosjen në afat duhet të bëhet brenda 15 ditëve nga dita kur janë eliminuar pengesat, por jo më vonë se 1 vit nga data e përfundimit të afatit të humbur. Në të njëjtin afat duhet kryer edhe veprimi procedural, për të cilin pala ka humbur afatin për shkaqe të arsyeshme.

4. Afati 1-vjeçar, i përcaktuar në pikën 3, të këtij neni, nuk zbatohet në rastin e forcës madhore.

Në kuptim të nenit 54(1) KPA subjektet e ligjit kanë të drejtë të kërkojnë rivendosjen në afat për shkaqe të arsyeshme nëse nuk kanë kërkuar pranë ASHK-së brenda gjashtë muajve nga hyrja në fuqi e ligjit lëshimin e AMTP-së sipas nenit 6(1)(b) e vijues të Ligjit 20/2020. Kjo kërkesë do të konsiderohet si kërkesë fillestare në kuptim të nenit 54(2) KPA. Gjithsesi, pala që pretendon rivendosjen ka barrën e provës për të provuar një nga rrethanat që e kanë penguar atë të ushtrorë të kërkesën për regjistrim brenda datës 07.11.2020 në përputhje me afatet procedurale të përcaktuara në nenin 54(3) KPA. Neni 54(4) KPA parashikon pezullimin e afatit maksimal (1 vjeçar) të përcaktuar në nenin 54(3) KPA në rastet e veprimit të forcës madhore. Në këtë vështrim, duke qenë se në territorin

e Republikës së Shqipërisë kanë vepruar rrethana të forcës madhore të diktuar nga situata epidemiologjike e shkaktuar nga virusi COVID-19, sikurse edhe ngjarje të tjera të fatkeqësisë natyrore në nivele lokale të shkaktuara nga përmbytjet, mund të argumentohet rast pas rasti edhe pezullimi i afatit njëvjeçar maksimal për efekt të ushtrimit të së drejtës së rivendosjes në afat. Pavarësisht kësaj, afati 15 ditor i përcaktuar në nenin 54(3) KPA në lidhje me eliminimin e pengesave që kanë shkaktuar humbjen e afatit nuk pezullohet.

Për sa u përket organeve përgjegjëse, në vështrim të nenit 55 KPA në lidhje me nenin 5(2) të Ligjit 20/2020, ASHK do të jetë përgjegjëse për shqyrtimin e kërkesave për rivendosje në afat sipas nenit 54 KPA.

Një çështje me interes për diskutim është se cili do të jetë afati i ushtrimit të kërkesës për lëshimin e AMTP-së. Vetë ligji përcakton se kërkesa duhet të ushtrohet brenda gjashtë muajve nga hyrja e tij në fuqi. Megjithatë, aktet nënligjore nuk janë miratuar njëkohësisht me ligjin. Në nenin 78 të tij, Ligji 20/2020 parashikon se aktet nënligjore duhet të miratohen brenda 12 muajve nga hyrja në fuqi e ligjit, dhe se deri në miratimin e akteve të reja, do të zbatohen ato ekzistuese për sa nuk bien ndesh me parashikimet e këtij ligji. Vendimi i Këshillit të Ministrave Nr. 1174, datë 24.12.2020 "Për procedurat e regjistrimit të AMTP-ve, saktësimin e kufijve e sipërfaqeve, si dhe normat për sipërfaqet shtetërore shtesë e pronat shërbyese" ("VKM Nr. 1174/2020") (Shtojca Nr. 1), që përshkruan procedurën e regjistrimit të AMTP-ve, është miratuar më 24.12.2020 dhe ka hyrë në fuqi më 04.02.2021 pasi është botuar në Fletoren Zyrtare Nr. 18 me të njëjtën datë. Në mënyrë të veçantë, në pikën 10 të VKM 1174/2020 përcaktohet edhe mënyra e aplikimit si vijon,

"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 tarifën e shërbimeve kadastrale. Me aplikimin depozitohet edhe AMTP-ja origjinale ose fotokopje dhe, sipas rastit, dokumentacioni i parashikuar në pikën 11, të këtij vendimi."

Më tej, në pikën 12 përcaktohet se ASHK mbështetet në këtë lloj aplikimi për të zhvilluar procesin e regjistrimit të AMTP-ve.

Deri në miratimin e VKM 1174/2020, procedura e regjistrimit të AMTP-ve rregullohej nga VKM Nr. 994, datë 09.12.2015 "Për procedurën e regjistrimit të akteve të marrjes ë tokës në pronësi". Kjo VKM dallon

nga VKM 1174/2020 në drejtim të procedurës së aplikimit, roleve të institucioneve të përfshira, dokumentacionit shoqërues, etj.,. Në këto kushte, mbetet e paqartë nëse për afatin e aplikimit sipas nenit 6(1)(b) të Ligjit 20/2020 do të zbatohet afati 6 mujor nga hyrja në fuqi e ligjit, apo ky afat do të fillojë të llogaritet nga momenti i hyrjes në fuqi të VKM 1174/2020, më datë 04.02.2021.

Një çështje tjetër që shtrohet për shqyrtim gjatë analizës së nenit 6 të ligjit 20/2020 është edhe mënyra e kuptimit të qëllimit të këtij neni në lidhje me zhvillimin e proceseve të konsolidimit të tokës në funksion të zhvillimit strategjik dhe të qëndrueshëm të sektorit bujqësor. Legjislatori ka evidentuar se procesi i konsolidimit të tokës bujqësore duhet t'i shërbejë këtij synimi strategjik, i cili është zhvillimi i qëndrueshëm i sektorit bujqësor. Kjo është një risi në legjislacionin shqiptar, pasi zhvillimi i qëndrueshëm ka pasur një ankorim në politikat e përgjithshme shtetërore, ndërsa ligji 20/2020 e zbrit këtë koncept në vendimmarrjen mbi konsolidimin e procesit të regjistrimit të titujve mbi tokën bujqësore. Se çfarë do të thotë për këtë proces parimi i zhvillimit të qëndrueshëm të sektorit bujqësor, duhet t'i referohemi legjislacionit specifik. Konkretisht, Vendimi i Këshillit të Ministrave Nr. 709, datë 29.10.2014 "Për miratimin e Strategjisë Ndërsëktoriale për Zhvillimin Rural dhe Bujqësor 2014-2020" parashikon se,

"Zhvillimi i sektorit po realizohet duke i kushtuar vëmendje të madhe menaxhimit të qëndrueshëm të burimeve. Këtu përfshihet shfrytëzimi i tokës bujqësore dhe pyjeve (të përshkruar në nënseksione të veçanta), që pasqyron gjithashtu objektivat e ruajtjes së mjedisit dhe natyrës. Në këtë kontekst, vëmendje i duhet kushtuar përshtatjes së praktikave miqësore ndaj ambientit duke pasur parasysh se Shqipëria duhet të mbështesë nënsektorët intensivë që shpesh kanë efekte negative ndaj ambientit, të tilla si blegtoaria, frutat, perimet dhe kultivimi i BAM-ve."

Në këtë kuadër, Strategjia parashikon edhe programe për konsolidimin e tokës, si një proces bashkëpunimi ndërmjet fermerëve për rritjen e përdorimit të tokës bujqësore. Ky koncept është në fakt i ndryshëm nga koncepti i konsolidimit të parashikuar në nenin 6 të ligjit 20/2020, pasi ky i fundit lidhet ekskluzivisht me titujt e pronësisë mbi tokën bujqësore, ndërsa konsolidimi i tokës në planin strategjik i referohet konsolidimit të tokave në një plan të përgjithshëm mes fermerëve. Megjithatë, ajo që kuptohet nga Strategjia në lidhje me konceptin e zhvillimit të qëndrueshëm të tokës bujqësore lidhet me attribute që shkojnë përtej

kapacitetit të ASHK-s, për sa kohë që ajo nuk ka funksionin e vlerësimit të impaktit të vendimeve të saj në raport me objektivin e ruajtjes së mjedisit dhe natyrës. Mbetet për t'u parë nëse gjykatat do të kenë rastin për t'u shprehur në lidhje me ndërveprimin e këtyre qëllimeve të procesit të përfundimit të proceseve kalimtare të pronësisë mbi tokën bujqësore.

Seksioni 2

Regjistrimi i aktit të marrjes të tokës në pronësi të dhënë përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji

REGJISTRIMI I AKTIT TË MARRJES SË TOKËS NË PRONËSI

Neni 7

1. Akti i marrjes së tokës në pronësi, i përfituar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, i paregjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme, nuk i nënshtrohet verifikimit të vlefshmërisë nga ASHK-ja. Ai regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme nëse plotësohen njëkohësisht kriteret e mëposhtme:

a) përfituesi i AMTP-së ka qenë i legjitimuar për të përfituar tokë sipas akteve ligjore e nënligjore për ndarjen e tokës bujqësore ose, edhe nëse nuk ka qenë i legjitimuar, ka përfituar tokën, për të cilën i është hequr pronësia atij apo trashëgimlënësit gjatë krijimit të ish-kooperativës apo ish-ndërmarrjes bujqësore;

b) përfituesi i AMTP-së ka marrë tokë në territorin e vetëm një ish-kooperative ose ish-ndërmarrjeje bujqësore;

c) toka për të cilën është lëshuar AMTP-ja nuk ka qenë "truall", "vepër e infrastrukturës publike", "rërë bregdetare", "plazh" ose "sipërfaqe ujore", në kohën e lëshimit të aktit.

2. Për AMTP-të që plotësojnë kriteret e pikës 1, të këtij neni, kur kanë mangësi në elementet e formës, mungesa e këtyre elementeve nuk pengon regjistrimin, me kusht që nga dokumentacioni i procesit të ndarjes së tokës bujqësore, që ASHK-ja administron, sipas pikës 6, të nenit 68, të këtij ligji, ose që paraqet subjekti si provë, vërtetohet se subjektit i është dhënë tokë në pronësi.

Seksioni 2 i Kreut II të Ligjit rregullon regjistrimin e AMTP-ve të cilat janë lëshuar përpara hyrjes në fuqi të ligjit, por që për arsye nga më të ndryshmet nuk janë regjistruar. Titujt e pronësisë të lëshuar në kuadër të veprimit të ligjeve pararendëse merren të mirëqenë, dhe regjistrohen si të tillë nëpërmjet procedurave dhe afateve të përcaktuara në këtë Seksion.

Neni 7 ka si objekt regjistrimin e pasurisë së paluajtshme dhe jo kalimin e pronësisë së pasurisë së paluajtshme. Kjo sepse në këtë rast ekziston titulli i pronësisë, që është AMTP. Dispozita rregullon vetëm rastin kur AMTP është:

- përfituar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji (me hyrjen në fuqi të këtij ligji shfuqizohen ligjet për trajtimin me tokë bujqësore në bazë të të cilave lëshoheshin AMTP), dhe
- është i peregjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

Një titull i tillë, AMTP, sipas kësaj dispozite nuk i nënshtrohet verifikimit të vlefshmërisë nga ASHK-ja. Ky ndalim i veprimit nga ana e ASHK-s është në përputhje me jurisprudencën e Gjykatës Kushtetuese³⁰ dhe të drejtën e pronës të parashikuar nga neni 41 i Kushtetutës³¹ dhe neni 1 Protokollit 1 i KEDNJ-s³².

³⁰ Në Vendimin nr.17 datë 23.04.2010 të Gjykatës Kushtetuese të RSH arsyetohet se: *"Në rastin e fshirjes së regjistrimit, megjithëse parashikohet e drejta për ankim në rrugë gjyqësore, sipas ligjit në shqyrtim, ky ankim është i lidhur me kundërshtimin e aktit administrativ dhe jo me thelbin e të drejtës së pronësisë. Duke vlerësuar mjetin e zgjedhur nga legjislatori për të arritur qëllimin e tij, Gjykata arrin në përfundimin se mjeti është kufizues dhe disproporcional... Gjykata vlerëson se fshirja e regjistrimit të pronës nga një strukturë administrative kufizon të drejtën e pronësisë dhe krijon një pasiguri juridike për shtetasit, duke cenuar në të njëjtën kohë dhe të drejtat e fituara."*

³¹ Neni 41 i Kushtetutës parashikon se "(1) E drejta e pronës private është e garantuar. (2) Prona fitohet me dhurim, me trashëgimi, me blerje dhe me çdo mënyrë tjetër klasike të parashikuar në Kodin Civil. (3) Ligji mund të parashikojë shpronësime ose kufizime në ushtrimin e së drejtës së pronës vetëm për interesa publike. (4) Shpronësimet ose ato kufizime të së drejtës së pronës që barazohen me shpronësimin, lejohen vetëm përkundërt një shpërblimi të drejtë. (5) Për mosmarrëveshjet lidhur me masën e shpërblimit mund të bëhet ankim në gjykatë."

³² Neni 1 i Protokollit 1 të Konventës Evropiane për Mbrojtjen e të Drejtave të Njeriut dhe Lirive Themelore ("KEDNJ") parashikohet se: "(I) Çdo person fizik ose juridik ka të drejtën e gëzimit paqësor të pasurisë e tij. Askush nuk mund të privohet nga prona e tij, përveçse për arsye të interesit publik dhe në kushtet e parashikuara nga ligji dhe nga parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare. (II) Megjithatë, dispozitat e mëparshme nuk cenojnë të drejtën e shteteve për të zbatuar ligje, që ato i çmojnë të nevojshme për të rregulluar përdorimin e pasurive në përputhje me interesin e përgjithshëm ose për të siguruar pagimin e taksave ose të kontributeve ose të jobave të tjera."

Në lidhje me këtë aspekt, neni 7 i Ligjit i është nënshtruar edhe një vlerësimi të hollësishëm nga ana e Komisionit të Venecias gjatë procedurave parlamentare për miratimin e projektligjit. Kështu, në lidhje me titullin e pronësisë, nën premisën se regjistrimi i AMTP-ve ka efekt deklarativ dhe jo konstitutiv, Komisioni i Venecias ka vlerësuar se Neni 1, Protokollin 1 i KEDNJ-s duhet kuptuar se merr në mbrojtje edhe ato raste kur ngrihen pretendime mbi pritshmërinë legjitime në përfitimin e një të drejte pronësie efektive për shfrytëzimin e pasurisë së përcaktuar në titull.³³ Pavarësisht këtij prezumimi ligjor që është konfirmuar edhe në nenin 7(1), fjalia e parë, në fjalinë e dytë hidhet baza e një procesi vlerësimi të kriterëve të caktuara normative të natyrës formale (neni 7(1)(a) dhe materiale (neni 7(1)(b, c). Sikurse është vlerësuar edhe nga Komisioni i Venecias, ky proces vlerësimi ka efekte retroaktive në raport me të drejtat e krijuara apo pritshmërinë e ligjshme në lidhje me shfrytëzimin e të drejtave të pronësisë.³⁴ Në thelb, prezumimi i vlefshmërisë së AMTP-ve si tituj mund të rrëzohet vetëm me një vendim gjyqësor të formës së prerë.

AMTP-ja që plotëson dy kushtet e mësipërme, pra që është lëshuar përpara hyrjes në fuqi të ligjit dhe nuk është regjistruar, do të regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme vetëm nëse do të vërtetohen njëkohësisht kriteret kumulative të mëposhtme:

- a) përfituesi i AMTP-së ka qenë i legjitimuar për të përfituar tokë sipas akteve ligjore e nënligjore për ndarjen e tokës bujqësore ose, edhe nëse nuk ka qenë i legjitimuar, ai ka përfituar tokën, për të cilën i është hequr pronësia atij apo trashëgimlënësit gjatë krijimit të ish-kooperativës apo ish-ndërmarrjes bujqësore;
- b) përfituesi i AMTP-së ka marrë tokë në territorin e vetëm një ish-kooperative ose ish-ndërmarrjeje bujqësore;
- c) toka për të cilën është lëshuar AMTP-ja nuk ka qenë “truall”, “vepër e infrastrukturës publike”, “rërë bregdetare”, “plazh” ose “sipërfaqe ujore”, në kohën e lëshimit të aktit.

³³ Opinion i Komisionit të Demokracisë nëpërmjet Ligjit (Komisioni i Venecias) Nr. 962/2019, CDL-AD(2019)023 mbi Projektin e Ligjit për Përfundimin e Proceseve Kalimtare të Pronësisë, i miratuar në Sesionin Plenar të 120-të më 11-12 Tetor 2019, para. 40. Shih për më tepër [www.venice.coe.int%2Fwebforms%2Fdocuments%2Fdefault.aspx%3Fpfdfile%3DCDL-AD\(2019\)023-e&usg=AOvVaw0H8Zw6Pjgdq1EH0CcusIF](http://www.venice.coe.int%2Fwebforms%2Fdocuments%2Fdefault.aspx%3Fpfdfile%3DCDL-AD(2019)023-e&usg=AOvVaw0H8Zw6Pjgdq1EH0CcusIF).

³⁴ *Ibid.*, para. 67.

Kriteret e mësipërme janë kumulative, çfarë nënkupton se duhet të vërtetohen të tria njëkohësisht.

Për dy kriteret e përcaktuara në pikën “b” dhe “c” jemi para shqyrtimit të dokumentacionit të disponuar nga ana e ASHK dhe institucioneve të tjera, për të verifikuar zërin kadastral të pronës dhe origjinës së saj apo përfitimim nga i njëjti përfitues në territorin e një apo më shumë ish-kooperative ose ish-ndërmarrjeje bujqësore. Në këtë aspekt, referimi bëhet në kohën e lëshimit të aktit. ASHK duhet të kryejë verifikim për një periudhë kohore të gjatë, bazuar në të njëjtin legjislacion, për të verifikuar nëse përfituesi i AMTP-së ka marrë tokë në territorin e vetëm një ish-kooperative ose ish-ndërmarrjeje bujqësore siç përcaktonte ligji për fitimin e pronësisë mbi tokën bujqësore apo nëse ka përfitur tokën e trashëgimlënësve të cilëve iu është hequr pronësia në kohën e krijimit të ish-kooperativës ose ish-ndërmarrjes bujqësore.

Në të dyja rastet, vlerësimi/interpretimi apo diskrecioni i ASHK-së janë të përjashtuara, pasi kompetenca e ASHK-së kufizohet tek konstatimi i një gjendjeje fakti në bazë të dokumentacionit përkatës.

Në rastin e parashikuar nga germa “a” jemi para kryerjes së një vlerësimi nga ASHK nëse përfituesi i AMTP-së ka qenë i legjitimuar për të përfitur tokë sipas akteve ligjore e nënligjore për ndarjen e tokës bujqësore. Për këtë arsye, për të mbështetur analizën e zbatimin e legjislacionit për ndarjen e tokës bujqësore (Pika 1 e nenit 4 “Përkufizimet e akteve ligjore dhe nënligjore për pronësinë mbi tokën bujqësore”), ASHK duhet të administrojë dhe shqyrtojë dhe dokumentacionin e kohës së përfitimimit të AMTP-së që lidhet me përfituesin (vendbanimin në territorin e asaj ish-kooperative ose ish-ndërmarrjeje bujqësore dhe qenien anëtar i ish-kooperativës ose ish-ndërmarrjes bujqësore).

Ka vetëm një përjashtim për rastin kur personi nuk ka qenë i legjitimuar, që është kur përfituesi ka përfitur tokën, për të cilën i është hequr pronësia atij apo trashëgimlënësit gjatë krijimit të ish-kooperativës apo ish-ndërmarrjes bujqësore. Në thelb, kjo dispozitë parashikon një mundësi për pajisje me titull pronësie për subjektet që nuk kanë qenë anëtar i kooperativës apo i ndërmarrjes bujqësore më 01.08.1991, por që janë shpronësuar për efekt të krijimit të këtyre kooperativave apo ndërmarrjeve. Në këtë mënyrë, ligji 20/2020 duket sikur i jep një mundësi rivendikimit të pronës tek ish pronarët e shpronësuar për efekt të krijimit të kooperativave dhe ndërmarrjeve bujqësore.

Pavarësisht këtij formulimi, me VKM Nr. 1174/2020 është përcaktuar lista shteruese e subjekteve që legjitimohet të kërkojnë regjistrimin e AMTP-ve. Konkretisht, në nenin 6.1 të këtij vendimi përcaktohet se,

“Subjekti përfitues i AMTP-së legjitimohej për të përfituar tokë sipas akteve ligjore dhe nënligjore të kohës për tokën bujqësore. Në kuptim të kësaj pike, legjitimohet përfituesi i AMTP-së, 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 arkiv 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. Në asnjë rast, ASHK-ja nuk shqyrton vlefshmërinë e dokumentacionit që shërben për legjitimim, sipas kësaj shkronje.”

Më tej, përcaktohen edhe mënyrat e verifikimit të legjitimitetit të subjektit si përfitues të AMTP-së, qoftë nëpërmjet burimeve arkivore të ASHK-së ose nëpërmjet dokumentacionit provues të vënë në dispozicion nga vetë subjekti. Risia në këtë listë është kategoria e germës 'd', ku përfshihen subjektet që kanë 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 subjekte të ligjit nr.7501, datë 19.7.1991, "Për tokën".

Në këtë dispozitë parashikohet se për AMTP-të që plotësojnë kriteret e mësipërme kur kanë mangësi në elementet e formës (si për shembull, mungesë nënshkrimi, vule, date, nuk paraqiten në origjinal, etj.), mungesa e këtyre elementëve nuk pengon regjistrimin. Procedura të detajuara në këtë drejtim përcaktohen në Kreun III të VKM-s. Kushti i vetëm për këtë është që nga dokumentacioni i procesit të ndarjes së tokës bujqësore, që ASHK-ja administron, sipas pikës 6, të nenit 68, të këtij ligji, ose që paraqet subjekti si provë, të vërtetohet se subjektit i është dhënë tokë në pronësi. Edhe në këtë aspekt, ASHK duhet të kryejë një proces hetimi, administrimi të provave, shqyrtimi të tyre dhe vlerësimi. Provat mund të paraqiten nga vetë subjekti përveç se mund të merren nga ASHK. ASHK për këtë qëllim merr nga bashkitë dhe DAMT-të pranë këshillave të qarqeve respektivisht kopje të dokumentacionit arkivor për procesin e ndarjes së tokës bujqësore dhe të hartave/regjistrave të kadastrës së tokës nga viti 1991 e në vazhdim. Këto organe dorëzojnë gjithashtu kopje të listë-pronësive dhe dokumentacionit të reformës agrare të vitit 1946. Prefektët i dorëzojnë ASHK-së kopje të dokumentacionit arkivor të verifikimit të titujve. Në mbështetje të VKM Nr. 1174/2020, pika 4, të gjitha organet që disponojnë arkiva të tilla duhet t'i dorëzojnë pranë ASHK jo më vonë se një muaj nga data e hyrjes në fuqi të këtij Vendimi, pra brenda datës 04.03.2021.

TRAJTIMI I AKTEVE TË MARRJES SË TOKËS NË PRONËSI QË NUK MUND TË REGJISTROHEN

Neni 8

1. Nëse akti i marrjes së tokës në pronësi nuk mund të regjistrohet sipas nenit 7, të këtij ligji, atëherë ASHK-ja, në përputhje me Kodin e Procedurave Administrative, njofton përfituesin e AMTP-së mbi konstatimet, duke i dhënë atij mundësinë, të paraqesë shpjegimet dhe provat që disponon,

brenda 45 ditëve. Në përfundim të këtij afati, shqyrtohen parashtrimet dhe provat, në bazë të të cilave, brenda 30 ditëve, merret vendim për regjistrimin ose hartohet raporti përkatës dhe miratohet vendimi për mosplotësimin e kushteve për regjistrimin e AMTP-së.

2. Ky vendim nuk sjell efekte për vlefshmërinë ose jo të AMTP-së që nuk mund të regjistrohet dhe ndaj tij subjekti i interesuar ka të drejtën e ankimit gjyqësor ose ngritjen e padisë civile për vërtetimin e pretendimeve përkatëse, sipas parashikimeve të legjislacionit në fuqi. Vendimi i mosregjistrimit duhet të jetë i arsyetuar dhe pasqyrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme, së bashku me shënimin për pretendimin mbi të drejtën e pronësisë së subjektit që ka përfituar AMTP.

3. Kur mosregjistrimi vendoset bazuar në shkronjën “c”, të pikës 1, të nenit 7, të këtij ligji, vendimi përkatës i ASHK-së i njoftohet edhe Avokaturës së Shtetit. Avokatura e Shtetit ngre padi për pavlefshmërinë e aktit dhe njohjen e pronësisë së shtetit mbi pronën. Moszbatimi i detyrimit, sipas këtij neni, përbën shkak për fillimin e procedimit disiplinor, sipas legjislacionit në fuqi për Avokaturën e Shtetit. Padia e paraqitur nga subjekti i interesuar apo padia e ngritur nga Avokatura e Shtetit regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme sipas legjislacionit në fuqi.

4. Nëse në momentin e paraqitjes për regjistrim të AMTP-së, që plotëson kriteret e parashikuara në nenin 7, të këtij ligji, rezulton se sipërfaqja e tokës është kthyer në pronë publike të patjetërsueshme, pas lëshimit të AMTP-së, atëherë përfituesi i AMTP-së, nëse nuk është shpërblyer më parë, ka të drejtën e kompensimit, sipas legjislacionit në fuqi për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik, për pjesët e sipërfaqes së zënë nga prona publike të patjetërsueshme. Në këto raste ASHK-ja pajis përfituesin e AMTP-së me vërtetimin përkatës për efekt të realizimit të kompensimit. Për pjesët e tjera të sipërfaqes, ASHK-ja vijon procedurën e regjistrimit të AMTP-së.

Neni 8 i ligjit është i lidhur ngushtë me nenin 7 sepse ai rregullon pasojat dhe procedurën e ndjekur nga ASHK në rastet kur AMTP-ja nuk regjistrohet për shkak të mosplotësimin të kushteve të nenit 7. Në një rast të tillë ASHK duhet të ndjekë procedurën e përcaktuar në këtë dispozitë që konsiston në:

- njoftimin e përfituesit të AMTP-së mbi konstatimet;
- ofrimin e mundësisë së paraqitjes së shpjegimeve dhe provave.

Dispozita parashikon një afat prej 45 ditësh për të ushtruar të drejtën e mbrojtjes (paraqitjes së provave dhe shpjegimeve nga ana e përfituesit). Ky afat nuk është prekluziv. Për llogaritjen e afatit zbatohen rregullat e parashikuara nga neni 56 i Kodit të Procedurave Administrative. Në rast të pamundësisë së respektimit të afatit për shkaqe madhore, përfituesi mund të kërkojë rivendosjen në afat. Në këtë rast zbatohen nenet 54 dhe 55 e Kodit të Procedurave Administrative.

Brenda 30 ditëve nga përfundimi i afatit, ASHK merr vendim për regjistrimin ose miraton vendimin për mosplotësimin e kushteve për regjistrimin e AMTP-s duke hartuar raportin përkatës.

Në paragrafin e dytë parashikohet se vendimi për mosplotësimin e kushteve për regjistrimin e AMTP-së nuk sjell efekte për vlefshmërinë e AMTP-së që nuk mund të regjistrohet. Në këtë aspekt, edhe pse AMTP nuk regjistrohet, akti në vetvete mbetet i vlefshëm dhe subjekti i interesuar ka të drejtën e ankimit gjyqësor ose ngritjen e padisë civile për vërtetimin e pretendimeve përkatëse, sipas parashikimeve të legjislacionit në fuqi. Një nga mundësitë që njeh ligji, është kundërshtimi i vendimmarrjes së refuzimit të ASHK-së për regjistrimin e AMTP-së. Kjo është një padi e natyrës administrative që merret me vendimmarrjen në vetvete si proces administrativ, dhe objekti i padisë do të jetë rishikimi gjyqësor i procedurës administrative. Gjithashtu, neni 8(2) i Ligjit 20/2020 njeh dhe mundësinë e ngritjes së një padie civile, me objekt vërtetimin e pretendimeve të titullit të pronësisë. Referuar praktikës gjyqësore, nëse do të evidentohen vështirësi të natyrës objektive në lidhje me ekzistencën e të drejtës së pronësisë në vetvete, të cilat ndikojnë në vlefshmërinë e AMTP-së, subjekti i interesuar mund të paraqesë padi për njohjen pronar me parashkrim fitues, sipas dispozitave të Kodit Civil. Ky proces do të shoqërohet me vështirësi procedurale në kushtet kur paditë e fitimit të pronës nëpërmjet parashkrimit i kundërdrejtohen pronarit jo posedues nga poseduesi jo pronar. Në rastet e refuzimit të regjistrimit të AMTP-së si pasojë e një prej kriterëve të nenit 7(1)(c), është tepër e vështirë të identifikohet mbajtësi i titullit të pronësisë për tokën për të cilën është lëshuar AMTP, në rastet kur mbajtësi i këtyre të drejtave është Republika e Shqipërisë. Praktika gjyqësore ka dëshmuar se legjitimimi pasiv i palës së paditur nuk është i lehtë për t'u evidentuar. Kështu, në mungesë të evidentimit të subjektit

publik i ngarkuar me Vendim të Këshillit të Ministrave për administrimin e tokës, Këshilli i Ministrave ose Ministri përgjegjës për ekonominë duhet të përfaqësojë interesat e Republikës së Shqipërisë në procese të tilla.

Nisur nga fakti se mosregjistrimi nuk cenon vlefshmërinë e AMTP-së, vendimi i mosregjistrimit pasqyrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme, së bashku me shënimin për pretendimin mbi të drejtën e pronësisë së subjektit që ka përfituar AMTP. Në këtë rast bëhet fjalë vetëm për një shënim në kartelën e pasurisë së paluajtshme dhe jo për një kufizim. Ky shënim ka efekt publiciteti për faktin e ekzistencës së një titulli pretendent për pronësinë mbi pasurinë përkatëse.

Vendimi i mosregjistrimit duhet të jetë i arsyetuar.

Vendimi i mosregjistrimit i ASHK-së që merret për shkak së toka për të cilën është lëshuar AMTP-ja ka qenë "truall", "vepër e infrastrukturës publike", "rërë bregdetare", "plazh" ose "sipërfaqe ujore", në kohën e lëshimit të aktit *i njoftohet edhe Avokaturës së Shtetit*. Kjo për arsye se titulli AMTP vjen në kundërshtim me ligjin për ndarjen e tokës bujqësore, objekt i të cilit nuk ka qenë trualli apo pasuritë e paluajtshme publike të cituara më sipër.

Avokatura e Shtetit ngre padi për pavlefshmërinë e aktit dhe njohjen e pronësisë së shtetit mbi pronën. Kjo kompetencë nuk parashikohet shprehimisht në ligjin për Avokaturën e Shtetit. Konkretisht, në nenin 5(1)(e) të ligjit Nr. 10 018, datë 13.11.2008 "Për Avokaturën e Shtetit" parashikohet se: "*e* ka të drejtën e nisjes së veprimeve ligjore, me qëllim për të shfuqizuar aktet juridike dhe kontratat administrative, si edhe për rishikimin e vendimeve gjyqësore të formës së prerë, në pajtim me kushtet dhe kriteret e parashikuara në ligjin procedural dhe në këtë ligj, me autorizim paraprak të organit administrativ të interesuar, me përjashtim të rasteve të urgjencës". Ndërsa sipas ligjit 20/2020 parashikohet kompetenca për ngritjen e padisë në mënyrë të drejtpërdrejtë, pa autorizim paraprak të organit administrativ të interesuar. Madje, ky përbën detyrim për Avokaturën e Shtetit dhe moszbatimi i këtij detyrimi, sipas këtij neni, përbën shkak për fillimin e procedimit disiplinor, sipas legjislacionit në fuqi për Avokaturën e Shtetit.

Këtu përfshihet edhe rasti kur titulli i pronësisë u ka kaluar të tretëve, çka parashikohet në nenin 9(2)(a) të ligjit 20/2020. Në këtë rast, padia u kundërdrejtohet edhe personave të cilëve u ka kaluar titulli i pronësisë.

Padia e paraqitur nga subjekti i interesuar apo padia e ngritur nga Avokatura e Shtetit regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme

sipas legjislacionit në fuqi. Ky parashikim i referohet dhe është në përputhje me nenin 197(1)(b) të Kodit Civil, që parashikon se: “[duhet] të regjistrohesh gjithashtu: ... b) kërkesë-paditë për fitimin, njohjen, ndryshimin ose pushimin e të drejtave të pronësisë ose të drejtave të tjera reale mbi pasuritë e paluajtshme;”. Edhe në këtë rast jemi para shënimit në kartelën e pasurisë së paluajtshme dhe jo përpara kufizimit.

Në rastet kur plotësohen kriteret për regjistrim, por rezultojnë se sipërfaqja e tokës është kthyer në pronë publike të patjetërsueshme, pas lëshimit të AMTP-së, atëherë përfituesi i AMTP-së, nëse nuk është shpërblyer më parë, ka të drejtën e kompensimit, sipas legjislacionit në fuqi për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik, për pjesët e sipërfaqes së zënë nga prona publike të patjetërsueshme. Në këto raste ASHK-ja pajis përfituesin e AMTP-së me vërtetimin përkatës për efekt të realizimit të kompensimit. Për pjesët e tjera të sipërfaqes, ASHK-ja vijon procedurën e regjistrimit të AMTP-së. Termi “pronë publike e patjetërsueshme” është i përkufizuar në përputhje me Ligjin Nr. 8743, datë 22.01.2001 “Për pronat e paluajtshme të shtetit”, të ndryshuar, dhe Kodin Civil. Është e rëndësishme që të theksohet se në momentin e lëshimit të AMTP-së, toka e ndarë nuk duhet të ketë qenë pronë publike e patjetërsueshme pasi në këtë rast jemi përpara rrethanave të përcaktuara në nenin 7(1)(c) të ligjit 20/2020 që çojnë në pavlefshmërinë e AMTP-së. Kjo dispozitë aplikohet në rastin kur sipërfaqja e tokës është kthyer në pronë publike të patjetërsueshme, pas lëshimit të AMTP-së. Kjo nuk pengon procedurën e regjistrimit për pjesën tjetër të sipërfaqes së pronës.

Lidhur me procedurat për kompensim është e nevojshme që zbatimi i kësaj dispozite të bëhet në përputhje me parashikimet në dispozitën pasardhëse, nenin 9(2)(b) të ligjit 20/2020.

AMTP TË REGJISTRUARA PËRPARA HYRJES NË FUQI TË KËTJË LIGJI

Neni 9

1. AMTP-të që janë regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, nuk shqyrtohen nga ASHK-ja, sipas parashikimeve të nenit 7 të tij. Përfituesit e titujve të regjistruar disponojnë lirisht pasuritë, përveç rastit të regjistrimeve të mbivendosura, të cilat, kur nuk mund të zgjidhen sipas parashikimeve të nenit 65, të këtij ligji, dhe kreut VI, të ligjit “Për kadastrën”, zgjidhen gjyqësisht.

2. Përfundimisht, në rastet kur konstatohet se sipërfaqja për të cilën është regjistruar AMTP-ja është pronë publike e patjetërsueshme, ASHK-ja vepron si më poshtë:

a) njofton Avokaturën e Shtetit, me qëllim ngritjen e padisë për pavlefshmërinë e aktit dhe njohjen e pronësisë së shtetit mbi pronën, nëse në kohën e lëshimit të AMTP-së, sipërfaqja e dhënë në pronësi ka qenë e llojit sipas parashikimeve të shkronjës “c”, pika 1, të nenit 7, të këtij ligji. Këtu përfshihet edhe rasti kur titulli i pronësisë u ka kaluar të tretëve;

b) njofton institucionin përgjegjës për nisjen e procedurës së kompensimit, sipas legjislacionit në fuqi për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik, nëse sipërfaqja është kthyer në pronë publike pas lëshimit të AMTP-së dhe përfituesi nuk është shpërblyer më parë. Në këto raste ASHK-ja pajis përfituesin me vërtetimin përkatës për efekt të kompensimit.

Në çdo rast, vetëm pas administrimit të vendimit gjyqësor të formës së prerë ose të vendimit të shpronësimit, sipas legjislacionit në fuqi për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik, kryhet fshirja e regjistrimit të AMTP-së dhe regjistrimi i pronësisë shtetërore.

3. Gjatë regjistrimit fillestar, sipas parashikimeve të legjislacionit për kadastrën, për AMTP-të që janë pasqyruar në regjistrat hipotekorë, ASHK-ja shqyrton plotësimin e kriterëve për regjistrim, sipas shkronjës “c”, pika 1, të nenit 7, të këtij ligji, edhe në rastet kur titulli u ka kaluar të tretëve. Kur gjatë këtij shqyrtimi ASHK-ja konstaton se sipërfaqja është pronë publike e patjetërsueshme, vepron sipas pikës 2 të këtij neni.

4. Subjekti i interesuar ka të drejtën e ankimit gjyqësor ndaj çdo akti të ASHK-së që nxirret, sipas këtij neni, në përputhje me parashikimet e legjislacionit në fuqi.

Objekt i këtij ligji nuk janë AMTP-të që janë regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji. ASHK nuk ka për kompetencë shqyrtimin e tyre. Në të kundërt kjo do të cenonte të drejtën e pronës dhe parimin e sigurisë juridike. Ky parashikim vlerësohet i drejtë dhe kushtetues për sa kohë që respekton të drejtat e pronës të fituar nga ana e subjekteve, dhe është në përputhje edhe me analizën e Komisionit të Venecias, e cila i njeh si të ligjshme të drejtat e fituara

nga AMTP për sa kohë këto nuk janë shfuqizuar nga gjykatat.³⁵ Përpos afirmimit të vlerës juridike të AMTP-ve të regjistruara, evidentohet se neni 9(1) dhe neni 7(1) i ligjit përmban një diskriminim ndërmjet AMTP-ve të regjistruara në regjistrin e pasurive të paluajtshme dhe atyre që gjenden në proces regjistrimi. Kjo, pasi gjatë procesit të regjistrimit të këtyre të fundit, ASHK ushtron vlerësimin e përmbushjes së kriterëve formale dhe materiale në përputhje me kriteret e caktuara në nenin 7(1) të Ligjit 20/2020. Ky konsiderohet një standard i dyfishtë i cili nuk është korrigjuar nga legjislatori me gjithë rekomandimin e Komisionit të Venecias.³⁶

Pavarësisht prezumimit të ligjshmërisë dhe paprekshmërisë së titujve të regjistruar, ligji 20/2020 ka parashikuar një përjashtim nga rregulli i mësipërm, duke lejuar shqyrtimin nga ASHK të titujve të regjistruar përpara hyrjes në fuqi të ligjit kur toka për të cilën është lëshuar AMTP-ja ka qenë “truall”, “vepër e infrastrukturës publike”, “rërë bregdetare”, “plazh” ose “sipërfaqe ujore”, në kohën e lëshimit të aktit. Ky shqyrtim bëhet edhe në rastin kur titulli u ka kaluar të tretëve. Rishikimi i kushteve të përfitimit të AMTP-së bëhet në përputhje me nenin 9(3) të Ligjit 20/2020. Ky rishikim bëhet gjatë procedurës së regjistrimit fillestar nga ana e ASHK-së.

Subjekteve që pretendojnë cenim të drejtave si pasojë e këtij rishikimi u lind e drejta të ndjekin procedurën e ankimit administrativ pranë ASHK-së sipas nenit 65 të Ligjit 111/2018 “Për kadastrën”, dhe më pas t’i drejtohen gjykatës pas shterimit të rrugës së ankimit administrativ. Më tej, neni 9(2) rregullon procedurën e njoftimit dhe ngritjes së padisë nga ana e Avokaturës së Shtetit. Kjo padi ngrihet në rastet kur vërtetohet se toka për të cilën është lëshuar AMTP-ja e regjistruar, në kohën e lëshimit të aktit, ka qenë truall, vepër e infrastrukturës publike, rërë bregdetare, plazh, apo sipërfaqe ujore. Këto janë shkaqe pavlefshmërie dhe mbi këtë bazë, Avokatura e Shtetit duhet të kërkojë shfuqizimin dhe kalimin e pronësisë mbi tokën ndaj shtetit. Ligji hesht për sa i përket rregullimit të pasojave mbi pavlefshmërinë e këtyre AMTP-ve. Kjo çështje merr një rëndësi parësore sidomos në rastin e ndërtimeve të ngritura mbi tokat e regjistruara sipas AMTP-ve të prezumuara të vlefshme. Përgjigja e kësaj pyetjeje mund të orientohet nga rrethanat që diktojnë pavlefshmërinë e aktit. Konkretisht, duke qenë se jemi përpara një pavlefshmërie absolute, atëherë pasojat e një AMTP-je të pavlefshme janë nul, pasi

³⁵ *Ibid.*, para. 67.

³⁶ *Ibid.*

ajo konsiderohet e paqenë, dhe si e tillë, nuk ka prodhuar asnjëherë tituj të ligjshëm pronësorë ndaj mbajtësit të saj pavarësisht nga koha e konstatimit të pavlefshmërisë. Në rast se rrethanat e pavlefshmërisë do të ishin të një natyre relative, atëherë pasojat e pavlefshmërisë do të buronin nga data e shpalljes së pavlefshmërisë. Kjo do të thotë se mbajtësi i një titulli të tillë, pavarësisht se shfuqizohet për shkaqe pavlefshmërie, ka të drejtë të kompensohet për pasojat e shkaktuara deri në datën kur gjykata deklaron pavlefshmërinë. Në këtë kuadër, duhet të mbahet në konsideratë dhe kufizimi në planin kohor për sa i përket afatit të ngritjes së padisë me shkak ligjor pavlefshmërinë relative. Kjo mund të nënkuptojë se dëmi do të kufizohet vetëm brenda konceptit të dëmit efektiv, pasi llogaritja e fitimit të munguar ndërpritet në momentin e deklarimit të pavlefshmërisë. Kjo është në linjë edhe me fushën e veprimit të ligjit Nr. 8510, datë 15.07.1999 "Për përgjegjësinë jashtëkontraktore të administratës shtetërore", ku përcaktohet se: "Organet e administratës shtetërore përgjigjen për dëmet pasurore dhe jopasurore jashtëkontraktore, që u shkaktajnë personave fizikë a juridikë, privatë, vendas a të huaj." (neni 1, para. 1).

Neni 9(2)(b) detajon procedurat për kompensimin në rastin kur sipërfaqja është kthyer në pronë publike pas lëshimit të AMTP-së. Në këtë drejtim parashikohet fillimi i procedurës së shpronësimit për interes publik nga ana e organit që ka, ose duhet të ketë, në përgjegjësi administrimi ose në inventar pronën e paluajtshme publike të cenuar nga AMTP-ja.

Më tej, ligji rregullon edhe rastin e regjistrimeve të mbivendosura. Këto të fundit, kur nuk mund të zgjidhen sipas parashikimeve të nenit 65 të këtij ligji dhe kreut VI të ligjit "Për kadastrën", zgjidhen gjyqësisht. Neni 65 i ligjit 20/2020 "Mbivendosjet fiktive" parashikon detyrimin e ASHK-së për kontrollin e hartës kadastrale për të identifikuar nëse mbivendosja buron nga gabime ose pasaktësi në pozicionimin e titullit të regjistruar në hartën kadastrale. Më tej, përcaktohet procedura në rastin kur mbivendosja buron nga pasaktësi në hartën kadastrale, si dhe procedura kur gabimi ose pasaktësia qëndron tek elementët hartografikë të vetë titujve të pronësisë. Në çdo rast korrigjimi, sipas kësaj pike, nuk mund të cenohet të drejtat e pronarëve të pasurive kufitare. Në këtë aspekt duhet të mbahet në konsideratë edhe rregullimi në kreun VI të ligjit 111/2018 "Për kadastrën".

Subjektet e interesuara, ato që cenohen nga vendimmarrjet e ASHK-së gjatë zbatimit të nenit 9 kanë të drejtë të drejtohen me një ankim administrativ sipas nenit 65 të Ligjit 111/2018 "Për kadastrën" vetëm

për konfliktet e lidhura me mbivendosjet. Vetëm në këtë rast kërkohet shterimi i ankimit administrativ (neni 9(1) Ligji 20/2020). Në të gjithë rastet e tjera, subjektet e interesuara kanë të drejtë të kërkojnë gjyqësisht rivendosjen e të drejtave të tyre, qoftë me padi njohjeje ndaj palëve të treta të përfshira, ose me padi administrative për kundërshtimin e vendimmarrjeve të ASHK-së ose organeve të tjera gjatë procesit të llogaritjes së vlerës së shpronësimit.

PROCEDURA PËR RREGULLIMIN E SIPËRFAQES DHE PARAQITJES GRAFIKE TË AMTP-SË

Neni 10

1. Gjatë procedurave të regjistrimit ose përmirësimit të regjistrit të pasurive të paluajtshme, ASHK-ja plotëson me elementet hartografike AMTP-të që nuk janë të shoqëruara me dokumentacion hartografik, ose saktëson dokumentin hartografik.

2. ASHK-ja verifikon nëse të gjithë përfituesit e tokës bujqësore në territorin e ish-kooperativës dhe/ose ish-ndërmarrjes bujqësore kanë në posedim aq sipërfaqe sa është përcaktuar në AMTP. Nëse ka subjekte që posedojnë më pak dhe të tjerë më shumë sesa është përcaktuar në AMTP, Agjencia përcakton ose korrigjon kufijtë e sipërfaqeve, sipas sasisë së AMTP-ve dhe i pasqyron ato në hartën kadastrale.

ASHK-ja i ofron subjektit që posedon më pak se sipërfaqja e përcaktuar në AMTP, mundësinë për t'u plotësuar me këto sipërfaqe, deri në sasinë e përcaktuar në AMTP, në rastet kur korrigjimi, sipas kësaj pike, nuk mund të realizohet dhe në territorin e ish-kooperativës dhe/ose ish-ndërmarrjes bujqësore ka sipërfaqe të lira shtetërore.

3. Nëse gjatë saktësimit dhe pozicionimit në hartën kadastrale të sipërfaqes, sipas AMTP-ve, rezulton se është e pamundur që sipërfaqja të pasqyrohet në regjistër në pozicionin e përcaktuar në AMTP tërësisht, ose pjesërisht, ASHK-ja vepron si vijon:

a) udhëzon përfituesit e AMTP-së dhe/ose të titujve të tjerë të pronësisë për të zgjidhur gjyqësisht mosmarrëveshjen, kur, për të njëjtën sipërfaqe toke, ose pjesë të saj, paraqiten për regjistrim më shume se një pronar pretendent, ose kur nga përmirësimi rezulton se janë regjistruar më parë tituj pronësie. Për pjesën e sipërfaqes ku ka konkurrim të titujve të pronësisë, procedurat

e regjistrimit fillestar, ose përmirësimit, pezullohen deri në administrimin e vendimit gjyqësor të formës së prerë;

b) procedon me refuzimin e plotë, ose të pjesshëm, të regjistrimit të AMTP-së, në përputhje me pikën 4, të nenit 24, të ligjit “Për kadastrën”, kur, për të njëjtën sipërfaqe toke të përcaktuar në AMTP, apo për një pjesë të saj janë regjistruar më parë AMTP, ose tituj të tjerë pronësie. Në rastin e mbivendosjeve fiktive zbatohen parashikimet e nenit 65, të këtij ligji, dhe kreut VI të ligjit “Për kadastrën”.

Refuzimi i regjistrimit nuk sjell efekte për vlefshmërinë ose jo të titullit të pronësisë së refuzuar. Pala së cilës i është refuzuar plotësisht apo pjesërisht regjistrimi, ka të drejtën të zgjidhë në rrugë gjyqësore pretendimet për të drejtat e pronësisë, sipas legjislacionit në fuqi.

4. Nëse pas saktësimit dhe pozicionimit në hartën kadastrale, sipas pikës 2, të këtij neni, rezulton të ketë përfitues që posedojnë sipërfaqe shtetërore shtesë, mbi atë të përcaktuar në AMTP, ata kanë të drejtë të kërkojnë kalimin e pronësisë për këto sipërfaqe, deri në masën e njëzet për qind të sasisë së sipërfaqes të AMTP-së. Çmimi i kalimit të pronësisë është ai i përcaktuar në hartën e vlerës së pronës për tokën bujqësore. Mbi sipërfaqen e pronës që blihet regjistrohet barra ligjore, deri në shlyerjen e vlerës. Kur subjekti nuk e kërkon apo e refuzon, sipërfaqja shtetërore shtesë i kalon fondit të tokës, sipas legjislacionit për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave.

Përrjashtimisht, kur sipërfaqja shtetërore shtesë është pronë shërbyese e pronës kryesore, ajo kalon në pronësi të poseduesit, pavarësisht nga raporti i sipërfaqes shtesë me sipërfaqen e AMTP-së, dhe ai është i detyruar të shlyejë vlerën e saj. Mbi sipërfaqen e pronës shërbyese që blihet regjistrohet barra ligjore, deri në shlyerjen e vlerës.

5. Nëse vendndodhja e sipërfaqes së poseduar efektivisht nga përfituesi i AMTP-së është e ndryshme nga ajo e përcaktuar në këtë të fundit, por brenda territorit të ish-kooperativës dhe/ose ish-ndërmarrjes bujqësore, regjistrimi kryhet sipas vendndodhjes së sipërfaqes së poseduar, kur kjo është pasuri shtetërore. Nëse sipërfaqja që posedohet efektivisht është jashtë territorit të ish-kooperativës dhe/ose ish-ndërmarrjes bujqësore, apo është në pronësi të tretëve dhe ndërmjet palëve nuk arrihet marrëveshjeve juridiko-civile, regjistrohet sipërfaqja, sipas kufijve të përcaktuar në AMTP, përveç rasteve kur ndërmjet palëve ka konflikt dhe çështja është objekt i shqyrtimit gjyqësor.

6. Në përfundim të procedurave, sipas këtij neni, nëse krijohen sipërfaqe shtetërore të lira, ato i kalojnë fondit të tokës, sipas legjislacionit për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave. Nuk i kalojnë fondit të tokës, sipërfaqet që janë objekt i kalimit në pronësi pa shpërbllim të tokës, sipas seksionit 3 të këtij kreu.

7. Rregullat e këtij neni për korigjimin dhe pozicionimin e sipërfaqeve zbatohen edhe ndaj të tretëve që e kanë fituar pronësinë mbi pronën.

8. Subjekti i interesuar ka të drejtën e ankimit gjyqësor ndaj çdo akti të ASHK-së që nxirret, sipas këtij neni, në përputhje me legjislacionin në fuqi.

9. Procedurat e hollësishme për regjistrimin e AMTP-ve, saktësimin e kufijve dhe sipërfaqeve, si dhe normat për sipërfaqet shtetërore shtesë dhe pronat shërbyese, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Koherenca ndërmjet sipërfaqes faktike dhe asaj të përcaktuar në titujt dokumentarë është një nga sfidat themelore të kadastrës shqiptare. Neni 10 i jep ASHK-së një rol parësor në disiplinimin e marrëdhënieve juridike të pronësisë mbi tokën bujqësore nëpërmjet plotësimit ose saktësimit të dokumentacionit hartografik që shoqëron AMTP-të. Nga pikëpamja procedurale, kjo kompetencë mund të ushtrohet gjatë procedurave të regjistrimit ose përmirësimit të regjistrit të pasurive të paluajtshme. Nëse nga procesi i verifikimit rezulton se përfituesit e tokës bujqësore nuk kanë në posedim sipërfaqen e përcaktuar në AMTP, atëherë ASHK bën korigjimin e kufijve të sipërfaqeve në përputhje me AMTP-në. Nëse korigjimi nuk është i mundur, ASHK i ofron subjektit që posedon më pak se sipërfaqja e përcaktuar në AMTP, mundësinë për t'u plotësuar me këto sipërfaqe, deri në sasinë e përcaktuar në AMTP brenda territorit të ish-kooperativës ose ish-ndërmarrjes gjyqësore.

Mënyra e zbatimit të nenit 10 të Ligjit rregullohet nëpërmjet VKM 1174/2020. Ky Vendim, i cili është miratuar në bazë dhe për zbatim të nenit 10(9) të Ligjit, në dispozitat e përgjithshme të tij (Kreu I), riafirmon parimet themelore të procesit të konsolidimit të tokës bujqësore sipas parashikimeve të ligjit 20/2020. Më tej, në Kreun IV rregullohet procesi i saktësimit të kufijve, sipërfaqes dhe pozicionit gjeografik të tokës për të cilën është disponuar AMTP.

Subjektet që posedojnë më shumë se sipërfaqet e parashikuara në AMTP, kanë të drejtë të përfitojnë titullin e pronësisë për një sipërfaqe

shtesë deri në 20% më shumë se vlera e parashikuar në AMTP kundrejt shlyerjes së çmimit të tokës bujqësore të hartën e vlerës së tokës. Pasuria do të barrësohet deri në shlyerjen e vlerës së pasurisë shtesë. Mbështetur në nenin 10(6), sipërfaqet që teprojnë nga ky proces, do të kalojnë në fondin tokës së nevojshme për përfundimin e procesit të pajisjes me tituj pronësie mbi tokën bujqësore sipas neni Seksionit 3 të këtij Kreu (nenet 12-14). Në rast se nuk lind nevoja për një fond të tillë, tokat e tepërta duhet të kalojnë në fondin e kompensimit fizik të ish-pronarëve, fond i cili krijohet sipas ligjit 133/2015 “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”.

Neni 10 rregullon edhe ato raste në të cilat sipërfaqja e përcaktuar në AMTP është e pamundur të pozicionohet në regjistër tërësisht ose pjesërisht. Këtu ligji nuk e përcakton masën e pamundësisë së pjeshme të këtij pozicionimi, e në këtë vështrim, ASHK mund të ketë diskrecion për të vlerësuar rrethanat konkrete rast pas rasti. Megjithatë, parimet e përcaktuara në nenin 3 dhe 6 të Ligjit duhet të mbahen parasysht në ushtrimin e këtij diskrecioni. Po ashtu, në lidhje me problemet pjesore të pozicionimit të AMTP, duhet të konsiderohet mundësia e gjetjes së një zgjidhjeje praktike për sa i përket rasteve në të cilat mbajtësit e titullit të AMTP-ve mund të heqin dorë nga regjistrimi i asaj pjesë të titullit që pamundëson regjistrimin e plotë të saj. Në këto raste, mund të shmanget rruga gjyqësore për të mbyllur procese të caktuara. Kjo mënyrë del nga interpretimi i zgjeruar i nenit 10(3)(a), ku evidentohet mundësia e pezullimit të regjistrimit fillestar ose përmirësimit të regjistrimit vetëm për pjesën ku ka konkurrencë të titujve të pronësisë, ndërsa për pjesën tjetër regjistrimi fillestar duhet të vijojë në parim.

Ligji njez disa situata pamundësie për regjistrimin e plotë ose të pjeshëm të AMTP-ve:

- a. Rasti i parë lidhet me ato situata kur, për të njëjtën sipërfaqe toke, ose pjesë të saj, paraqiten për regjistrim më shumë se një pronar pretendent, ose kur nga përmirësimi rezulton se janë regjistruar më parë tituj pronësie mbi atë pasuri. Këtu duhet dalluar situata e regjistrimit fillestar të një AMTP-je nga më shumë se një subjekte të ligjit, nga situata e evidentimit të kësaj konkurrence gjatë procesit të përmirësimit të regjistrimit. Në këto raste, palëve të interesuara u rekomandohet rruga gjyqësore për të zgjidhur konkurrencën e titujve të tyre. Ligji nuk jep indicie konkrete mbi natyrën e këtyre proceseve, nëse do të jenë administrative,

nëpërmjet shfuqizimit/anulimit të titujve të pronësisë kur ato janë AMTP, apo do të jenë të një natyre civile nëpërmjet padive të njohjes së pronësisë. Zgjidhja nëpërmjet gjykatës rekomandohet në kushtet kur pretendimet konkurrencte bazohen në të njëjtat kategori aktesh të cilat mbivendosen, dhe njëra prej tyre duhet të konstatohet eventualisht e pavlefshme. Ky vlerësim është i karakterit gjyqësor.

- b. Rasti i dytë lidhet me ato situata kur për të njëjtën sipërfaqe toke të përcaktuar në AMTP, apo për një pjesë të saj, janë regjistruar më parë AMTP ose tituj të tjerë pronësie. Në këto raste, ligji parashikon refuzimin e plotë ose të pjesshëm të regjistrimit të AMTP-së në përputhje me nenin 24(4) të ligjit 111/2018 "Për kadastrën". Ky nen përcakton se, "[...] Çdo akt apo veprim i mëvonshëm tjetërsimi i pasurisë, që nuk ka vijimësi kronologjike dhe që do të krijonte mbivendosje të titujve, refuzohet nga ASHK-ja."
- c. Rasti i tretë lidhet me mbivendosjet fiktive të titujve të pronësisë, për të cilat zbatohet neni 65 i Ligjit 20/2020 si dhe Kreu IV i Ligjit 111/2018 "Për kadastrën" i cili rregullon procedurën e regjistrimit të titujve të pronësisë.

Ligji njeh në nenin 10(5) të tij mundësinë e ndryshimit të vendndodhjes së pasurisë në regjistrë në përputhje me pozicionin efektiv të kësaj pasurie që posedohet nga pala e interesuar, nëse ky ripozicionim bëhet në pasuri shtetërore që i përket ish-kooperativës ose ish-ndërmarrjes bujqësore. Në rast se ripozicionimi do të kërkojë prekjën e një pasurie private, ai do të bëhet vetëm nëse pala e interesuar nënshkruan një marrëveshje juridiko-civile me palën tjetër. Në mungesë të kësaj marrëveshjeje, AMTP regjistrohet sipas kufijve të përcaktuar në të dhe çështja shqyrtohet nga gjykata. Sikurse evidentohet edhe nga vlerësimi i Komisionit të Venecias, ligji 20/2020 i jep prioritet gjendjes faktike të pronës kundrejt asaj juridike, pa dhënë argumente konkrete për këtë relacion. Koncepti i ligjshmërisë së faktit nuk mund të dominojë mbi titullin, pasi është ky i fundit që ofron garancitë e të drejtave të palëve të përfshira, dhe jo sjelljet antikonformiste. Në këtë vështrim, ky lloj raporti do të ishte mirë të përdorej në mënyrë përjashtimore.³⁷

³⁷ *Ibid.*, para. 70.

Ligji parashikon në nenin 10(7) shtrirjen e rregullave të ripozicionimit dhe korigjimit të sipërfaqeve edhe ndaj të tretëve që kanë fituar pronësinë mbi pasurinë objekt regjistrimi. Në këtë vështrim, rezulton se procesi i konsolidimit hartografik të sistemit nuk lidhet me personin që pretendon të drejta, por me objektin e këtyre të drejtave, pra me tokën bujqësore.

Ligji parashikon në nenin 10(8) të drejtën e ankimit drejtpërdrejt në Gjykatë për të gjithë subjektet që kanë pretendime nga veprimet ose aktet administrative të ASHK-së sipas nenit 10. Anashkalimi i procedurës së ankimit administrativ jo vetëm që do të mbingarkojë gjykatat, por do të dobësojë edhe besimin e publikut tek pavarësia dhe profesionalizmi i administratës, besim i cili është thelbësor për përfundimin me sukses të proceseve kalimtare të pronësisë.

ZBATIMI I VENDIMEVE GJYQËSORE

Neni 11

1. Nëse zbatimi i neneve 7, 8, 9 dhe 10, të këtij ligji, bie në kundërshtim me një vendim gjyqësor të formës së prerë, të nxjerrë përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, zbatohet vendimi gjyqësor. Këtu përfshihet edhe rasti kur gjykata ka vendosur detyrimin për regjistrimin e AMTP-së. Sipërfaqja që regjistrohet është ajo sipas madhësisë dhe pozicionit të përcaktuar në dokumentacionin hartografik të vendimit gjyqësor. Nëse sipërfaqja në këtë dokumentacion rezulton më e madhe se ajo e shprehur në AMTP, përfituesit i regjistrohet pronësia mbi të gjithë sipërfaqen, sipas vendimit gjyqësor, pa detyrim pagese për sipërfaqen shtesë.

2. Përgjashtimisht, kur konstatohet se vendimi gjyqësor i formës së prerë për detyrimin për regjistrim, disponon për sipërfaqe që gjatë regjistrimit të AMTP-së:

a) janë kthyer në prona publike të patjetërsueshme, atëherë përfituesit e AMTP-së, nëse nuk janë shpërblyer më parë, kanë të drejtën e kompensimit, sipas legjislacionit në fuqi për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik, për pjesët e sipërfaqes së zënë nga prona publike.

Në këto raste ASHK-ja pajis përfituesin e AMTP-së me vërtetimin përkatës për efekt të realizimit të kompensimit. Për pjesët e tjera të sipërfaqes, ASHK-ja vijon procedurën e regjistrimit të AMTP-së;

b) rezultojnë të jenë regjistruar më parë në pronësi të tretëve, ASHK-ja procedon me refuzimin e plotë, ose të pjesshëm, të regjistrimit të AMTP-së, në përputhje me pikën 4, të nenit 24, të ligjit “Për kadastrën”, nëse vendimi gjyqësor nuk ka zgjidhur mosmarrëveshjen e konkurrimit ndërmjet titujve dhe mbivendosja nuk mund të zgjidhet sipas nenit 65, të këtij ligji, dhe kreut VI, të ligjit “Për kadastrën”. Refuzimi i regjistrimit nuk sjell efekte për vlefshmërinë ose jo të aktit të pronësisë së refuzuar. Pala së cilës i është refuzuar plotësisht apo pjesërisht regjistrimi, ka të drejtën të zgjidhë në rrugë gjyqësore pretendimet për të drejtat e pronësisë, sipas legjislacionit në fuqi.

3. Subjekti i interesuar ka të drejtën e ankimit gjyqësor ndaj çdo akti të ASHK-së që nxirret, sipas këtij neni, në përputhje me parashikimet e legjislacionit në fuqi.

Neni 11 vendos hierarkinë e titujve sipas akteve që i njohin ato gjatë procesit të regjistrimit ose verifikimit sipas neneve 7-10 të Ligjit. Kështu, kurdo kur evidentohet se zbatimi i neneve 7-10 bie në kundërshtim me një vendim gjykate që ka marrë formë të prerë përpara hyrjes në fuqi të Ligjit 20/2020 dhe që ka njohur një titull pronësie mbi tokën bujqësore me ose pa AMTP, vendimi i gjykatës ka prioritet. Prioriteti shtrihet në aspektin material si në drejtim të faktit të njohjes së titullit të pronësisë, ashtu edhe në drejtim të madhësisë dhe pozicionimit të sipërfaqes në hartën që bën pjesë në vendimin gjyqësor.

Këtu shtrohet një çështje me interes praktik për diskutim. Gjykatat, si rregull, në rastet kur duhet të mbështesin vendimet e tyre mbi ekspertiza gjeodezie, thërrasin ekspertë sipas neneve 224/a e në vijim të Kodit të Procedurës Civile. Aktet e ekspertimit tregojnë në harta planvendosjen e pasurive dhe objekteve të paluajtshme, por ato nuk bëhen shtojcë e vendimit edhe pse janë pjesë integrale e dosjes gjyqësore. Në këto kushte, aktet nënligjore duhet të rregullojnë mënyrë e administrimit të këtyre akteve të ekspertimit. Një mënyrë do të ishte nxjerrja e një kopjeje të këtyre akteve nga fashikulli i gjykimit dhe njësimi i tyre me vulë nga Sekretaria/Arkiva e Gjykatës. Një zgjidhje më pak burokratike do të ishte dërgimi i një kopjeje origjinale së bashku me vendimin e formës së prerë pranë ASHK-së nga vetë Gjykata ose pala e interesuar. Kjo do të kërkonte

modifikimin e procedurave gjyqësore për t'u kërkuar ekspertëve depozitimin e një kopjeje shtesë në procesin gjyqësor me qëllim depozitimin e saj në regjistrin e pasurive të paluajtshme, pavarësisht nëse ASHK është palë në proces apo jo.

Ligji ka përcaktuar edhe raste përjashtimore të mosregjistrimit të vendimeve të gjykatave, në kushte tepër specifike, regjistrimi i të cilave do të cenonte parimin e sigurisë juridike. Konkretisht, në mbështetje të nenit 11(2), ASHK nuk regjistron vendime gjykatash të formës së prerë në rast se:

a. pasuritë objekt i këtyre vendimeve janë kthyer në prona publike të patjetërsueshme. Në këto raste, zbatohet *mutatis mutandis* regjimi i parashikuar në nenin 8(4) të Ligjit 20/2020. Në këto raste, përfituesit e AMTP-së, nëse nuk janë shpërblyer më parë, kanë të drejtën e kompensimit, sipas legjislacionit në fuqi për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik, për pjesët e sipërfaqes së zënë nga prona publike. Në këto raste ASHK-ja pajis përfituesin e AMTP-së me vërtetimin përkatës për efekt të realizimit të kompensimit. Për pjesët e tjera të sipërfaqes, ASHK-ja vijon procedurën e regjistrimit të AMTP-së.

b. pasuritë rezultojnë të jenë regjistruar më parë në pronësi të tretëve. Në këto raste, ASHK-ja procedon me refuzimin e plotë, ose të pjesshëm, të regjistrimit të AMTP-së, në përputhje me pikën 4, të nenit 24, të ligjit "Për kadastrën", nëse vendimi gjyqësor nuk ka zgjidhur mosmarrëveshjen e konkurrimit ndërmjet titujve dhe mbivendosja nuk mund të zgjidhet sipas nenit 65, të këtij ligji, dhe kreut VI, të ligjit "Për kadastrën". Refuzimi i regjistrimit nuk sjell efekte për vlefshmërinë ose jo të aktit të pronësisë së refuzuar. Pala së cilës i është refuzuar plotësisht apo pjesërisht regjistrimi, ka të drejtën të zgjidhë në rrugë gjyqësore pretendimet për të drejtat e pronësisë, sipas legjislacionit në fuqi.

KUSHTET PËR KALIMIN NË PRONËSI PA SHPËRBLIM TË TOKËS BUJQËSORE

Neni 12

1. Përfitojnë kalimin në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore, subjektet që plotësojnë, njëkohësisht, këto kushte:

a) janë përfitues të tokës në pronësi ose përdorim, sipas akteve nënligjore që kanë rregulluar marrëdhëniet juridike të ndarjes apo dhënies në përdorim të tokës bujqësore të vitit 1991 e në vazhdim. Subjekte përfituese janë edhe:

i) punonjësit e ish-ndërmarrjes bujqësore më 1.8.1991, gjendja civile e të cilëve u është transferuar në fshatin ku gjendet toka objekt i kalimit në pronësi, pas datës 1.8.1991;

ii) personat që nuk kanë qenë punonjës të ish-ndërmarrjeve bujqësore, por kanë qenë banorë të fshatit ku gjendet toka bujqësore, objekt i kalimit të pronësisë, sipas regjistrimit të gjendjes civile më 1.8.1991;

iii) personat që u është hequr e drejta e pronësisë me krijimin e ish-kooperativave bujqësore apo ish-ndërmarrjeve bujqësore ose trashëgimtarët e tyre;

b) nuk kanë përfituar tokë bujqësore në territorin e ndonjë ish-kooperative apo ish-ndërmarrjeve bujqësore tjetër;

c) deri në 6 muaj pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, kanë paraqitur kërkesë pranë njësive të vetëqeverisjes vendore për t`u pajisur me AMTP për tokat e ish-kooperativave bujqësore apo ish-ndërmarrjeve bujqësore, pavarësisht nëse janë pajisur ose jo me aktin e marrjes së tokës në përdorim;

ç) janë përdorues faktikë të tokës bujqësore.

2. Toka 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 legjislacionit në fuqi për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave;

ç) të mos jetë zënë nga ndërtime pa leje të tretëve apo të vetë subjektit kërkues;

d) të mos jetë objekt i investimeve strategjike, sipas legjislacionit në fuqi për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë;

Nëse ndalimet e listuara në këtë pikë janë të pranishme për një pjesë të sipërfaqes së tokës, kalimi i pronësisë, pa shpërblim, zbatohet vetëm për pjesën e mbetur.

Ndryshe nga Seksioni pararendës, Seksioni 3 përveç procedurave, afirmon edhe prezumimin e titujve të pronësisë të subjekteve të cilët kanë përfituar tokë në përdorim ose nuk e disponojnë këtë titull por plotësojnë kriteret të përcaktuara në këtë ligj, kriteret të cilat shërbejnë si bazë për ngritjen e pritshmërisë legjitime për shfrytëzimin efektiv të të drejtave të pronësisë mbi tokën.³⁸

Ky nen parashikon kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore ndaj subjekteve të caktuara, si dhe përcakton kushtet e përfitimit të pronësisë mbi të. Risia kryesore e nenit 12 të Ligjit 20/2020 është njohja e të drejtave ekuivalente me AMTP-të edhe për mbajtësit e akteve të marrjes së tokës në përdorim, si dhe jep mundësinë e përfitimit të titullit mbi tokën bujqësore edhe në mungesë të këtyre akteve në situata të caktuara.

Kushtet e përfitimit pa shpërblim të tokës bujqësore janë kumulative dhe kërkojnë që të vërtetohet më parë fakti se:

1. Kërkuesi është përfitues i tokës në pronësi ose në përdorim sipas akteve nënligjore që kanë njohur këto tituj, ose, në mungesë të këtyre akteve, kërkuesi duhet të provojë të paktën një nga këto rrethana, të cilat përbëjnë një nga kriteret kumulative të kombinuara me pikat 2, 3 dhe 4 në vijim:
 - a. Ka qenë punonjës i ish-ndërmarrjes bujqësore më 1.8.1991, gjendja civile e të cilit i është transferuar në fshatin ku gjendet toka objekt i kalimit në pronësi, pas datës 1.8.1991;
 - b. Nëse nuk ka qenë punonjës i ish-ndërmarrjeve bujqësore, kërkuesi duhet të ketë qenë banor i fshatit ku gjendet toka

³⁸ *ibid*, para. 57.

bujqësore, objekt i kalimit të pronësisë, sipas regjistrimit të gjendjes civile më 1.8.1991;

- c. Kërkesit ose trashëgimlënësit të tij i është hequr e drejta e pronësisë me krijimin e ish-kooperativave bujqësore apo ish-ndërmarrjeve bujqësore. Veçanërisht kjo rrethanë është me shumë interes për atë kategori personash të cilët janë ish pronarë ose trashëgimtarë të ish pronarëve pasuritë e të cilëve janë shtetëzuar për të themeluar ish-kooperativën ose ish-ndërmarrjen bujqësore. Në këtë mënyrë, efektet e ligjit 20/2020 synojnë t'i përgjigjen edhe asaj situatë në të cilën toka bujqësore është ndarë nga banorët e fshatit në përputhje me rregullat zakonore, duke ia lënë në posedim ish pronarëve të tyre në kohën e themelimit të kooperativave apo ndërmarrjeve bujqësore, pavarësisht efekteve të legjislationit për ndarjen e tokës të vitit 1991.
2. Kërkesi nuk duhet të ketë përfituar tokë bujqësore në territorin e ndonjë ish-kooperative apo ish-ndërmarrjeve bujqësore tjetër;
3. Kërkesi, deri në 6 muaj pas hyrjes në fuqi të këtij ligj, ka paraqitur kërkesë pranë njësisë të vetëqeverisjes vendore për t'u pajisur me AMTP për tokat e ish-kooperativave bujqësore apo ish-ndërmarrjeve bujqësore, pavarësisht nëse janë pajisur ose jo me aktin e marrjes së tokës në përdorim;
4. Kërkesi është përdorues faktik i tokës bujqësore.

Që në krye, neni 12 parashikon përfitimin e të drejtës së pronësisë mbi tokën bujqësore nga ana e subjekteve të caktuar, të cilët plotësojnë disa kritere normative të cilat duhet të plotësohen në mënyrë kumulative. Përfitimi i kësaj të drejte bëhet pa kundërshtim. Kjo nuk është një politikë e re legislative, por instrumentalizim i të drejtave të njohura në legjislationin shqiptar që në vitin 1991. Në këtë vështrim, neni 12 synon të përfundojë procesin kalimtar në lidhje me të drejtat e fituara për përfitimin e pronësisë mbi tokën bujqësore, proces i cili vijon të jetë i hapur edhe në kohën e miratimit të ligjit 20/2020. Detyra e ASHK-së në këtë drejtim është që të verifikojë nëse përmbushen kushtet ligjore për përfitimin e të drejtës së pronësisë mbi tokën bujqësore.

Vihet re se në listën e kritereve janë përfshirë edhe afate, sikurse është edhe ai i përcaktuar në nenin 12(1)(c), ku përcaktohet se subjektet mund të përfitojnë të drejtën vetëm nëse e kanë ushtruar të drejtën duke iu

drejtuar njësisve të qeverisjes vendore brenda 6 muajve nga data e hyrjes së Ligjit 20/2020 në fuqi. Gjithsesi, përderisa këto afate nuk janë përcaktuar si prekluzive nga vetë Ligji, atëherë ato janë të mundura për t'u rivendosur nga organi kompetent (ASHK) në rast se vërtetohen rrethana nga ato të përcaktuara në nenin 54 KPA.

Më tej, Ligji ka përcaktuar edhe kritere përjashtuese, të plota ose të pjesshme, nga e drejta e përfitimit të tokës bujqësore pa shpërblim. Kështu, neni 12(2) parashikon që toka:

1. duhet t'i përkasë një prej zërave të tokës bujqësore;
2. duhet të mos jetë pronë private e të tretëve;
3. duhet të mos jetë objekt i formave të kompensimit fizik, sipas legjislacionit në fuqi për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave;
4. duhet të mos jetë zënë nga ndërtime pa leje të të tretëve apo të vetë subjektit kërkues;
5. duhet të mos jetë objekt i investimeve strategjike, sipas legjislacionit në fuqi për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë.

Këto kritere përjashtuese justifikohen me faktin se tokat që përmbushin secilin prej tyre, në fakt janë pjesë e regjimeve të tjera pronësore për të cilat kanë rregullime të veçanta brenda këtij ligji ose në ligje të tjera, sikurse është edhe ai që trajton përfundimin e procesit të kompensimit të pronave ish-pronarëve apo ligji për mbrojtjen e investimeve strategjike.

SIPËRFAQET QË KALOHEH NË PRONËSI PA SHPËRBLIM

Neni 13

1. 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; ose

b) sa normativa që llogaritet nga raporti i sipërfaqes aktuale që rezultojnë të lirë në terren me numrin e frymëve, përveç rastit kur përfituesit e sipërfaqeve, me marrëveshje ndërmjet tyre bien dakord ndryshe, vetëm pas verifikimit të kushteve të përcaktuara në pikën 2, të nenit 12, të këtij ligji.

2. Nëse sipërfaqja e lirë në terren është më e vogël se ajo e përcaktuar në aktin e marrjes së tokës në përdorim, subjektit i miratohet kalimi i pronësisë, pa shpërblim, vetëm për sasinë e sipërfaqes që rezulton e lirë.

3. Nëse subjekti posedon sipërfaqe më të madhe se ajo e përcaktuar sipas rregullave të pikës 1, shkronja "a", të këtij neni, për sipërfaqen shtesë zbatohen për analogji përcaktimet e pikës 4, të nenit 10, të këtij ligji.

4. Nëse vendndodhja e sipërfaqes së poseduar efektivisht është e ndryshme nga ajo e përcaktuar në aktin e marrjes së tokës në përdorim, por brenda territorit të ish-kooperativës dhe/ose ish-ndërmarrjes bujqësore, kalimi i pronësisë, pa shpërblim, dhe regjistrimi kryhen sipas vendndodhjes së sipërfaqes së poseduar. Në çdo rast sipërfaqja e poseduar duhet të përmbushë kushtet e parashikuara në pikën 2, të nenit 12, të këtij ligji.

Neni 13 përcakton formulën e llogaritjes së sipërfaqes së tokës e cila kalohet pa shpërblim. Parashikimet e këtij neni kanë vlerë sidomos kur akti i marrjes në përdorim nuk përcakton sipërfaqen që i jepet subjektit të ligjit. Neni 13(1)(b) parashikon mundësinë e llogaritjes nga ASHK të një normative për frymë në territorin e ish-kooperativës ose ish-ndërmarrjes bujqësore më 01.08.1991. Kjo normativë do të shumëzohet me numrin e personave që bëjnë pjesë në familjen e kërkuesit më 01.08.1991, e cila është data bazë për përfitimin e të drejtave nga subjektet e ligjit në përputhje me pikën 2 të Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr. 255, datë 02.08.1991 "Për kriteret e ndarjes së tokës bujqësore", të ndryshuar. Pavarësisht normativës, tokat bujqësore të cilat janë të renditura në nenin 12(2), e konkretisht, tokat që janë pronë private e të tretëve, tokat që janë përfshirë në fondin e kompensimit fizik të ish-pronarëve, tokat e zëna me ndërtime të vetë subjekteve të ligjit 20/2020, si dhe tokat që janë vënë në dispozicion të projekteve të investimit strategjik, janë të përjashtuara nga fondi i tokave bujqësore që kalohen pa shpërblim.

Më tej, neni 13(2-4) përcakton edhe rastet si veprohet kur,

- a. Sipërfaqja e tokës e përcaktuar në aktin e marrjes së tokës në përdorim është më e madhe se sipërfaqja e tokës në posedim efektiv: në këtë rast regjistrohet titulli vetëm për sipërfaqen efektive, dhe për diferencën, duhet të zbatohen *mutatis mutandis* rregullat e përcaktuara në nenin 10(2) të ligjit 20/2020, edhe pse, neni 13 nuk e bën një referencë të tillë.

- b. Sipërfaqja e tokës në posedim është më e lartë se sipërfaqja e tokës së përcaktuar në aktin e marrjes së tokës në përdorim, atëherë veprohet sipas kushteve të nenit 10(4) të ligjit, ku parashikohet mundësia e kalimit të titullit të pronësisë edhe për sipërfaqen shtesë deri në masën 20% kundrejt likuidimit të çmimit të sipërfaqes shtesë nga ana e subjektit sipas hartës së vlerës së tokës.
- c. Sipërfaqja e tokës së poseduar efektivisht është e pozicionuar në një vend të ndryshëm nga ai i përcaktuar në aktin e marrjes së tokës në përdorim: në këtë rast regjistrimi i titullit të pronësisë bëhet sipas pozicionit efektiv, për aq sa kjo lejohet nga kushtet e nenit 12(2) të Ligjit 20/2020.

PROCEDURA E KALIMIT NË PRONËSI PA SHPËRBLIM

Neni 14

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

2. Njësitë e vetëqeverisjes vendore, brenda 7 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, përcjellin pranë ASHK-së kërkesat për kalimin në pronësi të tokës bujqësore, të administruara sipas ligjeve nr. 171/2014, "Për përfundimin e procedurave ligjore të kalimit të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore në pronësi të përfituesve", dhe nr. 9948, datë 7.7.2008, "Për shqyrtimin e vlefshmërisë ligjore të krijimit të titujve të pronësisë mbi tokën bujqësore", si dhe kërkesat e administruara sipas nenit 6 të këtij ligji.

3. Agjencia Shtetërore e Kadastrës saktëson sipërfaqen për kalim pronësie, sipas nenit 13 të këtij ligji, në konsultim me përfaqësuesit e administratës së njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe verifikon plotësimin e kushteve për kalimin në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore. ASHK-ja harton listën e përdoruesve faktikë të tokës bujqësore për çdo ish-kooperativë dhe/ose ish-ndërmarrje bujqësore, të cilën ia paraqet për miratim këshillit bashkiak.

4. Nëse këshilli bashkiak vendos rrëzimin e projektvendimit "Për miratimin e listës së përdoruesve faktikë të tokës bujqësore", ASHK-ja korrigjon përmbajtjen e listës, sipas vërejtjeve të arsyetuara të këshillit bashkiak dhe më pas ia riparaqet atij për miratim.

5. Pas miratimit të listës së përdoruesve faktikë të tokës, sipas këtij neni, ASHK-ja plotëson aktet individuale të kalimit në pronësi, në favor të

përfituesve dhe kryen regjistrimin, sipas parashikimeve në legjislationin në fuqi për kadastrën.

6. Formati model i aktit individual të kalimit në pronësi të tokës bujqësore dhe rregullat përkatëse për lëshimin e këtyre akteve miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 14 përcakton organet vendimmarrëse, procedurën që ndiqet dhe afatet që zbatohen për kalimin e pronësisë së tokës në përdorim nga ana e subjekteve. Organet që ndërveprojnë në këtë proces janë kryetarët e qeverisjes vendore, ASHK dhe këshillat bashkiakë. Në tabelën e mëposhtme ilustron në mënyrë të përmbledhur kjo procedurë:

	Veprimi	Referenca ligjore në Ligjin 20/2020	Afati
	Hyrja në fuqi e Ligjit 20/2020	Neni 83	07.05.2020
	Afati i depozitimit pranë njësive të qeverisjes vendore të kërkesave të përdoruesve të tokës për plotësim me AMTP	Nenet 6(1)(b) dhe 12(1)(c)	07.11.2020
Kryetari i Bashkisë	Përcjell pranë ASHK-së kërkesat për kalimin në pronësi të tokës bujqësore të administruara sipas ligjeve 171/2014 dhe 9948, datë 07.07.2008	Neni 14(2)	07.12.2020
ASHK	Konsultohet me përfaqësuesit e Bashkisë dhe saktëson sipërfaqen për kalim pronësie sipas nenit 13 të Ligjit 20/2020.	14(3)	-
ASHK	Harton listën e përdoruesve faktikë për çdo ish-kooperativë/ndërmarrje bujqësore dhe ia paraqet për miratim Këshillit Bashkiak.	14(3)	-
Këshilli Bashkiak	Rrëzon projektin "Për miratimin e listës së përdoruesve faktikë të tokës bujqësore" me vendim të arsyetuar.	14(4)	-
ASHK	Korrigjon përmbajtjen e listës sipas vërejtjeve të Këshillit Bashkiak.	14(4)	-
Këshilli Bashkiak	Miraton listën e përdoruesve të tokës	14(3)	-
ASHK	Plotëson aktet individuale të kalimit të tokës në pronësi, dhe kryen regjistrimin e tyre sipas legjislationit për kadastrën.	14(5)	-

Nga procedura e përshkruar në tabelë vihen re disa momente për diskutim. Së pari, neni 14(2) ngarkon njësitë e qeverisjes vendore me detyrën e përcjelljes së kërkesave për kalim në pronësi pranë ASHK-së, pa përcaktuar nivelin e njërive vendore që duhet ta kryejnë këtë funksion. Neni 5 i Ligjit 139/2015 “Për vetëqeverisjen vendore” përcakton se njësitë e vetëqeverisjes vendore janë bashkitë, si njësi bazë të vetëqeverisjes, dhe qarqet, si njësi e nivelit të dytë. Megjithatë, duke analizuar kompetencat, funksionet dhe mënyrën e konstituimit, si dhe duke mbajtur në konsideratë edhe rolin njërive të qeverisjes vendore në procesin e kalimit të tokës bujqësore në pronësi të përfituesve sipas ligjeve të sipërcituara, mund të prezumohet se funksioni i përcjelljes së listave të subjekteve i përket Kryetarit të Bashkisë për të gjitha njësitë administrative në përbërje të Bashkisë.

Së dyti, si do të vepohet në rastin e tokave bujqësore që ndodhen në më shumë se një Bashki. Eventualisht mund të ndodhë që kufijtë e ish-kooperativave ose ish-ndërmarrjeve bujqësore nuk përputhen me kufijtë e sotëm të njërive të qeverisjes vendore. Ligji hesht në këto raste, dhe në këto kushte kërkohet një interpretim mbi mënyrën e administrimit të kërkesave të subjekteve të cilët mund të jenë banorë të bashkive të ndryshme nga ato ku ndodhet toka. Pra, pyetja që shtrohet në këtë drejtim është nëse kërkesa do të drejtohet në bashkinë ku ndodhet toka, apo në bashkinë ku ndodhet rezidenca e subjektit që ushtron kërkesën. Ligji e lidh kompetencën e Këshillit Bashkiak me faktin e përdoruesit efektiv të tokës bujqësore në juridiksionin e bashkisë më tepër se sa me konceptin e banorit rezident të njësisë administrative. Në këto kushte, kërkesa duhet të trajtohet në bashkinë ku bën pjesë toka bujqësore, dhe jo ku ka rezidencën subjekti përdorues i saj.

Së treti, neni 14(2) bën referencë në ligjet nr. 171/2014, “Për përfundimin e procedurave ligjore të kalimit të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore në pronësi të përfituesve”, dhe nr. 9948, datë 7.7.2008, “Për shqyrtimin e vlefshmërisë ligjore të krijimit të titujve të pronësisë mbi tokën bujqësore”. Të dy këto ligje shfuqizohen me hyrjen në fuqi të Ligjit 20/2020 dhe në këtë vështrim, Bashkitë duhet të kryejnë veprime administrative në bazë të ligjeve të shfuqizuara. Përpos këtij paradoksi, Ligji 20/2020 nuk përcakton nivelin e administrimit që duhet të bëjnë bashkitë në raport me kërkesat e subjekteve. Kjo pikëpyetje ngrihet në raport me funksionin që kanë pasur bashkitë përpara hyrjes në fuqi të Ligjit 20/2020 si institucione përgjegjëse për ndjekjen dhe përfundimin e procedurave për pajisjen e

subjekteve me AMTP sipas kriterëve dhe kushteve të përcaktuara në ligjet e shfuqizuara. Koncepti i administrimit të kërkesave të subjekteve nuk duhet kuptuar si shqyrtim i kërkesave për të vlerësuar përputhshmërinë e tyre me kriteret normative. Procesi i shqyrtimit të kërkesave i është ngarkuar me ligj ASHK-së, sipas nenit 3(2) të ligjit 20/2020. Në këtë vështrim, nisur edhe nga fakti se organet e bashkive nuk mund të zhvillojnë veprimtarinë e tyre mbi bazën e ligjeve të shfuqizuara, duke marrë në konsideratë edhe një nga qëllimet e ligjit për deburokratizimin e procesit të përfundimit të proceseve kalimtare të pronësisë, mund të konkludohet se Bashkitë, gjatë pranimit të kërkesave për kalim pronësie të tokave në përdorim sipas neneve 6(1)(b), 12(1)(c) dhe 14(2) të Ligjit 20/2020 nuk bëjnë shqyrtim të përputhshmërisë ligjore të kërkesave me kriteret e ligjit, por i pranojnë, regjistrojnë dhe përcjellin këto kërkesa pranë ASHK-së. Kjo e fundit, me qëllim hartimin e listës së subjekteve që do të përfitojnë titullin e pronësisë mbi tokat në përdorim, vlerëson edhe përputhshmërinë e kërkesave të subjekteve me kriteret e ligjit.

Së katërti, vihet re se neni 14 nuk vendos afate për veprimin e administratës publike, qoftë asaj të nivelit vendor, qoftë të ASHK-së për detyrat e përcaktuara në nenet 14(3), 14(4) dhe 14(5) të ligjit. Mungesa e afateve nuk garanton përfundimin e procesit kalimtar të pronësisë në rastin e përdoruesve të tokës. Megjithatë, për sa kohë që në raport me këtë procedurë vepron afati i përgjithshëm i përfundimit të proceseve kalimtare brenda një afati 10 vjeçar, dhe në vështrim të gjetjeve të Raportit të Komisionit të Venecias mbi Projektin e Ligjit 20/2020 ky afat i përgjithshëm është i arsyeshëm për realizimin e parimit të sigurisë juridike, mungesa e afateve specifike në nenin 14(3-5) konsiderohet sërish legjitime.³⁹

Në mbështetje të nenit 14(6) të ligjit 20/2020, Këshilli i Ministrave ka miratuar Vendimin Nr. 1182, datë 24.12.2020 "Për miratimin e rregullave të lëshimit të akteve të kalimit në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore dhe të modelit të aktit individual të kalimit në pronësi të tokës bujqësore" ("VKM Nr. 1182/2020") (Shtojca Nr. 2). Në Kreun I "Dispozitat e përgjithshme", përcaktohen disa rregulla të përgjithshme mbi shqyrtimin e kërkesave të subjekteve të ligjit në lidhje me kalimin e tokës bujqësore në pronësi pa shpërblim. Në këtë pjesë, përcaktohen rastet për të cilat do të zbatohet procedura e përcaktuar në nenin 14 të Ligjit, sikurse janë:

³⁹ *Ibid*, para. 63.

1. Kërkesat e patrajuara dhe të refuzuara, për shkak moslegjitimimi, që janë paraqitur pranë organeve kompetente, në zbatim të ligjit nr. 9948, datë 7.7.2008, "Për shqyrtimin e vlefshmërisë ligjore të krijimit të titujve të pronësisë mbi tokën bujqësore", të shfuqizuar, dhe të ligjit nr. 171/2014, "Për përfundimin e procedurave ligjore të kalimit të tokës bujqësore të ish ndërmarrjeve bujqësore në pronësi të përfituesve", të shfuqizuar. Përfundim këtu bën rasti kur refuzimi i kërkesës, për shkak moslegjitimimi është konfirmuar nga një vendim gjykate i formës së prerë.
2. Kërkesat që janë paraqitur pranë njësisë të vetëqeverisjes vendore, brenda afatit 6-mujor nga hyrja në fuqi e ligjit nr. 20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë".
3. Kërkesat që mbështeten në një vendim gjykate të formës së prerë, që detyronte institucionet ligjzbatuese të kohës të pajisnin subjektin me tokë bujqësore.
4. Kërkesat që kanë për objekt kalimin në pronësi të parcelave, të cilat pavarësisht se nuk janë pasqyruar në aktin e marrjes së tokës në pronësi që disponohet nga subjekti, përdoren nga ky i fundit.

Në këto raste, legjislatori me të drejtë u ka dhënë epërsi vendimeve gjyqësore në rastet kur procedura administrative i është nënshtruar rishikimit gjyqësor apo kur institucionet shtetërore janë detyruar gjyqësisht të trajtojnë me tokë bujqësore subjektin kërkues. Më tej, në Kreun II përcaktohen kushtet dhe procedura për kalimin në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore. Në këtë Kre, përsëritet në vija të përgjithshme katalogu i kriterëve të miratuara me VKM Nr. 1174/2020 në zbatim të nenit 10 të Ligjit, me dallimin që VKM Nr. 1174/2020 mbështetet kryesisht në ekzistencën e një AMTP-je, ndërsa VKM Nr. 1182/2020 sintetizon procedurën e përcaktuar në Seksionin 3 të Kreut II të Ligjit 20/2020 në drejtim të pajisjes me tituj pronësie në ato raste kur AMTP-të apo aktet e marrjes së tokës në përdorim mungojnë, edhe pse kriteret ligjore për përfitimin e tokës bujqësore mund të përmbushen. Kreu II i VKM Nr. 1182/2020 vijon me kriteret objektive dhe subjektive që duhet të plotësojnë subjektet në mënyrë që të përfitojnë nga e drejta e kalimit pa shpërblim të tokës bujqësore sipas nenit 12 e vijues të Ligjit 20/2020. Në listën e këtyre kriterëve, evidentohen situata të cilat nuk janë përcaktuar në mënyrë eksplicite në nenin 12 të Ligjit 20/2020, e megjithatë legjitimojnë subjektet kërkuese sipas akteve ligjore e nënligjore që kanë vepruar ndër vite.

Një nga kriteret që vendos neni 12(1)(ç) i Ligjit dhe që detajohet më në detaje në pikën 4.1(c) të VKM Nr. 1182/2020 është edhe evidentimi i faktit që subjekti është përdorues faktik i tokës. Ky evidentim duhet bërë nëpërmjet:

1. Dokumenteve që provojnë pagimin e taksave vendore mbi pasurinë. Ky moment mund të jetë i vështirë për t'u evidentuar pasi taksat mbi pasurinë nuk mund të paguhen pa pasur një titull mbi të.
2. Dokumenteve kadastrale që evidentojnë se subjekti është përdorues faktik i pasurisë.
3. Evidentimi faktik në terren sipas të cilit rezulton se subjekti është përdorues faktik i pasurisë. Në këtë rast mund të ketë vend për abuzime, pasi nuk përcaktohet një procedurë administrative e mirëfilltë për të vërtetuar faktin juridik. Në këtë rast, vepron parimi se një fakt juridik është i vërtetë përderisa nuk është provuar e kundërta. Pyetja që shtrohet është nëse do të cenohej vlefshmëria e aktit administrativ që do të mbështetet në këtë prezumim në rast se nëpërmjet një vendimi gjyqësor do të vërtetohej se përdoruesi faktik i pasurisë është një subjekt tjetër. Në mënyrë që të shmanget çdo mundësi e cenimit të parimit të sigurisë juridike, do të rekomandohej që kriteri i përdorimit faktik të pasurisë të vërtetohet edhe nëpërmjet dëshmitarëve ose pronarëve të tokave kufitare, në mënyrë që të shmanget mundësia e abuzimit me këtë kriter.

Kreu II vijon më tej me renditjen e kriterëve të natyrës objektive që duhet të plotësojë toka bujqësore që të mund të kalojë në pronësi sipas kushteve të nenit 12 të Ligjit 20/2020. Këto kritere detajohen në mënyrë të plotë nga VKM 1182/2020. Në vijim, përcaktohet edhe procedura e miratimit të vendimit për kalimin e tokës bujqësore në pronësi, pa shpërblim, në favor të subjekteve, pas zhvillimit të procedurës së përcaktuar në nenin 14 të Ligjit 20/2020, procedurë e cila detajohet më tej edhe në VKM.

Në Kreun III të këtij vendimi trajtohet dhe procesi i saktësisimit të sipërfaqes për kalim pronësie dhe pozicionit gjeografik të saj në rastet kur ky saktësim është i nevojshëm për nevoja kadastrale gjatë procesit të kalimit në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore sipas neneve 12 e vijues të Ligjit 20/2020.

Neni 15

1. Subjektet përfituese, sipas akteve ligjore e nënligjore për tokën bujqësore, që kanë mbjellë kultura bujqësore shumëvjeçare në tokë jobujqësore, shtetërore, kanë të drejtë që për këtë sipërfaqe toke të lidhin marrëveshje qiraje pa konkurrim. Marrëveshja e qirasë mund të lidhet vetëm nëse sipërfaqja e tokës jobujqësore plotëson kushtet e përcaktuara në shkronjën “b” e vijuese, të pikës 2, të nenit 12, të këtij ligji.
2. Sipërfaqet që përcaktohen në pikën 1, të këtij neni, kalojnë në fondin e tokës bujqësore në administrim të njësisë së vetëqeverisjes vendore, e cila është edhe autoriteti përgjegjës për dhënien me qira të tyre.
3. Kriteret dhe procedurat për dhënien me qira të këtyre sipërfaqeve përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 15 i referohet një kategorie subjektesh të cilët kanë përfituar me qira toka jobujqësore sipas legjislacionit për tokën bujqësore, sikurse është ligji nr. 8312, datë 26.3.1998 “Për tokat bujqësore të pandara” dhe Vendimi nr. 531, datë 21.8.1998 të Këshillit të Ministrave “Për tokat bujqësore të pandara”, të ndryshuar. Për të vijuar përdorimin e tokës me qira, është e nevojshme që në këto toka të jenë mbjellë kultura bujqësore shumëvjeçare, dhe në kushtet kur këto toka nuk janë në pronësi të të tretëve, nuk bëjnë pjesë në fondin e kompensimit fizik të ish-pronarëve, nuk janë të zëna me ndërtime pa leje të subjekteve kërkuese, si dhe nuk janë pjesë e projekteve të miratuara të investimeve strategjike. Pavarësisht se ky nen i referohet tokave jobujqësore, fakti që në to janë mbjellë kultura bujqësore shumëvjeçare, i bën këto toka të klasifikohen si toka bujqësore, të cilat kalojnë në fondin e tokës bujqësore në administrim të bashkive. Këto të fundit duhet të ndjekin procedurat e dhënies me qira të tokave sipas nenit 15 të ligjit 20/2020, sipas kriterëve dhe procedurave të përcaktuara me vendim të Këshillit të Ministrave.

Një nga çështjet që meriton të trajtohet në vendimin e Këshillit të Ministrave në zbatim të këtij neni, është edhe interpretimi i atyre situatave në të cilat përfituesit e tokës janë vënë në posedim nëpërmjet një kontrate qiraje e cila mund të mos jetë më në fuqi, apo që mund të jetë në procedurë zgjidhjeje. A do të veprojë neni 15 kundrejt kësaj kategorie subjektesh? Në thelb, objekti i nenit 15 është të mbrojtë një

kategori subjektsh të cilët nuk mund të përfitojnë titull pronësie mbi pronat që ato shfrytëzojnë por që kanë investuar për kthimin e këtyre tokave në toka të frytshme. Ligji ka vendosur në këtë mënyrë një standard për garantimin e parimit të sigurisë juridike për këtë kategori subjektsh, duke projektuar në këtë mënyrë edhe një marrëdhënie juridike mes këtyre subjekteve dhe shtetit. I mbetet Këshillit të Ministrave që të miratojë kushtet e kësaj marrëdhënieje, dhe veçanërisht afatin e kontratës, vlerën e investimit dhe elementë të tjerë që të çojnë drejt maksimizimit të përfitimit nga shfrytëzimi i pasurive publike.

Kreu X

Ankimi në proceset kalimtare të pronësisë

ANKIMI ADMINISTRATIV DHE GJYQËSOR

Neni 66

1. Struktura e posaçme për ankimet administrative, e ngritur sipas legjislacionit për kadastrën shqyrton ankimet administrative ndaj akteve dhe ndaj veprimeve ose mosveprimeve administrative të ASHK-së, që kanë të bëjnë me proceset kalimtare të parashikuara në këtë ligj.

2. Ankimi administrativ ushtrohet dhe shqyrtohet në përputhje me afatet dhe rregullat e parashikuara në Kodin e Procedurave Administrative, përveç rasteve kur në këtë ligj parashikohet ankimi drejtpërdrejt në gjykatë. Vendimi i nxjerrë në bazë të ankimit administrativ, që shfuqizon, anulon, deklaron pavlefshmërinë, ose ndryshon përmbajtjen e aktit administrativ që është regjistruar, pasqyrohet në seksionin e pronësisë së kartelës së pasurisë së paluajtshme.

3. Kundër vendimit të strukturës së posaçme për shqyrtimin e ankimeve administrative mund të bëhet ankim në gjykatën administrative kompetente, sipas legjislacionit në fuqi për gjykatat administrative dhe gjykimin e mosmarrëveshjeve administrative.

4. Paraqitja më parë e ankimit administrativ, sipas parashikimeve të këtij neni, nuk është kusht për ngritjen e padisë në gjykatë.

Organi përgjegjës administrativ për shqyrtimin e ankimeve administrative sipas ligjit 20/2020 është struktura e posaçme për ankimet administrative, e ngritur sipas Ligjit 111/2018 “Për Kadastrën”, në nenin 65 të të cilit parashikohet se: “1. *Administrativisht, kundër akteve kadastrale*

ose mosveprimeve të Agjencisë paraqitet ankimi të struktura përgjegjëse për ankimet, sipas përcaktimeve të Kodit të Procedurave Administrative". Hierarkia administrative e shqyrtimit të kontrollit të akteve kadastrale përcaktohet në nenin 12 të Ligjit 111/2018 "Për Kadastrën". Kjo hierarki është si vijon:

1. Aktet e drejtorit të varësisë i nënshtrohen kontrollit administrativ nga:
 - a) struktura përgjegjëse për ankimet administrative, gjatë shqyrtimit të tyre;
 - b) Drejtori i Përgjithshëm, kryesisht, nëpërmjet strukturës së auditit të brendshëm.
2. Drejtori i Përgjithshëm ose struktura përgjegjëse për ankimet, kur konstatojnë se akti administrativ është i paligjshëm ose i parregullt, sipas rastit:
 - a) shfuqizon, anulon ose konstaton pavlefshmërinë e aktit administrativ të paligjshëm, sipas parashikimeve të Kodit të Procedurës Administrative;
 - b) udhëzon drejtorinë e varësisë për të korrigjuar gabimet materiale në akt.

Si rregull, ankimi administrativ ushtrohet dhe shqyrtohet në përputhje me afatet dhe rregullat e parashikuara në Kodin e Procedurave Administrative. Rregullat e paraqitjes, shqyrtimit të ankimit administrativ parashikohen në kreun II të Kodit të Procedurave Administrative, në nenet 130-140 të tij. Në Komentarin e Kodit të Procedurave Administrative⁴⁰ janë trajtuar rregullat e mësipërme, kuptimi, interpretimi dhe zbatimi i tyre në praktikë.

Përfundimisht nga rregulli i mësipërm bëjnë rastet kur në këtë ligj parashikohet ankimi drejtpërdrejt në gjykatë.

Paraqitja më parë e ankimit administrativ, sipas parashikimeve të këtij neni, nuk është kusht për ngritjen e padisë në gjykatë. Kjo nënkupton se subjekti i interesuar nuk ka detyrimin të ezaurojë ankimin administrativ përpara se ai t'i drejtohet gjykatës.

⁴⁰ Shih për më tepër Prof. Asoc. Dr. Sadushi, Sokol, Gjykata Administrative dhe Kontrolli ligjor mbi administratën, Toena, Tiranë, 2014.

Vendimi i nxjerrë në bazë të ankimit administrativ, që shfuqizon, anulon, deklaron pavlefshmërinë, ose ndryshon përmbajtjen e aktit administrativ që është regjistruar, pasqyrohet në seksionin e pronësisë së kartelës së pasurisë së paluajtshme. Në këtë rast bëhet fjalë për regjistrimin e aktit administrativ, pra vendimit që ka shqyrtuar ankimin administrativ. Edhe ky vendim pasqyrohet si shënim në kartelë dhe për këtë shkak nuk jemi para një kufizimi të pasurisë.

Kundër vendimit të strukturës së posaçme për shqyrtimin e ankimeve administrative mund të bëhet ankim në gjykatën administrative kompetente, sipas legjislacionit në fuqi për gjykatat administrative dhe gjykimin e mosmarrëveshjeve administrative. Në këtë rast zbatohen rregullat e parashikuara në ligjin nr.49/2012 “Për organizimin dhe funksionimin e gjykatave administrative dhe gjykimin e mosmarrëveshjeve administrative”, i ndryshuar.

Bibliografi

Black's Law Dictionary, Botimi VII, West Group, St. Paul. Minn., 1999.

Çështja e Pronësisë mbi Pasuritë e Paluajtshme në Republikën e Shqipërisë, Vështrim Historik, Dizertacion për mbrojtjen e titullit Doktor në shkencat historike, Besnik Maho, Universiteti i Tiranës, Fakulteti i Histori-Filologjisë, Tiranë, 2016.

E drejta private, Francesco Galgano, Botim I, SHB Luarasi, Tiranë, 1999.

Gjykata Administrative dhe Kontrolli ligjor mbi administratën Prof. Asoc. Dr. Sokol Sadushi, Toena, Tiranë, 2014.

Opinion i Komisionit të Demokracisë nëpërmjet Ligjit (Komisioni i Venecias) Nr. 962/2019, CDL-AD(2019)023 mbi Projektin e Ligjit për Përfundimin e Proceveve Kalimtare të Pronësisë, i miratuar në Sesionin Plenar të 120-të më 11-12 Tetor 2019.

Shteti i së Drejtës në Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë, Prof. Dr. Xhezair Zaganjori, Prof. Dr. Aurela Anastasi, Dr. Eralda (Methasani) Çani, Tiranë, 2011.

Aneks

I. AKTET NËNLIGJORE TË PARASHIKUARA PËR T'U MIRATUAR NË ZBATIM TË LIGJIT NR.111/2018 "PËR KADASTRËN", PUBLIKUAR NË FLETORËN E BOTIMEVE ZYRTARE NR. 28, DATË 06.03.2019.¹

I/A. Tabela e mëposhtme përmban listën e akteve nënligjore, të parashikuara në Ligjin "Për Kadastrën", të cilat janë miratuar ose duhet të miratohen nga Këshilli i Ministrave, duke specifikuar titullin, bazën ligjore, datën e miratimit dhe çështjet që rregullojnë:

Nr.	Akti nënligjor i KM	Baza ligjore	Data e miratimit	Çështjet që rregullon akti
1.	Për miratimin e buxhetit të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës	Neni 6.2	VKM nr. 6 datë 18.01.2021	<ul style="list-style-type: none">Buxheti, parashikimi i të ardhurave dhe shpenzimeve të ASHK-së.Miratimi i programit buxhetor të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, për vitin 2020.Totali i të ardhurave dhe shpenzimeve në buxhet 4,289,575 lekë.

¹ Në total, nga 20 akte nënligjore që parashikohen nga Ligji 111/2018 "Për Kadastrën", vetëm 14 akte nënligjore janë miratuar deri në datën e botimit të këtij komentari. Këto akte nënligjore mbulojnë kryesisht fushën që lidhet me organizimin dhe funksionimin e ASHK-së, siç është buxheti i saj, struktura, organigrama dhe rregullat për funksionimin e Këshillit Drejtues, emërimi i anëtarëve të tij, shpërblimi i tyre, si dhe pagat e punonjësve të ASHK-së. Sipas ligjit Nr.111/2018 "Për Kadastrën" – Neni 72 "Shfuqizime" parashikohet se: Ligji nr. 33/2012, datë 21.3.2012, "Për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme", i ndryshuar, si dhe çdo dispozitë në ndonjë ligj tjetër që bie ndesh me këtë ligj, shfuqizohen me hyrjen në fuqi të këtij ligji. Por aktet nënligjore të nxjerra në zbatim të ligjit "Për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme" qëndrojnë në fuqi dhe zbatohen, për aq sa nuk bien ndesh me parashikimet e këtij ligji, deri në nxjerrjen e akteve të reja nënligjore. Gjithashtu deri në miratimin e modeleve të akteve të reja kadastrale, ASHK-ja vijon të përdorë modelet e akteve të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.

2.	Për miratimin e strukturës dhe organigramën e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës	Neni 7.2	Urdhri i Kryeministrit Nr.84 datë 02.05.2019	<ul style="list-style-type: none"> Miratohet Struktura e ASHK-së, me pozicionet përkatëse hierarkike si dhe organigrama e institucionit sipas funksioneve dhe detyrave.
3.	Për emërimin e anëtarëve të Këshillit të Drejtuesve të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Për lirimim dhe emërimin e një anëtari të Këshillit Drejtues të agjencisë shtetërore të kadastrës	Neni 8.1	VKM Nr. 175 datë 04.04.2019 VKM nr. 356 datë 29.5.2019	<ul style="list-style-type: none"> Konstituimi i organit drejtues të ASHK-së. Emërimi i anëtarëve të Këshillit Drejtues. Mbledhja e parë e Këshillit Drejtues të ASHK-së thirret nga Sekretari i Përgjithshëm i Këshillit të Ministrave. Ndryshimet eventuale në përbërjen e Këshillit Drejtues.
4.	Për përcaktimin e rregullave për funksionimin e Këshillit Drejtues të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës dhe masës së shpërblimit për aktivitetin e anëtarëve	Neni 8.2	VKM Nr. 244 datë 24.04.2019	<ul style="list-style-type: none"> Rregullat bazë për funksionin e Këshillit Drejtues. Mandati i anëtarëve është 4 (katër) vjeçar. Kohëzgjatja në detyrë e kryetarit është 2 vjet, me të drejtë rizgjedhjeje. Kryetari i Këshillit Drejtues merr shpërblim mujor në masën 30 000 (tridhjetë mijë) lekë. Anëtarët e këshillit drejtues marrin shpërblim mujor në masën 25 000 (njëzet e pesë mijë) lekë.
5.	Vendim për miratimin e hartës së vlerës së tokës dhe metodologjinë për përllogaritjen çmimeve referuese të tokës	Neni 9.2 (k)		<ul style="list-style-type: none"> Detajohet harta e vlerës së tokës. Përcaktohet metodologjia e përllogaritjes së çmimeve referuese të tokës.
6.	Për miratimin e strukturës dhe masës së pagës dhe shpërblimeve të nëpunësve civil dhe punonjësve administrativë të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës	Neni 11.1	VKM nr. 245 datë 24.04.2019	<ul style="list-style-type: none"> Struktura e pagave dhe shpërblimeve të nëpunësve civilë dhe administrativë të ASHK-së. Elementet e pagës për secilin kategori, të përcaktuara në lidhje nr. 1 e nr. 2 të VKM-së. Përcaktohen kategoritë nga I-b deri në IV-b dhe shtesat mbi paga.

7.	Për miratimin e modeleve të akteve kadastrale dhe të dhënave në përmbajtje të hartës kadastrale	Neni 13.5	VKM Nr. 782, datë 7.10.2020	<ul style="list-style-type: none"> • Përcaktimi i formës dhe përmbajtjes së kartelave të pasurisë së paluajtshme, elementet e domosdoshme dhe modeli tip i tyre.
8.	Për rregullat e përdorimit, administrimit dhe ruajtjes së bazës së të dhënave për pasuritë e paluajtshme dhe për miratimin e listës së institucioneve që kanë të drejtën e aksesit në sistemin elektronik të të dhënave	Neni 13.6 Neni 28.6 Neni 28.8	VKM Nr. 1179, datë 24.12.2020	<ul style="list-style-type: none"> • Përcaktohen rregullat konkrete për përdorimin, administrimin dhe ruajtjen e një baze së të dhënave për pasuritë e paluajtshme. • Përcaktimi i listës së institucioneve që kanë qasje në Kadastrën Digjitale në mënyrë shteruese dhe rregullat për administrimin e informacionit nga ana e tyre. • Përcaktimi i rregullave dhe procedurave për qasjen në informacionin kadastral të mbajtur elektronikisht nga persona fizikë dhe juridikë vendas dhe të huaj dhe manualet si do kryhet ky akses.
9.	Për miratimin e modeleve të akteve kadastrale dhe të dhënave në përmbajtje të hartës kadastrale	Neni 17.7	VKM Nr. 782, datë 7.10.2020	<ul style="list-style-type: none"> • Përcaktimi i modelit të Certifikatës së Pronësisë dhe të Certifikatës për të drejtat e tjera. • Të përcaktohet forma e tyre dhe elementët e nevojshëm përbërës.
10	Për rregullat e kalimit të pronësisë, afatet, mënyrën e llogaritjes dhe të njoftimit të pagesës së truallit, zbritjet që përfitohen, si dhe miratimin e modelit të aktit të kalimit të pronësisë, në zonat e stimuluar	Neni 25	VKM Nr. 1189, datë 24.12.2020	<ul style="list-style-type: none"> • Përcaktimi i modelit të aktit të kalimit të pronësisë së trojeve në zonat e stimuluar, afatet, mënyra e pagesës, etj.,
11.	Vendim për rregullat dhe procedurën për trajtimin e kërkesave për shërbimet kadastrale	Neni 29.4		<ul style="list-style-type: none"> • Përcaktohen rregullat dhe procedurat për trajtimin e kërkesave nga individët apo subjektet për shërbimet kadastrale.

12. Vendim për miratimin e rregullave të detajuara për mënyrën teknike kartografike për përmirësimin e regjistrit të pasurive të paluajtshme	Neni 41	<ul style="list-style-type: none"> • Përcaktohet metoda kartografike për përmirësimin e regjistrit të pasurive të paluajtshme.
13. Udhëzim për përcaktimin e modelit dhe rregullat për mbajtjen e regjistrit të veçantë për lejet e ndërtimit	Neni 48.3	<ul style="list-style-type: none"> • Përcaktimi i modelit dhe rregullave të administrimit të regjistrit të veçantë për lejet e ndërtimit dhe çfarë do pasqyrohet në të.
14. Vendim për rregullat dhe procedurat për regjistrimin e kontratave të sipërmarrjes, shitjes dhe porosisë	Neni 50.7	<ul style="list-style-type: none"> • Procedurat dhe rregullat për regjistrimin e kontratave të sipërmarrjes, shitjes dhe porosisë në mënyrë specifike.
15. Për rregullat dhe koordinimin e punës midis Bashkive dhe Agjencisë Shtetërore të Kadastrës për regjistrimin e sipërfaqeve të tokës të dhëna për ndërtim nga njësitë e vetëqeverisjes vendore dhe për rregullat e përcaktimit të marrëdhënieve ligjore të pronësisë mbi këto toka me qëllim regjistrimin e saj	Neni 53.4	<p data-bbox="543 592 646 663">VKM Nr.329 datë 22.05.2019</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ka për qëllim vendosjen nën një regjim të rregullt juridik të procedurës së ndjekur nga ana e njëjësive të qeverisjes vendore për kalimin e pronësisë së trojeve të dhëna për ndërtim. • VKM-ja synon 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. • Objekt i këtij vendimi janë tokat e dhëna për qëllime ndërtimi nga bashkitë, ish-komunat dhe ish-këshillat e rrethëve pas dt. 10.08.1991, deri në vitin 2012.
16. Për regjistrimin e pemëve dhe të pasurive natyrore	Neni 62.3	<p data-bbox="543 1219 646 1290">VKM Nr. 605, datë 29.7.2020</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regjistrimi i pemëve dhe burimeve natyrore si dhe reflektimi i tyre në hartën kadastrale me qëllimin për të pasur të dhëna të plota rreth shpërndarjes së tyre në territor.

17.	Vendim për miratimin e listës dhe të tarifave të shërbimeve kadastrale	Neni 63.2	VKM nr. 389, datë 13.05.2020 (ndryshuar me vendimin nr. 1177, datë 18.02.2021)	<ul style="list-style-type: none"> Miratimi i listës së shërbimeve kadastrale dhe tarifave të shërbimit për secilën prej tyre.
18.	Për përcaktimin e procedurave të hollësishtme të regjistrimit të titujve të pronësisë, që nuk kanë të përcaktuar sipërfaqen	Neni 71 p.1 (a)	VKM Nr. 781, datë 7.10.2020	<ul style="list-style-type: none"> Regjistrimi i titujve të pronësisë të cilët nuk kanë të specifikuar sipërfaqen. Mënyrat se si do të procedohet me regjistrimin e tyre.
19.	Vendim për përcaktimin e elementëve formalë që duhet të përmbajë një akt noterial, vendim gjykatë ose akt administrativ për qëllim të regjistrimit	Neni 71.1 (b)		<ul style="list-style-type: none"> Elementët formalë që duhet të përmbajë një akt noterial, vendim gjykatë ose akt administrativ për qëllim të regjistrimit.

I/B Tabela e mëposhtme përmban aktet e brendshme, të cilat janë miratuar ose duhet të miratohen nga Këshilli Drejtues i ASHK-së, sipas ligjit “Për Kadastrën”, duke specifikuar titullin, bazën ligjore, datën e miratimit dhe çështjet që rregullojnë:

Nr.	Akte të Këshillit Drejtues të ASHK-së	Baza ligjore	Data e miratimit	Çështjet që rregullon
1.	Përcaktimi i Fondit Rezervë Vjetor për shpërblimin e dëmeve	Neni 6.4		<ul style="list-style-type: none"> Përcakton fondin rezervë që shërben për kompensimin e subjekteve që pësojnë dëme nga veprimtaria e ASHK-së në aplikimin e kompetencave të saj.
2.	Miratimi i draft programit buxhetor afatmesëm dhe vjetor për aktivitetet e vitit financiar të ardhshëm	Neni 8.4 (a)	VKM nr. 9, datë 13.6.2019 VKM nr. 21, datë 26.12.2019	<ul style="list-style-type: none"> Përcaktimi i aktiviteteve të mbuluara nga buxheti i ASHK-së. Mënyra si do të shpërndahen shpenzimet sipas nevojave të ASHK-së dhe detyrimeve të saj ligjore.
3.	Propozim për Ministrinë e Financave në lidhje me tarifën për shërbimet e ASHK-së	Neni 8.4 (b)	VKM nr.19, datë 26.12.2019	<ul style="list-style-type: none"> Tarifat e shërbimeve të ASHK-së sipas propozimit të institucionit.

4.	Rregullore e brendshme për organizimin dhe administrimin e të dhënave kadastrale si dhe të të dhënave të tjera të administruara nga ASHK-ja	Neni 8.4 (c)		<ul style="list-style-type: none"> Përcaktim i qartë se si do të organizohen dhe administrohen të dhënat kadastrale dhe të dhënat e tjera të administruara nga ASHK.
5.	Propozim për Kryeministrin në lidhje me strukturën dhe organizimin e ASHK-së	Neni 8.4 (ë)	VKM nr. 2, datë 10.04.2019	<ul style="list-style-type: none"> Organigrama dhe struktura e ASHK-së me pozicionet hierarkike dhe drejtoritë përkatëse.
6.	Propozim Kryeministrit në lidhje me nivelin e pagave të punonjësve të ASHK-së	Neni 8.4 (f)	VKM nr. 3, datë 10.04.2019	<ul style="list-style-type: none"> Niveli i pagave të punonjësve të ASHK-së.
7.	Miratimi i kriterëve dhe niveli i shpërblimeve bazuar në performancën e punonjësve të ASHK-së	Neni 8.4 (g)		<ul style="list-style-type: none"> Shpërblimi i punonjësve të ASHK-së sipas performancës në punë dhe kriteret për të përfutur.
8.	Rregulla të brendshme për procedurat në ASHK	Neni 8.4 (h)		<ul style="list-style-type: none"> Rregulla procedurale të cilat përcaktojnë procedurat e brendshme të institucionit të ASHK-së.
9.	Miratimi i politikave afatmesme dhe afatgjata për përmirësimin e informacioneve të ruajtura në sistemin elektronik të të dhënave	Neni 8.4 (i)		<ul style="list-style-type: none"> Miratimi i politikave afatmesme dhe afatgjata për përmirësimin e informacioneve të ruajtura në sistemin elektronik të të dhënave.
10.	Kriteret e ripunësimit të punonjësve në ish-institucionet përbërëse të ASHK-së	Neni 69.4		<ul style="list-style-type: none"> Kriteret e ripunësimit të punonjësve të ASHK-së, nga ish institucionet, tek ai ekzistues.

I/C Tabela e mëposhtme përmban listën e akteve që janë miratuar ose duhet të miratohen nga Drejtori i Përgjithshëm i ASHK-së, të parashikuara në Ligjin “Për Kadastrën”, duke specifikuar titullin, bazën ligjore, datën e miratimit dhe çështjet që rregullojnë:

Nr.	Akti nënligjor	Baza ligjore	Data e miratimit	Çështjet që rregullohen
1.	Përgatitja e programit buxhetor afatmesëm dhe vjetor	Neni 9.2 (b)		<ul style="list-style-type: none"> Programi buxhetor i institucionit dhe elementet e tij financiarë në periudhë afatmesme dhe vjetore.

2.	Programe, urdhra dhe udhëzime për funksionimin, zhvillimin, përmirësimin dhe rritjen e cilësisë të shërbimeve kadastrale	Neni 9.2 (c)	Urdhri nr. 1150, datë 03.06.2019 "Për procedurat e korrjigimit të kartelave të pasurive të paluajtshme për pasuritë në bashkëpronësi martesore"	<ul style="list-style-type: none"> • Udhëzime për të gjitha aspektet e veprimtarisë së ASHK-së, për funksionimin, zhvillimin, përmirësimin dhe rritjen e cilësisë të shërbimeve kadastrale, si për shembull për procedurat e korrjigimit të kartelave të pasurive të paluajtshme për pasuritë në bashkëpronësi martesore.
3.	Propozim për Këshillin Drejtues për rishikime apo ndryshime të tarifave për shërbimet e ofruara nga ASHK	Neni 9.2 (d)		<ul style="list-style-type: none"> • Propozime kundrejt Këshillit Drejtues për ndërmarrjen e nismës për rishikimin apo ndryshimin e tarifave të shërbimeve të ofruara nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës, me qëllim mbulimin e kostove të shërbimit dhe menaxhimin me efikasitet të të ardhurave;
4.	Përcaktimi i kriterëve specifike që duhet të plotësojnë punonjësit e ASHK-së dhe rregullat për vlerësimin e aftësive profesionale	Neni 9.2 (e)		<ul style="list-style-type: none"> • Përcaktimi i kriterëve specifike që duhet të plotësojnë punonjësit e ASHK-së dhe rregullat për vlerësimin e aftësive profesionale në punë për çdo pozicion.
5.	Propozim Këshillit Drejtues për strukturën, organigramën dhe nivelin e pagave të punonjësve të ASHK-së	Neni 9.2 (f)		<ul style="list-style-type: none"> • Struktura, organigrama dhe niveli i pagave të punonjësve të ASHK-së.
6.	Propozim Këshillit Drejtues për kriteret dhe nivelin e shpërblimeve për performancën e punonjësve të ASHK-së	Neni 9.2 (g)		<ul style="list-style-type: none"> • Kriteret dhe niveli i shpërblimeve për performancën e punonjësve të ASHK-së, propozuar KD-së.
7.	Përgatitja e Draft-Vendimit të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e hartës së vlerës së pronës", përfshirë çmimet referencë të tokës	Neni 9.2 (k)		<ul style="list-style-type: none"> • Harta e vlerës së pronës përfshirë çmimet referencë të tokës.

8.	Udhëzim për standardet e sigurisë së të dhënave dhe standardet për mbrojtjen e të dhënave personale për shpërndarjen e ekstrakteve	Neni 28.1	<ul style="list-style-type: none"> Për standardet e sigurisë së të dhënave dhe standardet për mbrojtjen e të dhënave personale për shpërndarjen e ekstrakteve, si mbrohen ato dhe mekanizmat e garancive ligjore.
9.	Modeli për Kërkesën për Shërbime Kadastrale	Neni 29.1	<ul style="list-style-type: none"> Modeli i formës dhe përmbajtjes së Kërkesës për Shërbimet Kadastrale.

II. AKTET NËNLIGJORE TË PARASHIKUARA NË LIGJIN NR.20/2020 "PËR PËRFUNDIMIN E PROCESVE KALIMTARE TË PRONËSISË NË REPUBLIKËN E SHQIPËRISË", PUBLIKUAR NË FLETORËN E BOTIMEVE ZYRTARE NR. 70, DATË 22.04.2020.²

Nr.	Akti nënljor	Baza ligjore	Data e miratimit	Çështjet që rregullon
TITUJT BUJQËSORË				
1	Për procedurat e regjistrimit të AMTP-ve, saktësimin e kufijve e sipërfaqeve, si dhe normat për sipërfaqet shtetërore shtesë e pronat shërbyese	Neni 10/9	VKM Nr.1174, datë 24.12.2020	<ul style="list-style-type: none"> Përcaktohen rregullat dhe procedurat e detajuara për regjistrimin e akteve të marrjes së tokës në pronësi, saktësimin e kufijve dhe sipërfaqeve të fituara dhe normat për sipërfaqet shtetërore shtesë dhe pronat shërbyese.
2	Për miratimin e rregullave të lëshimit të akteve të kalimit në pronësi, pa shpërbllim, të tokës bujqësore dhe të modelit të aktit individual të kalimit në pronësi të tokës bujqësore	Neni 14/6	VKM Nr. 1182, datë 24.12.2020	<ul style="list-style-type: none"> Përcaktohet formati tip i aktit individual të kalimit të tokës bujqësore në pronësi (AMTP).

² Në bazë të Ligjit nr.20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë", botuar në Fletorën Zyrtare Nr.40, datë 22.04.2020, organi administrativ që ka në kompetencë nxjerrjen e akteve nënljore është Këshilli i Ministrave. Tabela e mëposhtme përmban listën e akteve nënljore të cilat janë nxjerrë ose duhet të nxirren nga Këshilli i Ministrave. Në nenin 78 të ligjit nr.20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë" parashikohet se: "Përveç sa është përmendur shprehimisht në ligj, Këshilli i Ministrave, brenda 12 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, nxjerr aktet nënljore në bazë dhe për zbatim të këtij ligji."

3	Për kriteret dhe procedurat për dhënien me qira të tokave jobujqësore, në favor të subjekteve që i shfrytëzojnë për kultura bujqësore shumëvjeçare	Neni 15/3	<ul style="list-style-type: none"> • Përcaktimi i procedurave dhe kriterëve specifike të procesit të dhënies me qira të tokës jobujqësore në favor të subjekteve përfrituese që e shfrytëzojnë këtë kategori toke për kultura bujqësore shumëvjeçare .
---	--	-----------	---

NDËRTIMET PA LEJE, OBJKTET PA TITULL PRONËSIE DHE OBORRE NË PËRDORIM

4	Për miratimin e rregullave të krijimit, përdorimit, administrimit, ruajtjes dhe ndërveprimit të bazës së të dhënave të proceseve kalimtare të pronësisë	Neni 16/2 Neni 75/2	VKM Nr. 1181, datë 24.12.2020	<ul style="list-style-type: none"> • Përcaktimi i elementëve që do të përmbajë baza e të dhënave të ndërtimeve pa leje, mënyra e plotësimit, përpunimit dhe ndërveprimit të këtyre të dhënave ndërmjet saj dhe bazat e tjera të të dhënave shtetërore. • Përcaktimi i rregullave për krijimin, përdorimin, administrimin dhe ruajtjen e bazës së të dhënave të titujve të pronësisë gjatë proceseve kalimtare si dhe ndërveprimi me baza të tjera të të dhënave shtetërore.
5	Për përcaktimin e dokumentacionit dhe rregullave të hollësishme të evidentimit të ndërtimeve pa leje	Neni 17/6 Neni 69/9	VKM Nr. 1178, datë 24.12.21	<ul style="list-style-type: none"> • Përcaktimi i rregullave dhe dokumentacionit të evidentimit të ndërtimeve pa leje në mënyrë të hollësishme.
6	Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kriterëve të legalizimit dhe miratimin e modelit të aktit të legalizimit, për ndërtimet pa leje	Neni 18/4 Neni 21/3	VKM Nr. 1040, datë. 25.11.2020	<ul style="list-style-type: none"> • Përcaktimi i procedurave, dokumentacionit dhe kushteve për kualifikimin e ndërtimeve pa leje, që janë pjesë e një procedure legalizimi. • Përcaktimi i modelit tip të aktit të legalizimit dhe rregullat e veçanta për nxjerrjen e tij nga organi kompetent

7	Për përcaktimin e çmimit favorizues të shitjes së parcelës ndërtimore për ndërtimet pa leje me funksion banimi	Neni 22/8	<ul style="list-style-type: none"> • Parashikon përcaktimin e çmimit favorizues të shitjes së parcelës ndërtimore për ndërtimet pa leje me funksion banimi. 	
8	Për rregullat e hollësishtme për kalimin e të drejtës së pronësisë dhe regjistrimin e pasurisë së legalizuar, pagesën, çmimin favorizues, kategoritë e subjekteve që përfitojnë falje, si dhe përqindjet për zbritjet dhe përdorimin e bonove të privatizimit	Neni 22/11	<ul style="list-style-type: none"> • Përcaktimi i rregullave të hollësishtme për kalimin e të drejtës së pronësisë dhe regjistrimin e pasurisë së legalizuar, pagesën e këtij shërbimi, çmimin favorizues, kategoritë e subjekteve që përfitojnë falje, si dhe përqindjet për zbritjet dhe përdorimit të bonove të privatizimi në funksion të këtij kalimi pronësie. 	
9	Për kompensimin financiar të pronarëve të pasurive të paluajtshme, që preken nga ndërtimet e legalizuara	Neni 24/2	<p>VKM Nr. 1169, datë 24.12.2020</p> <p>VKM Nr. 892, datë 18.11.2020</p> <p>VKM Nr. 604, datë 29.7.2020</p> <p>VKM Nr. 814, datë 21.10.2020</p> <p>VKM Nr. 922, datë 25.11.2020</p> <p>VKM Nr. 531, datë 08.07.2020</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kompensimi financiar i pronarëve të parcelave ndërtimore nga fondi i cili krijohet nga kalimi i pronësisë së parcelave ndërtimore, si dhe kriteret e procedurat e zbatueshme për aplikimin e këtij veprimi.
10	Për kushtet, kriteret dhe procedurat e përfitimit të poseduesve të ndërtimeve pa leje me funksion banimi që kanë pësuar dëme si pasojë e fatkeqësisë natyrore	Neni 30/1	<ul style="list-style-type: none"> • Përcaktimi i procedurave, kushteve dhe kriterëve të përfitimit të poseduesve të ndërtimeve pa leje me funksion banimi që kanë pësuar dëme si pasojë e fatkeqësisë natyrore. 	

11	Për përcaktimin e procedurave të veçanta të legalizimit në favor të poseduesve të objekteve me shkelje të lejes së ndërtimit, si dhe rregullat për përfundimin e procedurës nga subjektet dhe/ose shoqëritë ndërtuese apo investitore	Neni 31/4	VKM Nr. 1180, datë 24.12.2020	<ul style="list-style-type: none"> • Përcaktimi i procedurave dhe rregullave të legalizimit në favor të poseduesve si dhe detajimi i rregullave për përfundimin e procedurës nga subjektet ose shoqëritë ndërtuese ose investitorët.
12	Për mënyrat e trajtimit dhe të përlogaritjes së masës së shpërblimit financiar, format alternative të trajtimit për poseduesit e ndërtimeve të përfunduar nga legalizimi, si dhe rregullat dhe afatet për realizimin e tyre	Neni 33/2		<ul style="list-style-type: none"> • Përcaktimi i mënyrave të përlogaritjes së masës së shpërblimit financiar, format alternative të trajtimit për poseduesit e ndërtimeve të përfunduar nga legalizimi, si dhe rregullat dhe afatet për realizimin e tyre.
13	Për rregullat e hollësishme për miratimin e dokumentit të pronësisë për objektet pa titull pronësie dhe oborret në përdorim	Neni 34/6	VKM Nr. 827, miratuar në mbledhjen e KM të datës 30.9.2020	<ul style="list-style-type: none"> • Përcaktimi i rregullave dhe procedurave për miratimin e dokumentit të pronësisë për objektet pa titull pronësie dhe oborret në përdorim.

PËRMIRËSIMI, INVENTARIZIMI, TRANSFERIMI DHE REGJISTRIMI I PASURIVE TË PALUAJTSHME SHTETËRORE

14.	Për procedurat e hollësishme të përditësimit të listave të pronave shtetërore dhe rregullat për bashkëpunimin mes institucioneve	Neni 39/3		<ul style="list-style-type: none"> • Përcaktimi i rregullave dhe procedurave për mënyrën e përditësimit të listës së pronave shtetërore dhe rregullat për bashkëpunim mes institucioneve të linjës.
15	Inventarizimi i pronave të painventarizuara	41	VKM Nr. 134, datë 03.03.2021	<ul style="list-style-type: none"> • Përditësimi i pronave të painventarizuara në administrim të institucioneve shtetërore si një proces në vijimësi.

RREGULLIMI I PRONËSISË NË ZONAT E STIMULUARA

16.	Për rregullat e hollësishme për hartimin e planit të rilevimit për zonat e stimuluar	Neni 48/3		<ul style="list-style-type: none"> • Përcaktimi i rregullave për hartimin e planit të rilevimit për zonat e stimuluar.
-----	--	-----------	--	---

<p>17. Për rregullat e kalimit të pronësisë, afatet, mënyrën e llogaritjes dhe të njoftimit të pagesës së truallit, zbritjet që përfitohen, si dhe miratimin e modelit të aktit të kalimit të pronësisë, në zonat e stimuluar</p>	<p>Neni 49/4</p>	<p>VKM Nr. 1189, datë 24.12.2020, botuar në FZ Nr. 57/2021 më 12.04.2021 së bashku me Anekset 1 dhe 2 që duhet t'i ishin bashkëlidhur "VKM" Nr. 1189, datë 24.12.2020</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Përcaktimi i modelit të aktit të kalimit të pronësisë së trojeve në zonat e stimuluar, afatet, mënyra e pagesës, etj.,
---	------------------	---	--

COORDINIMI I PUNËS MIDIS ASHK-së DHE AGJENCISË SË TRAJTIMIT TË PRONAVE

<p>18. Për rregullat e hollësishme të bashkërendimit të punës ndërmjet ASHK-së dhe ATP-së</p>	<p>Neni 57/3</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Përcaktimi i rregullave të bashkërendimit të veprimtarisë midis ASHK dhe ATP-së si dy institucione bashkëpunuese.
---	------------------	---

PRIVATIZIMI I TROJEVE SHETËRORE NË PËRDORIM

<p>19. Për procedurat e hollësishme që zbatohen për kalimin e pronësisë dhe modeli i aktit të kalimit të pronësisë të trojeve shtetërore në përdorim</p>	<p>Neni 63/4</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Procedurat që zbatohen për kalimin e pronësisë dhe modeli i aktit të kalimit të pronësisë të trojeve shtetërore në përdorim.
--	------------------	--

TË ARDHURAT NGA PROCESET TRANZITORE

<p>20. Për përcaktimin e vlerave e tarifave të shërbimit, pagesave, masat e penaliteteve, si dhe për mënyrën e llogaritjes, mbledhjes dhe administrimit të tyre</p>	<p>Neni 67/3</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Përcaktimi i tarifave të shërbimit, pagesave, penaliteteve të mundshme, mënyra e mbledhjes dhe administrimit të tyre, gjatë proceseve të kalimit të pronësisë sipas procedurave të ligjit.
---	------------------	--

III. LISTA E AKTEVE NËNLIGJORE EKZISTUESE.³

Aktet nënligjore ekzistuese në fuqi

Nr.	Akti nënligjor	Çështjet që rregullon
1.	VKM Nr.531, datë 21.08.1998 “Për tokat bujqësore të pandara”	<ul style="list-style-type: none">• Përcakton që tokat e pandara kalojnë në administrimin e Këshillave të Bashkive.• Përcakton kriteret për ndarjen e tokave të pandara nga Këshillat Bashkiake për familjet bujqësore që nuk kanë përfituar nga ndarja e tokës.
2.	VKM Nr.337, datë 22.04.2015 “Për përcaktimin e procedurave të kryerjes së procesit të kalimit të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore në pronësi të përfituesve”	<ul style="list-style-type: none">• Kjo procedurë zbatohet për kalimin e tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore në pronësi të përfituesve.• Përcaktohet modaliteti i kërkesave që mund të bëjnë poseduesit faktikë të tokave bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore.• AMTP lëshohet nga Bashkia.• Parashikohen rregulla për koordinimin e punës midis Bashkisë dhe ish ZVRPP për regjistrimin e pronës.
3.	VKM Nr.245, datë 30.04.2014 “Procedurat për përmirësimin e regjistrimit fillestar dhe kontrollin e tyre”	<ul style="list-style-type: none">• Saktëson të dhënat e regjistrimit fillestar.• Përditëson të dhënat e regjistrimit fillestar, në bazë të transaksioneve të reja të paregjistruara.• Regjistron pasuritë e paluajtshme të paregjistruara më parë.

³ Në bazë të nenit 72 të ligjit Nr.111/2018, Aktet nënligjore të nxjerra në zbatim të ligjit “Për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme” qëndrojnë në fuqi dhe zbatohen, për aq sa nuk bien ndesh me parashikimet e këtij ligji deri në nxjerrjen e akteve të reja nënligjore; si dhe “Deri në miratimin e modeleve të akteve të reja kadastrale, ASHK-ja vijon të përdorë modelet e akteve të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.” Megjithatë disa nga aktet nënligjore të mësipërme nuk janë miratuar ende, ky boshllëk mund të plotësohet përkohësisht, të paktën në njëfarë mase, nga akte nënligjore ekzistuese.

Në përputhje me nenin 78 të Ligjit 20/2020: “Këshilli i Ministrave, brenda 12 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, nxjerr akte nënligjore mbi bazën dhe zbatimin e këtij ligji. Deri në nxjerrjen e akteve nënligjore, sipas këtij ligji, aktet nënligjore ekzistuese do të mbeten në fuqi dhe do të zbatohen për aq kohë sa ato nuk bien ndesh me dispozitat e këtij ligji.»

<p>4. VKM Nr.280, datë 01.04.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave dhe dokumentacionit përkatës për kualifikimin e ndërtimeve pa leje, shtesave anësore dhe/ose në lartësi.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Përcaktohen kriteret për kualifikimin e ndërtimeve dhe shtesave pa leje. • Përcaktohet dokumentacioni konkret që duhet të dorëzohet pala e interesuar dhe dokumentacioni të cilin ish-ALUIZNI e kërkon kryesisht. • Përcaktohen procedurat e bashkërendimit të punës midis ish-ALUIZNI-t dhe ish-ZVRPP-s.
<p>5. VKM Nr.860, datë 10.12.2014 “Për përcaktimin e mënyrës së mbledhjes dhe administrimit të të ardhurave për ndërtime pa leje dhe tarifave të zbatueshme për procesin e legalizimit”</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Përcakton buxhetin e të ardhurave për ish-ALUIZNI-n për përballimin e shpenzimeve të evidentimit në terren dhe hartimit të dokumentacionit të ndërtimeve pa leje; • Përcakton tarifa legalizimi për shërbimet e legalizimit në varësi të funksionit të ndërtimit pa leje.
<p>6. VKM Nr.589, datë 10.09.2014 “Për përcaktimin e procedurës së evidencimit faktik në lidhje me ndërtimet pa leje, shtesat në ndërtesa dhe dokumentacionin përkatës për propozimin dhe miratimin e zonave informale”</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Përcakton procedurat e evidentimit në terren të ndërtimeve pa leje dhe të shtesave pa leje në ndërtimet me leje. • Përcakton të dhënat që duhet të mblihdhen për ndërtimet dhe shtesat pa leje. • Përcaktohet procedura e miratimit të zonave informale dhe dokumentacioni i zbatueshëm për këtë qëllim.
<p>7. VKM Nr.465, datë 22.06.2016 “Për përcaktimin e procedurave dhe rregullave për transferimin e së drejtës së pronës mbi parcelën ndërtimore të objekteve informale”</p>	<ul style="list-style-type: none"> • E drejta e pronësisë mbi parcelën ndërtimore transferohet nëpërmjet aktit administrativ të Këshillit të Ministrave. • Nëpërmjet të njëjtit akt administrativ miratohet masa dhe vlera e kompensimit financiar për sipërfaqet takuese, pronë private, që preken nga ndërtimi. • Vendimi i Këshillit të Ministrave është i vlefshëm për t’u regjistruar si akt kalimi pronësie në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme.
<p>8. VKM Nr.488, datë 22.07.2014 “Për përcaktimin e çmimit preferencial të shitjes së parcelës ndërtimore për ndërtime me funksione banimi dhe të përziera”</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Çmimi i shitjes së parcelës ndërtimore për objektet me funksion banimi dhe të përziera llogaritet si përqindje mbi vlerën e pronës. • Përcaktohen kategoritë e subjekteve që përfitojnë falje të pagesës. • Përcaktohet mënyra dhe afatet e pagesës së parcelës ndërtimore, si dhe përqindjet e përdorimit të bonove të privatizimit.

<p>9. VKM Nr.258, datë 04.05.2007 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme të legalizuara”</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale (ALUIZNI) fillon zbatimin e procedurave të regjistrimit të pasurisë së paluajtshme (objektit dhe parcelës ndërtimore), brenda një afati 10-ditor, pas pajisjes së dosjes së objektit pa leje me lejen e legalizimit.
<p>10. VKM Nr. 442, datë 18.07.2018 “Për përcaktimin e procedurës së transferimit të pronësisë së pasurive të paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.8.1991, të tokës së tyre funksionale, kur nuk posedohen tituj pronësie, si dhe regjistrimi i tyre”</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Nga pikëpamja ndërtimore, ndërtimet duhet të jenë të përfunduara, me mure dhe me mbulesë. • Nuk klasifikohen si ndërtime pa leje.
<p>11. VKM Nr.500, datë 14.08.2001 “Mbi inventarizimin e pasurive të paluajtshme shtetërore dhe transferimin e pronave në njësitë e qeverisjes vendore”</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Inventarizimi i pasurive të paluajtshme shtetërore bëhej ndërmjet Agjencisë së Inventarizimit dhe Transferimit të Pronave Publike (AITPP), në varësi të Ministrit të Pushtetit Lokal. • Përcaktohet struktura dhe organigrama e AITPP-së. • Përcaktohen rregullat e bashkëpunimit midis AITPP-së dhe ish-ZVRPP-së.
<p>12. VKM Nr.267, datë 21.04.2010 “Për përcaktimin e rregullave për koordinimin e punës së ALUIZNI me Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe Agjencinë e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, për procedurat e transferimit të së drejtës së pronësisë mbi tokën shtetërore në zonat me përparësi turizmin”</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ALUIZNI bën verifikimin në terren të njëjve të ndërtuara menjëherë pas paraqitjes së kërkesës dhe pas kryerjes së parapagesës së tarifës nga subjekti i interesuar apo personi i stimuluar. • ZVRPP jep informacion për gjendjen juridike të zonës së stimuluar, të shoqëruar me kopjen e dokumentacionit që disponohet. • Nëse ZVRPP-ja konfirmon se zona e stimuluar është pronë shtetërore, ALUIZNI bashkërendon punën edhe me Agjencinë e Trajtimit të Pronës (ATP).
<p>13. VKM Nr. 310, datë 05.05.2010 “Për mënyrën dhe llogaritjen e kushteve të pagesës së çmimit të tokës për transferimin e së drejtës së pronësisë mbi tokën shtetërore, në zonat me përparësi turizmin”</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Çmimi i tokës përcaktohet në bazë të hartës së vlerës së tokës. • Paga e çmimit bëhet brenda 6 muajve nga data e marrjes së njoftimit. • Çmimi mund të paguhet në mënyrë të vetme ose periodike.

Shtojcat

SHTOJCA NR. 1

VENDIM

Nr.1174, datë 24.12.2020

PËR PROCEDURAT E REGJISTRIMIT TË AMTP-VE, SAKTËSIMIN E KUFIJVE E SIPËRFAQEVE, SI DHE NORMAT PËR SIPËRFAQET SHTETËRORE SHITESË E PRONAT SHËRBYESE

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 9, të nenit 10, të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë", me propozimin e Zëvendëskryeministrit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Ky vendim ka si qëllim përcaktimin e procedurave të hollësishme për:
- a) regjistrimin në regjistrin kadastral të aktit të marrjes së tokës në pronësi (në vijim, AMTP), lëshuar përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë";
 - b) saktësimin e kufijve, të paraqitjes grafike dhe të sipërfaqes së AMTP-së;
 - c) normimin e sipërfaqes shtetërore shitesë dhe pronës shërbyese, që i kalon në pronësi mbajtësit të AMTP-së, sipas pikës 4, të nenit 10, të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë";

- ç) regjistrimin e AMTP-ve me mangësi në elementet e formës;
- d) trajtimin e AMTP-ve, gjatë procesit të regjistrimit fillestar.

2. Të gjitha rregullat dhe procedurat e hollësishtme të përcaktuara në këtë vendim udhëhiqen nga qëllimi për të konsoliduar marrëdhëniet juridike të pronësisë mbi tokën bujqësore, përmes regjistrimit të AMTP-ve, të përfituara përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë", duke respektuar rregullat dhe kriteret e përcaktuara, si më poshtë vijon:

a) AMTP-ja e fituar përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë", nuk i nënshtrohet verifikimit të vlefshmërisë nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës (në vijim, ASHK), sipas pikës 1, të nenit 7, të po këtij ligji;

b) ASHK-ja regjistron AMTP-në kur ajo plotëson tre kriteret e përcaktuara në shkronjat "a", "b" dhe "c", të pikës 1, të nenit 7, të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë", edhe nëse paraqesin mangësi në elementet e formës. Mungesa e elementeve të formës nuk pengon ASHK-në të kryejë regjistrimin e AMTP-së, nëse vërtetohet se përfituesit i është dhënë tokë bujqësore në pronësi.

3. ASHK-ja u referohet rregullave dhe afateve të përcaktuara në Kodin e Procedurave Administrative, përveç rasteve të parashikuara ndryshe në ligjin nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë", dhe në këtë vendim.

4. Në përmbushje të qëllimeve të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë", të gjitha institucionet kanë detyrimin të dorëzojnë arkivat dhe dokumentacionin përkatës për reformën agrare para vitit 1946, për dhënien në përdorim dhe pronësi të tokës bujqësore, përfshi hartat dhe regjistrat e kadastrës së tokës bujqësore, për verifikimin e titujve të tokës bujqësore dhe çdo dokument që ka lidhje me to. Nëse ky detyrim nuk është përmbushur ende, dorëzimi i dokumentacionit pranë ASHK-së duhet të kryhet brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga hyrja në fuqi e këtij vendimi.

II. REGJISTRIMI I AMTP-VE TË LËSHUARA PËRPARA HYRJES NË FUQI TË LIGJIT NR.20/2020, “PËR PËRFUNDIMIN E PROCESEVE KALIMTARE TË PRONËSISË NË REPUBLIKËN E SHQIPËRISË”

5. Në zbatim të kërreëve II, seksioni 2, dhe XII, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, regjistrimi në regjistrin kadastral i AMTP-së bëhet nëpërmjet:

- a) dokumentit origjinal (AMTP origjinal); ose
- b) dublikatës të lëshuar nga organi publik kompetent, si: bashkia, këshilli i qarkut apo çdo institucion që e ka pasur këtë kompetencë; ose
- c) aktit që nxirret sipas rregullave të parashikuara në kreun III, të këtij vendimi.

6. Në përputhje me pikën 1, të nenit 7, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, kriteret që duhet të plotësohen, në mënyrë që AMTP-ja të regjistrohet, janë, si më poshtë vijon:

6.1. Subjekti përfitues i AMTP-së legjitimohej për të përfituar tokë sipas akteve ligjore dhe nënligjore të kohës për tokën bujqësore. Në kuptim të kësaj pike, legjitimohet përfituesi i AMTP-së, 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 arkiv 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. Në asnjë rast, ASHK-ja nuk shqyrton vlefshmërinë e dokumentacionit që shërben për legjitimim, sipas kësaj shkronje.

Për përmbushjen e kushteve sipas shkronjave "a" - "dh", të kësaj pike, drejtoria 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, listën 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", të kësaj pike, vërtetohet nëpërmjet certifikatës së gjendjes familjare të përfituesit të AMTP-së. Nëse nuk vërtetohet legjitimiteti i mbajtësit të AMTP-së sipas shkronjave "a" - "dh", të kësaj pike, 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.

Nëse subjektet e përcaktuara nga shkronjat "a" - "dh", të nënpikës 6.1, të këtij vendimi, kanë përfituar një herë tokë bujqësore, në cilësinë e anëtarit të familjes bujqësore, nuk legjitimohen, nëse kanë marrë AMTP-tjetër, në cilësinë e kryefamiljarit.

6.2 Subjekti ka përfituar tokë vetëm në territorin e një ish-kooperative ose ish-ndërmarrjeje 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 ish-kooperativave 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, subjektit i lind e drejta të depozitojë 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".

6.3 Sipërfaqja e tokës për të cilën disponon AMTP në kohën e lëshimit të tij, nuk ka qenë e llojit:

- a) truall;
- b) vepër e infrastrukturës publike;
- c) rërë bregdetare;
- ç) plazh;
- d) sipërfaqe ujore.

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.

Nëse rezulton se lloji i tokës së përfitur ka qenë “truall”, “vepër e infrastrukturës publike”, “rërë bregdetare”, “plazh” apo “sipërfaqe ujore”, refuzohet regjistrimi i aktit të marrjes së tokës në pronësi.

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.

Kur në bazë të dokumentacionit të administruar rezulton se toka për të cilën disponon AMTP-në plotëson kushtet e regjistrimit lidhur me llojin e pasurisë, por në momentin e verifikimit në terren ajo është pronë publike e patjetërsueshme, atëherë përfituesi i AMTP-së ka të drejtën e kompensimit sipas legjislacionit në fuqi për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik, nëse nuk është kompensuar më parë. Për të realizuar procesin e kompensimit nga autoriteti kompetent, ASHK-ja pajis përfituesin e AMTP-së me kopje karte të pasurisë së paluajtshme dhe hartë kadastrale, shoqëruar me shkresë, të vlefshme këto për realizimin e procedurave të kompensimit.

Kur rezulton se toka për të cilën disponon AMTP plotëson kushtet e regjistrimit lidhur me llojin e pasurisë, por ai ka ndryshuar në regjistrin e pasurive të paluajtshme, pas lëshimit të AMTP-së, ky i fundit regjistrohet sipas këtij vendimi vetëm për sa i përket të drejtës së pronësisë, ndërsa lloji i pasurisë do të mbetet sipas atij të përcaktuar në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

7. 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 datës 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 datës 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”, të nënpikës 6.1, të këtij vendimi.

Nëse ndonjë nga trashëgimtarët ka përfitur AMTP tjetër në bazë të ndonjë cilësie të përcaktuar në shkronjat “a” – “dh”, të pikës 6.1, të këtij vendimi, ai nuk përfiton sipas shkronjës “e”, të pikës 6.1, të këtij vendimi. Në këtë rast AMTP-ja e lëshuar për subjektin e shpronësuar (shkronja “e”, pika 6.1 e vendimit) regjistrohet në emër të të gjithë trashëgimtarëve ligjorë të subjektit, me përjashtim të personit që legjitimohet sipas shkronjave “a” – “dh”, të nënpikës 6.1, të këtij vendimi.

Kur ka më shumë se një AMTP për të njëjtën tokë ose pjesë të saj, të përfitur nga një ose disa trashëgimtarë ligjorë të subjektit, sipas parashikimeve të shkronjës “e”, të nënpikës 6.1, të këtij vendimi, regjistrimi do të kryhet në emër të të gjithë trashëgimtarëve, për një sipërfaqe që është e barabartë me sipërfaqen e gjithë AMTP-ve (shumatoren).

7.1 Gjatë regjistrimit fillestar të zonës kadastrale, për rastet e përcaktuara në shkronjën “e”, të nënpikës 6.1, të këtij vendimi, kur dëshmitë e trashëgimisë nuk depozitohen për regjistrim në të njëjtin moment me AMTP-në, në kartelën e pasurisë së paluajtshme (seksioni i pronësisë) do të regjistrohet trashëgimlënësi, duke vendosur në kllapa shënimin “trashëgimtarët”, dhe do të kufizohen veprimet deri në depozitim e të gjithë dëshmime të trashëgimisë.

8. Sipërfaqja shtesë apo prona shërbyese regjistrohet në favor të të gjithë përfituesve të sipërfaqes bazë të tokës bujqësore.

9. Regjistrimi i AMTP-së bëhet në çdo kohë, brenda afateve përfundimtare të proceseve kalimtare të pronësisë, dhe nuk i nënshtrohet kamatëvonesës të përcaktuar në nenin 25, të ligjit nr.111/2018, “Për kadastrën”.

10. 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 tarifën e shërbimeve kadastrale. Me aplikimin depozitohet edhe AMTP-ja

originale ose fotokopje dhe, sipas rastit, dokumentacioni i parashikuar në pikën 11, të këtij vendimi.

11. Dokumentacioni shoqërues për regjistrimin në regjistrin kadastral të AMTP-së është:

a) Për familjet përfituese nga ish-kooperativat bujqësore, certifikata e gjendjes familjare të datës 1.8.1991 dhe e momentit të regjistrimit;

b) Për familjet përfituese nga ish-ndërmarrjet bujqësore, certifikatën 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 përfitur 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 rilevimi i sipërfaqes së tokës së përfitur 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 rilevimit përgatiten nga ASHK-ja.

12. ASHK-ja shqyrton aplikimin për regjistrim të AMTP-së, bazuar në kriteret e nenit 7, të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë", dhe njofton subjektin për pranimin apo refuzimin e regjistrimit, sipas përcaktimeve të nenit 8, të ligjit të sipërpërmendur.

13. Nuk regjistrohen AMTP-të, të cilat:

a) nuk përmbushin kriteret e nenit 7, të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë";

b) përmbushin kriteret e nenit 7, të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë", por, në momentin e paraqitjes për regjistrim të AMTP-së, rezulton se sipërfaqja e tokës është kthyer në pronë publike të patjetërsueshme. Përfituesi i AMTP-së, nëse nuk është shpërblyer më parë, ka të drejtën e kompensimit, sipas legjislacionit në fuqi, për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik. Për këtë qëllim, ASHK-ja pajis subjektin me kopje kartelesh të pasurisë së kthyer në pronë publike të patjetërsueshme, hartë kadastrale dhe shkresë për realizimin e procedurave të shpronësimit.

14. Vendimi për mosregjistrim të AMTP-së në regjistrin kadastral nuk sjell efekte për vlefshmërinë e AMTP-së. Ndaj vendimit mund të ushtrohet ankim administrativ, sipas dispozitave të Kodit të Procedurës Administrative dhe parashikimeve të nenit 66, të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë". Pas shqyrtimit administrativ të ankimit apo me përfundimin e afatit të parashikuar për shqyrtimin e tij, vendimi për mosregjistrim mund të ankimohet brenda 45 (dyzet e pesë) ditësh nga marrja dijeni në gjykatën administrative kompetente, sipas legjislacionit në fuqi për gjykatat administrative dhe gjykimin e mosmarrëveshjeve administrative.

15. Për AMTP-të, për të cilat është refuzuar regjistrimi, përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, mund të kërkohet rishikim administrativ i vendimmarrjes, nëse për këtë çështje nuk ka një vendim gjyqësor të formës së prerë apo nuk është duke u zhvilluar një proces gjyqësor.

III. REGJISTRIMI I AMTP-VE ME MANGËSI NË ELEMENTET E FORMËS

16. Për AMTP-në që plotëson kriteret e shkronjave "a", "b" dhe "c", të pikës 1, të nenit 7, të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë", mungesa e elementeve të formës nuk pengon regjistrimin, me kushtin që nga dokumentacioni i administruar sipas këtij vendimi, për ndarjen e tokës bujqësore, ose nga dokumentacioni që subjekti paraqet si provë gjatë shqyrtimit administrativ, të vërtetohet se atij i është dhënë tokë bujqësore në pronësi.

17. 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 korigjimeve 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 korigjime 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 përfitur tokë bujqësore).

18. Konsiderohen të rregullta, për efekt regjistrimi, AMTP-të e korigjuara në elementet formale apo të përmbajtjes, nëse ky korigjim është konfirmuar nëpërmjet firmës dhe vulës së ish-komunës për korigjimin. Në

rastin kur ky konfirmim mungon, ASHK-ja kontrollon dokumentacionin e ndarjes së tokës, me qëllim saktësimin e elementit të korrigjuar.

19. Korrigjimet në modelin e formularit të përdorur për dhënien në pronësi të tokës bujqësore konfirmohen nga ASHK-ja nëpërmjet dokumentacionit të pronësisë së fshatit. Drejtoria vendore, për të bërë regjistrimin e aktit në këtë rast, verifikon nëse ka vendimmarrje apo deklarim të anëtarëve të komisionit të ndarjes së tokës në fshat, se korrigjimi është bërë për mungesë të formularëve të marrjes së tokës në pronësi. Kur vendimmarrja apo deklarimi i anëtarëve të komisionit të ndarjes së tokës në fshat mungon, formulari i korrigjuar regjistrohet vetëm nëse:

- a) nga dokumentacioni i ndarjes së tokës, provohet se subjekti që pretendon pronësinë me formular të korrigjuar e ka marrë tokën në pronësi;
- b) për të njëjtën tokë nuk ka AMTP që zotërohet nga subjekte të tjera;
- c) mbi këtë tokë nuk ka pretendime pronësie nga të tretë, të bazuara në një titull pronësie të vlefshëm apo, edhe nëse ka, ndërmjet palëve arrihet një marrëveshje juridiko-civile. Nëse është rasti, për zbatimin e kësaj shkronje, ASHK-ja kryen procedurat e parashikuara në nenin 65, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë, në Republikën e Shqipërisë”.

20. Kur, gjatë procesit të regjistrimit, nga ASHK-ja konstatohet se për të njëjtin përfitues ka më shumë se një AMTP, në të cilat është disponuar për sipërfaqe të ndryshme toke, do të regjistrohet ajo, të dhënat e së cilës vërtetohen nga dokumentacioni i ndarjes së tokës. Përrjashtimisht, ky kriter nuk aplikohet për përfituesit e AMTP-ve, të cilët kanë përfituar tokën, për të cilën u është hequr pronësia atij, ose trashëgimlënësit gjatë krijimit të ish-kooperativës apo ish-ndërmarrjes bujqësore, rast në të cilin zbatohen parashikimet e shkronjës “c”, të pikës 7, të këtij vendimi.

21. Do të konsiderohen të rregullta, për efekt regjistrimi, edhe AMTP-të që janë fotokopje e origjinalit, me kushtin që, nga dokumentacioni i ndarjes së tokës bujqësore që ASHK-ja administron sipas pikës 4, të këtij vendimi, ose që subjekti paraqet si provë gjatë shqyrtimit administrativ, rezulton se subjektit i është dhënë tokë në pronësi.

21.1 Kur paraqitet për regjistrim fotokopje e AMTP-së e panjësuar me origjinalin dhe kur nga verifikimi i kryer rezulton se në arkivën e ASHK-së nuk gjendet AMTP-ja origjinale dhe as kopja e njësuar me origjinalin

nga DAMT/organet e pushtetit vendor, atëherë përfituesi plotëson një formular vetëdeklarimi nëpërmjet të cilit deklaron se nuk e disponon dokumentin origjinal të pronësisë.

21.2 Drejtoria vendore e ASHK-së, pas hetimit administrativ dhe verifikimit të dokumentacionit të ndarjes së tokës dhe kriterëve të regjistrimit, nëse nuk gjendet kopja origjinale e AMTP-së, por provohet që subjekti ka marrë tokë në pronësi, lëshon dublikatë të AMTP-së dhe regjistron pronësinë në bazë të saj, duke pajisur subjektin me një kopje të dublikatës dhe me certifikatën e pronësisë.

21.3 Rregullat e parashikuara në pikat 21-21.2, të këtij vendimi, zbatohen edhe gjatë procedurave të regjistrimit fillestar dhe, nëse është rasti, gjatë përmirësimit/përditësimit të regjistrimit kadastral.

IV. SAKTËSIMI I KUFIJVE, SIPËRFAQES DHE PARAQITJES GRAFIKE TË AMTP-VE

22. Procesi i saktësimit të kufijve, sipërfaqes dhe pozicionit gjeografik të tokës, për të cilën është disponuar në AMTP, të lëshuar përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë", bëhet:

a) kryesisht nga ASHK-ja gjatë regjistrimit fillestar apo përmirësimit/përditësimit të zonës kadastrale;

b) me kërkesë të përfituesit të AMTP-së, në zonat kadastrale ku ka përfunduar regjistrimi fillestar.

23. 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.

24. Gjatë përmirësimit/përditësimit të zonës kadastrale, procesi i saktësimit të kufijve, sipërfaqes dhe pozicionit realizohet nëpërmjet evidentimit nga ASHK-ja të:

a) sipërfaqes, kufijve dhe pozicionit gjeografik të secilës prej parcelave të tokës sipas AMTP-së, në raport me ato të pasqyruara në hartën kadastrale dhe në raport me verifikimin në terren;

b) sipërfaqes së përgjithshme të parcelave sipas AMTP-së, në raport me sipërfaqen sipas verifikimit në terren.

25. 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 njëres 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.

26. Nëse konstatohet se midis sipërfaqes së përcaktuar në AMTP dhe sipërfaqes që rezulton nga evidentimi në terren ka një ndryshim mbi normën 5 (pesë) për qind, për saktësimin e sipërfaqes së pasurisë, gjatë regjistrimit fillestar/përmirësimit të të dhënave, ASHK-ja vepron, si më poshtë vijon:

a) Kur sipërfaqja, që ka rezultuar në posedim të përfituesit të AMTP-së nga evidentimi në terren është më e vogël se sipërfaqja e përcaktuar në akt, nëse ka sipërfaqe të lirë (nuk është në pronësi apo nuk posedohet nga një i tretë), përfituesit i ofrohet sipërfaqe deri në plotësimin e asaj të përcaktuar në AMTP.

Kur është e mundur, fillimisht i ofrohet për plotësim sipërfaqe brenda të njëjtës ngastër dhe, kur kjo është e pamundur, në një ngastër tjetër.

Pasi janë verifikuar të gjitha parcelat dhe rezulton se nuk ekziston efektivisht sipërfaqe e lirë, me urdhër të arsyetuar të drejtorit të drejtorisë vendore të ASHK-së, regjistrohet në pronësi të përfituesit të AMTP-së vetëm sipërfaqja që ka rezultuar nga verifikimi në terren.

b) Kur sipërfaqja nga verifikimi në terren është më e madhe se ajo e përcaktuar në AMTP dhe përtej 5 përqindëshit të gabimit në matje, përfituesit të AMTP-së i njoftohet sipërfaqja shtetërore shtesë dhe mundësia e paraqitjes së kërkesës për blerjen e pjesës mbi gabimin në matje, deri në normën e përcaktuar në pikën 4, të nenit 10, të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë".

Përfituesi/anëtari i familjes bujqësore/trashëgimtari ka detyrim për të paraqitur kërkesën brenda 30 (tridhjetë) ditësh nga data e njoftimit të ASHK-së pa pasur detyrim për të paguar tarifë aplikimi, në rast të kundërt, humbet të drejtën e blerjes së sipërfaqes shtesë dhe kjo e fundit, i kalon

fondit të tokës të administruar sipas legjislacionit për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave.

Çmimi i shitjes së sipërfaqes shtesë është sipas llojit të pasurisë “tokë bujqësore”, të përcaktuar në hartën e vlerës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave.

c) Kur sipërfaqja shtesë, që rezulton nga verifikimi në terren, përmbush kushtin e pronës shërbyese, sipas përkufizimit të pikës 18, të nenit 4, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, ASHK-ja miraton kalimin e pronësisë për këtë sipërfaqe pa qenë nevoja që subjekti të paraqesë kërkesë. Çmimi i shitjes së sipërfaqes së pronës shërbyese është sipas hartës së vlerës të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, për llojin e pasurisë “tokë bujqësore”. Prona shërbyese duhet të plotësojë, sipas rastit, kriteret, si më poshtë vijon:

i. Të mos jetë në pronësi apo posedim të një të treti;

ii. Të mos shfrytëzohet më vete;

iii. Të përdoret për të njëjtin qëllim, sikurse përdoret toka për të cilën disponon AMTP (prona kryesore) apo të mundësojë përdorimin efektiv të pronës kryesore;

iv. Të ketë kufij fizikë të mirëpërcaktuar që të përfshijnë pronën kryesore, (prona kryesore dhe prona shërbyese të kenë krijuar një të tërën);

v. Nuk duhet të ketë ndërtim mbi pronën shërbyese, kur pasuria kryesore ndodhet në zona të banuara ose zona informale të miratuara;

vi. Kufiri i pronës shërbyese të respektojë distancat e përcaktuara në nenin 46, të ligjit nr.24/2017, “Për administrimin e ujitjes dhe të kullimit”.

26.1 Pas verifikimit të kriterëve të mësipërme, drejtoria vendore e ASHK-së lëshon dokumentacionin financiar (faturën) për kalimin e pronësisë mbi sipërfaqen shtesë dhe administron vërtetimin e pagesës. Llogaritja e çmimit të sipërfaqes shtesë bëhet referuar hartës së vlerës së pronës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, për llojin e pasurisë “tokë bujqësore”. Në rastin kur lloji i pasurisë ka ndryshuar në përputhje me legjislacionin në fuqi, çmimi për sipërfaqen shtesë do të jetë sipas llojit të ndryshuar.

26.2 Brenda 10 (dhjetë) ditësh nga administrimi i vërtetimit të pagesës të kryer nga subjekti, drejtoria vendore e ASHK-së miraton vendimin për kalimin e pronësisë mbi sipërfaqen shtesë, vendim i cili shoqërohet edhe nga plan-vendosja, akti i verifikimit të pasurive të bllokut, si dhe relacioni përkatës.

27. Saktësimi i pozicionit gjeografik të parcelës, gjatë regjistrimit fillestar/përmirësimit, në rastin kur ka mospërputhje midis numrit të ngastrës, toponimeve dhe kufitarëve në AMTP, me vendndodhjen dhe pozicionin që evidentohet në terren, bëhet, sipas rastit, në këtë mënyrë:

a) Drejtoria vendore e ASHK-së regjistron sipërfaqen sipas pozicionimit gjeografik të evidentuar në terren, nëse për këtë sipërfaqe nuk ka titull pronësie në favor të një subjekti të tretë dhe ajo ndodhet në territorin e ish-kooperativës apo të ish-ndërmarrjes bujqësore. Këto fakte pasqyrohen nga ASHK-ja në aktin e verifikimit dhe në relacion;

b) I kërkohet subjektit depozitimi i një marrëveshjeje juridiko-civile, nëse për këtë sipërfaqe toke ka titull pronësie në favor të një të treti, por ndodhet brenda territorit të ish-kooperativës apo ish-ndërmarrjes bujqësore. Kur marrëveshja nuk arrihet, ASHK-ja regjistron sipërfaqen sipas pozicionit gjeografik që përshkruhet në AMTP (numri i ngastrës, kufitarët, toponimet), përveç rastit kur ka një konflikt gjyqësor ndërmjet palëve apo regjistrimi sipas këtij pozicionimi do të krijonte mbivendosje të titujve;

c) Refuzohet regjistrimi i AMTP-së për ngastrën përkatëse me vendim të arsyetuar, kur sipërfaqja objekt saktësimi ndodhet jashtë territorit të ish-kooperativës apo ish-ndërmarrjes bujqësore.

28. Saktësimi i kufijve, sipërfaqes dhe pozicionit gjeografik në zonat kadastrale, ku ka përfunduar regjistrimi fillestar kryhet nga ASHK-ja, pas aplikimit nga përfituesi i AMTP-së, aplikim që shoqërohet edhe nga:

a) AMTP-ja;

b) plani i rilevimit i hartuar sipas standardit të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave;

c) deklarata noteriale e kufitarëve.

29. Nëse gjatë procedurës së regjistrimit të AMTP-së, që plotëson kriteret për regjistrim, rezulton se toka bujqësore është pjesë e listës së pronave shtetërore, është transferuar te njësitë e vetëqeverisjes vendore apo është regjistruar në favor të këtyre të fundit në regjistrin e pasurive të paluajtshme, atëherë AMTP-ja regjistrohet dhe kjo sipërfaqe hiqet nga lista e pronave shtetërore/të transferuara.

V. AMTP-TË E REGJISTRUARA PËRPARA HYRJES NË FUQI TË LIGJIT NR.20/2020, "PËR PËRFUNDIMIN E PROCESIVE KALIMTARE TË PRONËSISË NË REPUBLIKËN E SHQIPËRISË"

30. AMTP-të e regjistruara para hyrjes në fuqi të këtij vendimi në regjistrin hipotekor apo të pasurive të paluajtshme shqyrtohen vetëm nëse kanë disponuar mbi pronë publike të patjetërsueshme. Ato, në asnjë rast, nuk u nënshtrohen rregullave të kreut II, të këtij vendimi. Kur konstatohet se AMTP-ja është regjistruar vetëm për disa nga ngastrat për të cilat ajo disponon, verifikimi kryhet vetëm për ngastrën/ngastrat e paregjistruara.

31. Në rast se konstatohet se AMTP-ja e regjistruar para hyrjes në fuqi të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë", gjendet në dokumentacionin arkivor të regjistrimit vetëm si fotokopje e panjësuar nga organi shtetëror përkatës, drejtoria vendore e ASHK-së shqyrton nëse nga dokumentacioni i ndarjes së tokës rezulton se mbajtësi i AMTP-së ka përfituar tokë bujqësore. Nëse rezulton se subjekti ka përfituar tokë bujqësore, atëherë nga drejtoria vendore e ASHK-së lëshohet dublikatë për AMTP-në.

32. Kur konstatohet se në kohën e lëshimit të AMTP-së sipërfaqja e dhënë me të ka qenë pronë publike e patjetërsueshme, ASHK-ja njofton Avokaturën e Shtetit për fillimin e procedurave të deklarimit të pavlefshmërisë së AMTP-së.

VI. DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT

33. Nëse zbatimi i pikave 6 dhe 16, të këtij vendimi, bie në kundërshtim me një vendim gjyqësor të formës së prerë, të nxjerrë para hyrjes në fuqi të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë", do të zbatohet vendimi i gjykatës i formës së prerë. Kjo vlen edhe për rastet kur gjykata ka vendosur detyrimin për regjistrim të AMTP-së, pavarësisht se mund të mos plotësohen kriteret e përcaktuara në pikat 6 dhe 16, të këtij vendimi.

33.1 Kur, për sipërfaqen për të cilën ka disponuar gjykata me vendim të formës së prerë, është regjistruar më parë një titull pronësie në favor të të tretëve plotësisht ose pjesërisht, për të cilin gjykata nuk e ka zgjidhur

mosmarrëveshjen e konkurrimit ndërmjet titujve dhe mbivendosja nuk mund të zgjidhet nga ASHK-ja, sipas nenit 65, të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e procedurave kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë", ASHK-ja procedon me refuzim të plotë ose të pjesshëm regjistrimi të AMTP-së, në varësi të mbivendosjes së krijuar.

33.2 Kur paraqitet për regjistrim një vendim gjyqësor nëpërmjet të cilit disponohet për kufijtë, sipërfaqen dhe paraqitjen grafike të pasurisë së fituar me AMTP, ato merren të mirëqena sipas përmbajtjes së vendimit gjyqësor të formës së prerë. Pavarësisht kësaj, kur përfituesi posedon edhe sipërfaqe shtetërore shtesë, ai ka të drejtë të përfitojë kalimin e pronësisë me pagesë, për sipërfaqen shtesë, në përputhje me përcaktimet e pikës 4, të nenit 10, të ligjit 20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë".

34. Kufizimet e vendosura mbi pasuritë e regjistruara me AMTP, përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, si pasojë e procesit të shqyrtimit të vlefshmërisë ligjore të krijimit të titujve të pronësisë mbi tokën bujqësore, shuhen/bien. Drejtoria vendore e ASHK-së, me urdhër të arsyetuar, konstaton rënien e kufizimit mbi pasurinë, kryesisht ose me kërkesë të subjektit të interesuar. Përrjashtimisht, kjo pikë nuk zbatohet në rastin e kufizimeve të vendosura mbi pasuritë e regjistruara me AMTP, për shkak se ajo nuk plotëson kriteret sipas nënpikës 6.3, të këtij vendimi.

35. Në zbatim të pikës 1, të nenit 79, të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë", paragrafi i fundit, i nenit 24, të ligjit nr.9632, datë 30.10.2006, "Për sistemin e taksave vendore", të ndryshuar, nuk zbatohet për efekt të regjistrimit të AMTP-ve. Regjistrimi i AMTP-ve u nënshtrohet vetëm rregullave dhe kushteve të parashikuara në ligjin nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë". Në momentin e regjistrimit të AMTP-së, sipas parashikimeve të këtij vendimi, drejtoria vendore e ASHK-së regjistron edhe hipotekën ligjore mbi pasurinë, deri në shlyerjen e detyrimit të taksës.

Paragrafi i fundit, i nenit 24, të ligjit nr.9632, datë 30.10.2006, "Për sistemin e taksave vendore", të ndryshuar, zbatohet vetëm për veprimet juridiko-civile (kontratat) që do të paraqiten rishtas për regjistrim, pasi drejtoria vendore e ASHK-së të ketë përfunduar regjistrimin fillestar të AMTP-ve.

36. ASHK-ja, gjatë procesit të regjistrimit fillestar apo përmirësimit/përditësimit të zonës kadastrale, administron edhe AMTP-të e lëshuara përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë". Depozitimi i AMTP-së për regjistrim nga subjektet (përfshirë dhe shtetasit e huaj që gëzojnë të drejta mbi AMTP-në sipas të drejtës civile) bëhet pranë ASHK-së ose nëpërmjet platformës e-Albania.

36.1 Gjatë regjistrimit fillestar në zonën kadastrale, ASHK-ja trajton edhe kërkesat e paraqitura pranë komisioneve vendore që nuk kanë për objekt vlefshmërinë e AMTP-së, për të cilat nuk ka përfunduar shqyrtimi. Gjithashtu, ASHK-ja mbledh e pranon edhe AMTP-të e paregjistruara më parë, për të cilat ka vendim prefekti për pavlefshmërinë e tyre përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë", në rastet e përcaktuara në pikën 3, të nenit 68, të po këtij ligji.

36.2 Për vendimmarrjen e drejtorive vendore të ASHK-së, gjatë procesit të regjistrimit fillestar dhe përmirësimit të regjistrimit kadastral, përfituesi i AMTP-së ka të drejtë të paraqesë ankim pranë strukturës së posaçme për ankimimet, e cila vepron në bazë të pikës 2, të nenit 33, të ligjit nr.111/2018, "Për kadastrën".

37. Drejtori i Përgjithshëm i ASHK-së miraton, me udhëzim, modelet e vendimit, aktit të evidentimit dhe të planvendosjeve, që hartojnë drejtoritë vendore të ASHK-së, në zbatim të kreut IV, të këtij vendimi.

38. Vendimi nr.994, datë 9.12.2015, i Këshillit të Ministrave, "Për procedurën e regjistrimit të akteve të marrjes së tokës në pronësi", i ndryshuar, shfuqizohet.

39. Ngarkohet Agjencia Shtetërore e Kadastrës për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR

Erion Braçe

VENDIM
Nr. 1182, datë 24.12.2020

**PËR MIRATIMIN E RREGULLAVE TË LËSHIMIT TË AKTEVE
TË KALIMIT NË PRONËSI, PA SHPËRBLIM, TË TOKËS BUJQËSORE DHE
TË MODELIT TË AKTIT INDIVIDUAL TË KALIMIT NË PRONËSI
TË TOKËS BUJQËSORE**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 6, të nenit 14, të ligjit nr. 20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë", me propozimin e zëvendëskryeministrit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1. Kalimi në pronësi, pa shpërblim, për tokën bujqësore në përdorim do të kryhet nga ASHK-ja për:

a) kërkesat e patrajtuara dhe të refuzuara, për shkak moslegjitimimi, që janë paraqitur pranë organeve kompetente, në zbatim të ligjit nr. 9948, datë 7.7.2008, "Për shqyrtimin e vlefshmërisë ligjore të krijimit të titujve të pronësisë mbi tokën bujqësore", të shfuqizuar, dhe të ligjit nr. 171/2014, "Për përfundimin e procedurave ligjore të kalimit të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore në pronësi të përfituesve", të shfuqizuar. Përrjashtim këtu bën rasti kur refuzimi i kërkesës, për shkak moslegjitimimi është konfirmuar nga një vendim gjykate i formës së prerë;

b) kërkesat që janë paraqitur pranë njërive të vetëqeverisjes vendore, brenda afatit 6-mujor nga hyrja në fuqi e ligjit nr. 20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë";

c) kërkesat që mbështeten në një vendim gjykate të formës së prerë, që detyronte institucionet ligjzbatuese të kohës të pajisnin subjektin me tokë bujqësore;

ç) kërkesat që kanë për objekt kalimin në pronësi të parcelave, të cilat pavarësisht se nuk janë pasqyruar në aktin e marrjes së tokës në pronësi që disponohet nga subjekti, përdoren nga ky i fundit.

2. Në procesin e kalimit në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore, ASHK-ja u referohet rregullave dhe afateve të përcaktuara në Kodin e Procedurave Administrative, përveç rasteve të parashikuara ndryshe në ligjin nr. 20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë".

3. Në përmbushje të qëllimeve të ligjit nr. 20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë", të gjitha institucionet kanë detyrimin të dorëzojnë arkivat dhe dokumentacionin përkatës për reformën agrare para vitit 1946, për dhënien në përdorim dhe pronësi të tokës bujqësore, përfshirë hartat dhe regjistrat e kadastrës së tokës bujqësore, për verifikimin e titujve të tokës bujqësore dhe çdo dokument që ka lidhje me to. Nëse ky detyrim nuk është përmbushur ende, dorëzimi i dokumentacionit pranë ASHK-së duhet të kryhet brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga hyrja në fuqi e këtij vendimi.

II. KUSHTET DHE PROCEDURA PËR KALIMIN NË PRONËSI, PA SHPËRBLIM, TË TOKËS BUJQËSORE

4. Kushtet që duhet të plotësohen për kalimin në pronësi të tokës bujqësore në përdorim janë, si më poshtë vijon:

4.1 Kushtet që duhet të plotësohen nga subjekti për kalimin në pronësi të tokës bujqësore:

a) Do të përfitojë kalimin në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore, sipas kushteve të pikës 1, të nenit 12, të ligjit nr. 20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë"; subjekti që:

i. ka qenë anëtar i ish-kooperativës bujqësore dhe banor i fshatit në përbërje të ish-kooperativës bujqësore në datën 1.8.1991;

ii. ka qenë banor i fshatit në përbërje të ish-kooperativës bujqësore në datën 1.8.1991, pavarësisht se nuk ka qenë anëtar i saj;

iii. ka qenë anëtar themelues i ish-kooperativës apo ish-ndërmarrjes bujqësore dhe banonte në territorin e tyre në datën 1.10.1992;

iv. ka qenë punonjës i ish-ndërmarrjes bujqësore në datën 1.8.1991;

v. ka përfituar nga e drejta sipas neneve 5 e 6, të ligjit nr. 7514, datë 30.9.1991, "Për pafajësinë, amnistinë dhe rehabilitimin e ish-të dënuarve dhe të përndjekurve politikë", të ndryshuar, dhe që ishin subjekt të ligjit nr. 7501, datë 19.7.1991, "Për tokën";

vi. 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;

vii. është ose janë trashëgimtarë ligjorë të personit, toka e të cilit është marrë gjatë reformës agrare, për krijimin e ish-kooperativave bujqësore dhe ish-ndërmarrjeve bujqësore, pavarësisht vendbanimit të tyre, në kohën e paraqitjes së kërkesës, 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 pronësia private apo shtetërore, para hyrjes në fuqi të ligjit nr. 108, datë 29.8.1945, “Për reformën agrare”, siç janë listëpronësitë, regjistrat apo çdo arkiv tjetër, nga ku rezultojnë të dhëna të tilla.

Për përmbushjen e kushteve sipas nënndarjeve “i” deri “vi”, drejtoria 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, listën e familjeve anëtare të ish-kooperativës/ish-ndërmarrjes bujqësore, si dhe çdo dokument, i cili ka të dhëna mbi procesin e ndarjes së tokës bujqësore. Vendbanimi dhe gjendja familjare, sipas periudhave të përcaktuara në nënndarjet “i” deri “vi” të kësaj pike, vërtetohet nëpërmjet certifikatës së gjendjes familjare të subjektit kërkues. Nëse nuk vërtetohet legjitimiteti i kërkuesit sipas nënndarjeve “i” deri “vi”, atëherë ky i fundit mund të depozitohet pranë ASHK-së:

- vërtetimin nga sigurimet shoqërore që ai ka qenë punonjës i ish-kooperativës apo ish-ndërmarrjes bujqësore; ose

- vendimin e gjykatës që provon se ka qenë punonjës i ish-kooperativës apo ish-ndërmarrjes bujqësore; ose

- vendimin e gjykatës që provon të drejtën e tij dhe anëtarëve të familjes për të përfituar tokë bujqësore.

b) Subjekti, që ka paraqitur kërkesë për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore, nuk duhet të ketë përfituar tokë bujqësore në territorin e ndonjë ish-kooperative apo ish-ndërmarrjeve bujqësore tjetër. Për vlerësimin 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 për të cilat subjekti kërkon të pajiset me aktin e marrjes së tokës në pronësi.

Dokumentacioni dhe të dhënat që shqyrtohen nga ASHK-ja për këtë qëllim janë:

- i. vendimet e komisioneve të tokës të rretheve që kanë përcaktuar fshatrat e ish-kooperativave bujqësore;

- ii. librat e ngastrave bujqësore të fshatrave;
- iii. librat e ngastrave të fshatrave për vendbanimin, më 1.8.1991, si dhe për vendbanimin aktual;
- iv. lista e përfituesve të tokës bujqësore në vendbanimin e datës 1.8.1991 dhe në vendbanimin aktual;
- v. lista me emrat e kryefamiljarëve, që është disponuar gjatë ndarjes së tokës bujqësore në fshat;
- vi. 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 kushti, subjektit i lind e drejta të depozitohet një deklaratë noteriale, nëpërmjet së cilës të deklarohet që nuk ka përfituar tokë në territorin e asnjë ish-kooperative apo ish-ndërmarrjeje bujqësore tjetër, përveç ngastrave, për të cilat ai kërkon të pajset me aktin e marrjes së tokës në pronësi. 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".

c) Subjekti, që ka paraqitur kërkesë për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore, është përdorues faktik i tokës bujqësore. Për shqyrtimin e këtij kushti, ASHK-ja së bashku me njësinë e vetëqeverisjes vendore verifikojnë, nëse:

- i. subjekti ka paguar taksat vendore pranë njësisë së vetëqeverisjes vendore; ose
- ii. nga dokumentacioni kadastral që administrohet nga ASHK-ja, në kuadër të regjistrimit të pasurive të paluajtmshme, rezultojnë të dhëna që provojnë se subjekti është përdorues faktik, para datës së hyrjes në fuqi të këtij vendimi; ose
- iii. nga evidentimi faktik në terren rezulton se subjekti është përdorues faktik i tokës bujqësore.

4.2 Kushtet që duhet të plotësojë toka bujqësore, për të cilën kërkohet kalimi i pronësisë janë, si më poshtë vijon:

a) T'i përkasë një prej llojeve të tokës bujqësore (arë, pemëtore, vresht dhe ullishte), në momentin e miratimit të vendimit të kalimit në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore. Për verifikimin e llojit të pasurisë, ASHK-ja i referohet dokumentacionit të administruar nga Drejtoria e Administrimit të Tokës, si: 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 në 19 shtator 1991, hartat kadastrale të afërta me momentin e miratimit të vendimit të kalimit në pronësi, si edhe 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, të depozituar nga njësia e vetëqeverisjes vendore, ku ndodhet sipërfaqja për të cilën kërkohet pajisja me aktin e kalimit në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore.

Nëse rezulton se lloji i tokës, për të cilën kërkohet pajisja me aktin e kalimit në pronësi, ka qenë i ndryshëm nga zërat e tokës bujqësore, refuzohet kërkesa.

b) Toka bujqësore, për të cilën kërkohet kalimi i pronësisë, të mos jetë në pronësi të të tretëve. Për verifikimin e këtij kushti, ASHK-ja shqyrton:

i. dokumentacionin kadastral të regjistruar, për të verifikuar nëse ka titull të regjistruar në favor të subjektit kërkues;

ii. dokumentacionin e ndarjes së tokës bujqësore të administruar nga struktura e administrimit dhe mbrojtjes së tokës pranë Këshillit të Qarkut dhe njësisë së vetëqeverisjes vendore (DAMT/ZAMT);

iii. vendimmarrjet për kthim ose kompensim fizik prone, për pasurinë/ngastrën, për të cilën kërkohet pajisja me aktin e kalimit në pronësi të tokës bujqësore.

c) Toka bujqësore, për të cilën kërkohet kalimi i pronësisë, të mos jetë objekt i formave të kompensimit fizik, sipas ligjit nr. 133/2015, "Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave", të ndryshuar. Për verifikimin e këtij kriteri ASHK-ja i kërkon Agjencisë së Trajtimit të Pronave informacion nëse pasuria/ngastra për të cilën kërkohet pajisja me aktin e kalimit në pronësi të tokës bujqësore, është objekt i formave të kompensimit fizik.

ç) Toka bujqësore, për të cilën kërkohet kalimi i pronësisë, të mos jetë objekt i investimeve strategjike, sipas legjislacionit në fuqi për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë. Për verifikimin e këtij kushti, ASHK-ja i kërkon AIDA-s informacion nëse pasuria/ngastra, për të cilën kërkohet pajisja me aktin e kalimit në pronësi të tokës bujqësore, është objekt i investimeve strategjike në Republikën e Shqipërisë.

d) Toka bujqësore, për të cilën kërkohet kalimi i pronësisë, të mos jetë zënë nga ndërtime pa leje të të tretëve apo të vetë subjektit, gjë që verifikohet gjatë evidentimit në terren dhe nëpërmjet bazës të të

dhënave të proceseve kalimtare të pronësisë.

5. Vendimi i kalimit në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore është sipas aneksit 1, që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij. Ai miratohet në favor të:

a) anëtarëve të familjes, sipas gjendjes familjare të datës 1.8.1991 dhe gjendjes familjare aktuale, për ish-kooperativat bujqësore;

b) anëtarëve të familjes, sipas gjendjes familjare të datës 1.8.1991 me ndryshimet deri në datën 1.10.1992 dhe gjendjes familjare aktuale për ish-ndërmarrjet bujqësore;

c) të gjithë trashëgimtarëve ligjorë të subjektit, që i 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 nënndarjen "vii", të shkronjës "a", të pikës 4.1, të këtij vendimi.

Nëse ndonjë nga trashëgimtarët ka përfituar AMTP tjetër në bazë të ndonjë cilësie të përcaktuar në nënndarjet "i"–"vi", të shkronjës "a", të pikës 4.1, të këtij vendimi, ai nuk përfiton sipas këtij vendimi. Në këtë rast, akti i kalimit në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore për subjektin e shpronësuar (nënndarja "vii", e shkronjës "a", të pikës 4.1, të këtij vendimi), lëshohet në emër të të gjithë trashëgimtarëve ligjorë të subjektit, me përjashtim të personit që ka përfituar tashmë një AMTP në bazë të ndonjë cilësie të përcaktuar në nënndarjet "i"–"vi", të shkronjës "a", të pikës 4.1, të këtij vendimi.

6. ASHK-ja harton listën e përdoruesve faktikë të tokës bujqësore, mbi bazën e kërkesave të dorëzuara dhe të pranuar nga organet kompetente – njësitë e vetëqeverisjes vendore dhe sipërfaqet e saktësuara, sipas kreut III, të këtij vendimi.

7. Lista e hartuar nga ASHK-ja përmban të dhëna, mbi:

a) gjeneralitetet dhe numrin e identifikimit të përfituesit;

b) numrin, sipërfaqen dhe llojin e pasurisë që kalohet në pronësi pa shpërblim;

c) pasuritë kufitare të pasurisë që kalohet në pronësi pa shpërblim.

8. Lista e përdoruesve dhe paraqitja grafike e parcelave që kërkohet të kalohen në pronësi afishohet për 30 (tridhjetë) ditë kalendarike në ambientet e fshatit, me qëllim që të verifikohen të dhënat nga përdoruesit/

përfituesit dhe të paraqesin pretendimet e tyre. Gjatë këtij afati, pretendimet e paraqitura nga përfituesit pasqyrohen në dokumentacionin përfundimtar të kalimit në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore.

9. Dokumentacioni përfundimtar për miratimin e kalimit në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore, është:

a) lista e përdoruesve faktikë;

b) plan-vendosjet e pronave që kërkohen të kalohen në pronësi, të nënshkuara nga përfaqësuesit e administratës së njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe ASHK-ja; dhe

c) relacioni përkatës.

Dokumentacioni përfundimtar, sipas kësaj pike, i paraqitet për miratim këshillit bashkiak të njësisë së vetëqeverisjes vendore.

10. Këshilli bashkiak vendos sipas nenit 14, të ligjit nr. 20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë". Në rastet kur këshilli bashkiak, me vendim të arsyetuar, vendos rrëzimin e projektvendimit "Për miratimin e listës së përdoruesve faktikë të tokës bujqësore", ASHK-ja korrigjon përmbajtjen e listës, sipas vërejtjeve të arsyetuara të këshillit bashkiak, të cilën ia riparaqet për miratim këshillit bashkiak.

11. Pas miratimit të vendimit nga këshilli bashkiak, ASHK-ja vijon me miratimin e vendimeve individuale për kalimin e tokës bujqësore në pronësi, pa shpërblim, për përfituesit.

12. Regjistrimi i vendimit individual për kalimin e tokës bujqësore në pronësi, pa shpërblim, kryhet kryesisht nga drejtoria vendore e ASHK-së, vetëm pasi të jetë plotësuar një nga kushtet e mëposhtme:

a) të ketë kaluar afati 30-ditor (tridhjetëditor) i paraqitjes së ankimit administrativ ndaj vendimit dhe ndaj tij nuk është paraqitur ndonjë ankim. Afati i ankimit llogaritet nga data e njoftimit të vendimit; ose

b) të ketë përfunduar shqyrtimi i ankimit nga struktura e posaçme për ankimet në Drejtorinë e Përgjithshme dhe vendimi të jetë lënë në fuqi, ose të jetë vendosur mospranimi i ankimit; ose

c) në rastet kur struktura e posaçme për ankimet vendos përndryshimin e përmbajtjes së vendimit të drejtorisë vendore ose shfuqizimin apo anulimin e pjesshëm të tij, regjistrimi kryhet pasi drejtoria vendore të

ketë miratuar vendimin e ri për dokumentin e pronësisë, në bazë të aktit të strukturës së posaçme.

13. Regjistrimi kryhet nga drejtoria vendore e ASHK-së, pa u kushtëzuar nga aplikimi për shërbim kadastral dhe nga parapagimi i tarifave kadastrale. Pas kryerjes së shërbimit të regjistrimit, drejtoria vendore njofton subjektin përfitues për të shlyer tarifën e regjistrimit dhe tarifën e tjera për t'u pajisur me aktet kadastrale, si: certifikatë regjistrimi pronësie, kopje karte, kopje të fragmentit të hartës kadastrale.

III. SAKTËSIMI I SIPËRFAQES PËR KALIM PRONËSIE

14. Procesi i saktësimit të sipërfaqes dhe pozicionit gjeografik të tokës për kalim pronësie kryhet në bashkëpunim me përfaqësuesit e administratës së njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe të ASHK-së. Për këtë qëllim, bëhet verifikimi në terren i ngastrave të pretenduara. Gjatë këtij procesi verifikohet pozicioni faktik i ngastrës që posedohet dhe sipërfaqes që posedohet në fakt. ASHK-ja harton planin e rlevimit, i cili nënshkruhet nga përfaqësuesit e saj dhe përfaqësuesit e administratës së njësisë së vetëqeverisjes vendore.

14.1 Për zonat kadastrale pa regjistrim fillestar, procesi i lëshimit të akteve të kalimit të tokës bujqësore në pronësi kryhet pas përfundimit të konsultimit publik, sipas nenit 31, të ligjit nr. 111/2018, "Për kadastrën".

14.2 Për zonat kadastrale me regjistrim fillestar që kanë nevojë për përmirësim të regjistrimit fillestar, procesi i lëshimit të akteve të kalimit të tokës bujqësore në pronësi kryhet pas përfundimit të procesit të përmirësimit. Për zonat kadastrale me regjistrim fillestar dhe që nuk kanë nevojë për përmirësim, procesi i lëshimit të akteve të kalimit të tokës bujqësore në pronësi kryhet si rregull me blloqe kadastrale.

15. Sipërfaqja e tokës bujqësore, që kalohet në pronësi pa shpërblim, është sipas rastit:

a) Sa sipërfaqja e përcaktuar në aktin e marrjes së tokës në përdorim ose në dokumentacionin e ndarjes së tokës. Nëse sipërfaqja e lirë në terren është më e vogël se ajo e përcaktuar në aktin e marrjes së tokës në përdorim apo aktet e ndarjes së tokës bujqësore, subjektit i miratohet kalimi i pronësisë, pa shpërblim, vetëm për sasinë e sipërfaqes që rezultojnë

e lirë. Nëse subjekti posedon sipërfaqe më të madhe se ajo e përcaktuar sipas aktit të marrjes së tokës në përdorim ose akteve të ndarjes së tokës, për sipërfaqen shtesë zbatohen për analogji përcaktimet e pikës 4, të nenit 10, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, dhe të aktit nënligjor në zbatim të pikës 9, të po këtij neni.

b) Sa normativa që llogaritet nga raporti i sipërfaqes aktuale që rezulton e lirë në territorin e fshatit, në raport me numrin e frymëve në fshat, në momentin e miratimit të vendimit për kalimin në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore.

Sipërfaqe e lirë konsiderohet ajo, e cila gjatë regjistrimit fillestar ose pas përmirësimit/përditësimit rezulton se plotëson kushtet e pikës 4.2, të këtij vendimi.

c) Sa sipërfaqja e përcaktuar ndërmjet marrëveshjes noteriale të përfituesve të tokës bujqësore. Marrëveshja noteriale ndërmjet përfituesve të tokës bujqësore, kufitarë, duhet të depozitohet pranë ASHK-së, para fillimit të afatit të parashikuar në pikën 8, të këtij vendimi.

IV. DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT

16. Janë objekt trajtimi, sipas këtij vendimi, edhe ato raste kur subjekti kërkues nuk e përdor tokën, për arsye se organet që në bazë të vendimit të gjykatës së formës së prerë, detyroheshin të pajisnin qytetarin me tokë, por nuk e kanë zbatuar atë.

17. Vendimet e Këshillit të Ministrave nr. 253, datë 6.3.2013, “Për përcaktimin e procedurave të plotësimit të akteve të marrjes së tokës bujqësore në pronësi për familjet bujqësore në fshatrat e ish-kooperativave bujqësore”, të ndryshuar, dhe nr. 337, datë 22.4.2015, “Për përcaktimin e procedurave të kryerjes së procesit të kalimit të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore në pronësi të përfituesve”, të ndryshuar, shfuqizohen.

18. Ngarkohet Agjencia Shtetërore e Kadastrës për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR

Erion Braçe

AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS
DREJTORIA _____

VENDIM

Nr. _____, datë _____

PËR
KALIMIN/REFUZIMIN E KALIMIT NË PRONËSI PA SHPËRBLIM
TË TOKËS BUJQËSORE

Në zbatim të nenit 14, të ligjit nr. 20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë" dhe të vendimit të Këshillit të Ministrave nr. _____, datë _____, "Për miratimin e rregullave të lëshimit të akteve të kalimit në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore dhe të modelit të aktit individual të kalimit në pronësi të tokës bujqësore", u mor në shqyrtim kërkesa e _____ për kalimin në pronësi të tokës bujqësore me vendndodhje: Bashkia: _____ .

Parashtrimi i fakteve: (Këtu do të listohen)

a) Shpjegimet e situatës faktike të parcelës, si: adresa, numri i pasurisë, zona kadastrale, sipërfaqja e parcelës, sipas verifikimeve në terren; mënyrën e përcaktimit të sipërfaqes që kalohet në pronësi referuar normativës së përcaktuar etj.

b) Situata ligjore në raport me kriteret për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore, legjitimiteti i kërkuarit, kushtet e ngastrës/ngastrave që do të kalohet etj.

c) Dokumentacioni i administruar nga institucionet apo subjekti (me referencat) dhe veprimet administrative të dokumentacionit të hartuar nga ASHK-ja, në kuadër të procedurave të legalizimit, shpjegime mbi vlerësimin e provave.

Vlerësimi dhe arsyetimi ligjor: (Shpjegimet mbi shkaqet ligjore të kalimit ose refuzimit të kalimit të tokës në pronësi).

Në përfundim, drejtoria vendore e ASHK-së _____, pasi verifikoi gjendjen faktike të ngastrës/ngastrave, analizoi dokumentacionin dhe faktet, si dhe verifikoi plotësimin/mosplotësimin e kriterëve ligjore nga ngastra/ngastrat, bazuar në nenin 12, të ligjit nr. 20/2020, "Për përfundimin

e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë” dhe pikës __, të vendimit të Këshillit të Ministrave nr.____, datë _____, “Për miratimin e rregullave të lëshimit të akteve të kalimit në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore dhe të modelit të aktit individual të kalimit në pronësi të tokës bujqësore”,⁴¹

VENDOSI:

1. Kalimin/refuzimin e kalimit në pronësi të ngastrës me vendndodhje _____, nr. pasurie _____, dhe sipërfaqe _____, në favor të _____.

2. Kundër këtij vendimi mund të ushtrohet ankim, sipas nenit 66, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë” dhe Kodit të Procedurave Administrative.

3. (Kjo dispozitë bëhet pjesë e vendimit në rastin e kalimit të pronësisë) - Ky vendim regjistrohet pas kalimit të afatit 30-ditor nga data e njoftimit të tij, në rastin e mosankimit administrativ ose pas përfundimit të procedurës së shqyrtimit të ankimit nga struktura përgjegjëse për ankimet pranë Drejtorisë së Përgjithshme; ose

4. Vendimi u njoftohet subjekteve të interesuara brenda 10 ditëve nga data e miratimit.

DREJTOR

41 Vendimi për kalimin e tokës bujqësore në pronësi pa shpërblim përgatitet në 4 kopje origjinale, të cilat u përcillen përfituesve, njësisë së vetëqeverisjes vendore, drejtorisë së administrimit dhe menaxhimit të tokës pranë Këshillit të Qarkut dhe 1 (një) kopje mbetet pranë drejtorisë vendore të ASHK-së. Vendimi shoqërohet me plan-vendosje të ngastrës/vetëpërfitur. Kundër këtij vendimi mund të ushtrohet ankim, sipas nenit 66, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, dhe Kodit të Procedurave Administrative.

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>

[f 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 përbashkët të BE dhe 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 një programi të përbashkët të Bashkimit Evropian dhe Këshillit të Evropës. Pikëpamjet e shprehura këtu nuk reflektojnë domosdoshmërisht pikëpamjen zyrtare të secilës palë.

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, dokumenti 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 djen, 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 liritë 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**