



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
Kuvendi

PROJEKT LIGJ

Nr. _____/2018

PËR

PËRFUNDIMIN E PROCESIVE KALIMTARE TË PRONËSISË
NË REPUBLIKËN E SHQIPËRISË

Në mbështetje të neneve 41, 78, 81, pika 1, dhe 83, pika 1, të Kushtetutës, me propozimin e Këshillit të Ministrave, Kuvendi i Republikës së Shqipërisë

V E N D O S I:

KREU I
DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 1
Objekti

Ky ligj përcakton procedurat dhe organin shtetëror përgjegjës për përfundimin e proceseve administrative, kalimtare, të ligjësimit të titujve të pronësisë mbi tokën bujqësore, të inventarizimit, transferimit, trajtimit dhe regjistrimit përfundimtar të titujve të pronësisë, për pasuritë e paluajtshme në pronësi shtetërore dhe private në Republikën e Shqipërisë.

Neni 2
Qëllimi dhe fusha e zbatimit

1. Qëllimi i këtij ligji është krijimi i bazës ligjore të thjeshtuar e të harmonizuar për përfundimin e proceseve administrative të trajtimit të pronës së paluajtshme të shtetit dhe pronës private, duke përcaktuar rregullat për:

- a) ligjësimin e titujve të pronësisë, të dhënë sipas akteve ligjore e nënligjore për 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) ligjësimin dhe regjistrimin në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme, 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”, 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 regjistrimi në regjistrin publik;
- dh) trajtimin ligjor të 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, të shfuqizuar;
 - ii. trojet e paprivatizuara të ndërtesave dhe të shitura nga ndërmarrjet shtetërore përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr.7512, datë 10.8.1991, 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. Ky ligj ka për qëllim, gjithashtu, koordinimin e proceseve kalimtare, të parashikuara në të, me procesin e trajtimit të pronës, të parashikuar në ligjin nr.133/2015.

3. Procesi administrativ, sipas këtij ligji, realizohet duke standardizuar e njëjësuar dokumentacionin hartografik për regjistrimin e pronës në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme.

Neni 3 **Parimet e procesit**

Veprimtaria administrative për përfundimin e proceseve tranzitore të pronësisë bazohet në parimet e shtetit të së drejtës, sigurisë juridike, transparencës, ligjshmërisë, shqyrtimit objektiv dhe paralel të rasteve, me qëllim ligjësimin e të drejtave të pronësisë dhe konsolidimin e regjistrit publik të pasurive të paluajtshme.

Neni 4 **Përkufizime**

Në këtë ligj, termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

1. Aktet ligjore e nënligjore për 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; vendimi nr.452, datë 17.10.1992, i Këshillit të Ministrave, “Për ristrukturimin e ndërmarrjeve bujqësore”, i ndryshuar, si dhe çdo akt tjetër me karakter normativ, që ka rregulluar marrëdhëniet juridike të ndarjes apo dhënies në përdorim të tokës bujqësore pas vitit 1991.
2. “**Pronë kryesore**”, pasuria-tokë, që i përmbahet sasisë së sipërfaqes të përcaktuar në AMTP.
3. “**Pronë shërbyese**”, 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.
4. “**Ndërtim pa leje**”:
 - 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.
5. **“Objekt me shkelje të lejes së ndërtimit”**, ndërtimi i paregjistruar, që ka shtesa në tejkalim të lejes së ndërtimit apo ndryshime të funksionit të hapësirave, në raport me këtë leje.
 6. **“Objekt pa titull pronësie”**, ndërtimi me funksion banimi, i ngritur përpara datës 10.8.1991, për të cilin nuk disponohet dokumenti i fitimit të pronësisë.
 7. **“Oborr në përdorim”**, trualli pa titull pronësie i banesës së ngritur para datës 10.8.1991, për të cilën disponohet dokument pronësie.
 8. **“Zonë e stimuluar”**, 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.
 9. **“Person i stimuluar”**, personi fizik apo juridik, i cili ka përfituar titullin e personit të stimuluar në përputhje me ligjin nr.7665, datë 21.1.1993, të shfuqizuar.
 10. **“Marrëveshje qiraje dhe zhvillimi”**, marrëveshja e lidhur ndërmjet personit të stimuluar dhe qiradhënësit, në të cilën përcaktohen kushtet specifike për realizimin e veprimtarisë së stimuluar.
 11. **“Listë e pronave shtetërore”**, 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, i miratuar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.
 12. **“Listë përfundimtare e pronave shtetërore”**, 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.

Neni 5

Autoriteti përgjegjës për realizimin e proceseve kalimtare

1. Agjencia Shtetërore e Kadastrës, në vijim ASHK, është institucioni publik i krijuar me ligj të veçantë, në të cilin rregullohet mënyra e organizimit,

funkcionimit, varësia administrative, selia dhe shpërndarja e shërbimeve në territorin e Republikës së Shqipërisë.

2. Agjencia Shtetërore e Kadastrës është autoriteti publik që do të zbatojë këtë ligj dhe do të koordinojë proceset në bashkëpunim me institucionet dhe organet e tjera qendrore shtetërore, të vetëqeverisjes vendore apo ndërmjet strukturave në përbërje të saj, me qëllim përfundimin e proceve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë.

KREU II TITUJT MBI TOKËN BUJQËSORE

Seksioni I Qëllimi dhe fusha e zbatimit të kreut

Neni 6

Konsolidimi i marrëdhënies juridike të pronësisë mbi tokën bujqësore

1. Dispozitat e këtij kreu kanë për qëllim konsolidimin e marrëdhënieve juridike të pronësisë mbi tokën bujqësore, nëpërmjet:
 - a) ligjësimit të titujve të pronësisë, që burojnë nga të gjitha aktet ligjore e nënligjore mbi tokën bujqësore, që kanë sjellë efekte përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, si dhe pasqyrimin të tyre në regjistrin e pasurive të paluajtshme;
 - b) përfundimit të proceseve të pajisjes me tituj pronësie të përdorueseve të tokave të ish-kooperativave dhe ish-ndërmarrjeve bujqësore, të cilët kanë paraqitur kërkesë për këtë qëllim, para hyrjes në fuqi të këtij ligji.
2. Proceset e mësipërme kryhen në funksion të zhvillimit strategjik dhe të qëndrueshëm të sektorit bujqësor.

Seksioni II

Ligjësimi i titujve të dhënë përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji

Neni 7

Kushtet për ligjësimin e Aktit të Marrjes së Tokës në Pronësi

1. Akti i marrjes së tokës në pronësi (AMTP), i fituar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, konsiderohet i vlefshëm nëse plotësohen, njëkohësisht, kushtet e mëposhtme:

- a) Subjekti ka qenë legjitimuar për të përfituar tokë sipas akteve ligjore e nënligjore për ndarjen e tokës bujqësore ose, edhe nëse nuk ka qenë legjitimuar, ka përfituar tokën, për të cilën i është hequr pronësia atij apo trashëgimlënësit gjatë krijimit të kooperativës apo ndërmarrjes bujqësore;
 - b) Subjekti ka përfituar tokë vetëm në territorin e një kooperative apo ndërmarrjeje bujqësore;
 - c) Toka e ndarë me AMTP nuk ka qenë e llojit (zërit kadastral) “truall”, “rëra bregdetare” ose “plazhe”.
2. Llojet e mangësive në elementet e formës, që janë shkak për mosligjërimin e AMTP-ve, si dhe mënyra e plotësimit të AMTP-ve me mangësi jothelbësore përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.
 3. Mosplotësimi i kriterëve të akteve ligjore e nënligjore për tokën bujqësore, që nuk janë listuar në pikën 1, të këtij neni, përfshirë edhe “normën për frymë”, nuk përbën shkak për mosligjësimin e AMTP-ve.
 4. Kontrolli i AMTP-ve në raport me kushtet për ligjësimin sipas këtij neni realizohet gjatë procedurave të regjistrimit dhe/ose përmirësim/përditësimit të regjistrit të pasurive të paluajtshme.

Neni 8

Trajtimi i titujve që nuk përmbushin kushtet për ligjësim

1. Për aktet e marrjes së tokës në pronësi, të cilat nuk përmbushin kushtet e përcaktuara në pikën 1, të nenit 7, të këtij ligji, veprohet, si më poshtë vijon:
 - a) Kur pronari aktual i tokës është ende përfituesi fillestar i AMTP-së, titulli është i pavlefshëm dhe sipërfaqja e tokës kalon në fondin e tokës. Në këtë rast, brenda 30 ditëve, nga konstatimi i mospërmbushjes së kushteve të ligjësimit, ASHK-ja ngre padi pranë Gjykatës së Apelit për detyrimin e njohjes së pronësisë shtetërore mbi pasurinë;
 - b) Kur përfituesi fillestar i titullit të pronësisë, si pasojë e një transaksioni apo shpronësimi për interes publik, nuk e disponon më tokën plotësisht apo pjesërisht, detyrohet që për sipërfaqen përkatëse të tokës të kryejë pagesën. Pagesa, në varësi të rastit, i përgjigjet shumës, sipas hartës së vlerës së pronës, të përcaktuar me vendim të Këshillit të Ministrave, për sipërfaqet rezultat i transaksionit, apo vlerës së kompensimit të përfituar për shkak të shpronësimit për interes publik.

2. Rregullat e hollësishme dhe procedurat për verifikimin e kushteve të ligjësisimit përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 9

Mospërputhjet ndërmjet titullit të pronësisë dhe gjendjes së posedimit në fakt

1. Nëse, gjatë procedurave të regjistrimit ose përmirësim/përditësimit të regjistrit të pasurive të paluajtshme, evidentohet se sipërfaqja e tokës bujqësore në AMTP është e ndryshme nga ajo që posedohet efektivisht në terren, veprohet, si më poshtë vijon:
 - a) Kur sipërfaqja që posedohet është më e madhe se ajo e përcaktuar në AMTP, subjekti ka të drejtë të përfitojë kalimin e pronësisë së sipërfaqes shtetërore shtesë deri në masën e njëzet përqind të sasisë së sipërfaqes të AMTP-së, sipas çmimit të përcaktuar në hartën e vlerës së pronës. Nëse poseduesi nuk e kërkon, e refuzon apo nuk shlyen vlerën, sipërfaqja shtetërore shtesë kalon për llogari të fondit të tokës bujqësore në administrim të njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe jepet me qira nga kjo e fundit.
Përgjithësisht, kur sipërfaqja shtetërore shtesë është pronë shërbyese, poseduesi, në çdo rast, është i detyruar të shlyejë vlerën e saj. Në të kundërt, regjistrohet hipoteka ligjore mbi të dhe mbi pasurinë kryesore;
 - b) Kur sipërfaqja që ekziston efektivisht në terren është më e vogël se ajo e përcaktuar në AMTP, Agjencia Shtetërore e Kadastrës procedon me regjistrimin e titullit për sipërfaqen që posedohet efektivisht në terren.
2. 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 fshatit, ligjërimi dhe regjistrimi kryhen sipas vendndodhjes së sipërfaqes së poseduar, kur kjo është pasuri shtetërore. Nëse sipërfaqja që posedohet efektivisht është jashtë territorit të fshatit apo është në pronësi të të tretëve dhe ndërmjet palëve nuk arrihet marrëveshjeve juridiko-civile, ligjërohet dhe regjistrohet sipërfaqja sipas vendndodhjes në AMTP. Nëse për vetë sipërfaqen, sipas vendndodhjes në AMTP, ka tituj pronësie të të tretëve, zbatohen rregullat e parashikuara në nenin 37, të ligjit “Për kadastrën”.
3. Në përfundim të procedurave, sipas këtij neni, kur krijohen sipërfaqe shtetërore të lira, ato transferohen në fondin e tokës bujqësore të njësisë së vetëqeverisjes vendore dhe jepen me qira nga kjo e fundit.

4. Rregullat e hollësishme për mënyrën e evidentimit të mospërputhjeve, normat dhe kriteret për sipërfaqet shtesë, që shiten apo transferohen në fondin e tokës bujqësore, si dhe për pronat shërbyese, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Seksioni III **Përfundimi i pajisjes me tituj pronësie**

Neni 10 **Kushtet për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore**

1. Përfitojnë kalimin në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore, subjektet që plotësojnë, njëkohësisht, këto kushte:
 - a) Kanë qenë legjitimuar për të përfituar tokë sipas vendimeve të Këshillit të Ministrave nr.255, datë 2.8.1991, nr.452, datë 17.10.1992, apo vendimeve të veçanta, pavarësisht nëse kanë ndryshuar vendbanimin pas datës 1.10.1992. Këtu përfshihen edhe subjektet, që, sipas informacionit të gjendjes civile, kanë ardhur me banim në territorin e ish-ndërmarrjeve bujqësore pas datës 1.8.1991 si dhe banorët jopunonjës të ish-kooperativave bujqësore;
 - b) Nuk kanë përfituar tokë bujqësore në territorin e ndonjë kooperative apo ndërmarrjeje bujqësore tjetër;
 - c) Përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, kanë paraqitur kërkesë pranë organeve kompetente për plotësimin me AMTP për tokat e ish-kooperativave bujqësore apo ish-ndërmarrjeve bujqësore ose janë pajisur 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 u jetë dhënë në përdorim apo me qira të tretëve;
 - ç) 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;
 - d) Të mos jetë zënë nga ndërtime pa leje, të të tretëve apo të vetë subjektit kërkues;
 - dh) Të mos jetë objekt i investimeve strategjike, sipas ligjit nr.55/2015, "Për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë";

- e) Të mos jetë në përgjegjësi administrimi të institucioneve kërkimore-shkencore. Lista e këtyre pasurive vendoset në dispozicion nga ministria përgjegjëse për çështjet e bujqësisë.

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.

Neni 11

Sipërfaqet që kalohen në pronësi pa shpërblim

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;
 - b) sa sipërfaqja e poseduar, kur nuk është miratuar më parë akti i marrjes së tokës në përdorim, por, në çdo rast, jo më tepër se norma për frymë. Norma për frymë llogaritet duke u nisur nga sipërfaqja e lirë në terren, që përmbush kushtet e pikës 2, të nenit 10, 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, për sipërfaqen shtesë zbatohen përcaktimet e shkronjës “a”, të pikës 1, të nenit 9, 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 fshatit, kalimi i pronësisë, pa shpërblim, dhe regjistrimi kryhen sipas vendndodhjes së sipërfaqes së poseduar, nëse ajo përmbush kushtet sipas pikës 2, të nenit 10, të këtij ligji.

Neni 12

Procedura e kalimit në pronësi pa shpërblim

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 3 muajve, nga hyrja në fuqi e ligjit, 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-ndërrmarrjeve bujqësore në pronësisë të përfituesve”, dhe nr.9948, datë 7.7.2008, “Për shqyrtimin e vlefshmërisë ligjore të krijimit të titujve të pronësisë mbi tokën bujqësore”, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.

3. Agjencia Shtetërore e Kadastrës saktëson sipërfaqen për kalim pronësie sipas nenit 11, me prezencën e përfaqësuesit të administratës së njësisë së vetëqeverisjes vendore, dhe verifikon plotësimin e kushteve për kalimin në pronësisë, pa shpërblim, të tokës bujqësore. Pas procesit të verifikimit, ASHK-ja harton listën e përdoruesve faktikë të tokës bujqësore për çdo fshat, të cilën ia paraqet për miratimin këshillit bashkiak.
4. Këshilli bashkiak, mbështetur në dokumentacionin e hartuar nga ASHK-ja, miraton, me vendim, listën e përdoruesve të tokës bujqësore për çdo fshat. Vendimi i përcillet brenda 10 ditëve ASHK-së, për të plotësuar aktet individuale të kalimit në pronësi, si dhe drejtorisë së administrimit dhe mbrojtjes së tokës, për dijëni.
5. Nëse brenda 30 ditëve, nga administrimi i dokumentacionit, njësia e vetëqeverisjes vendore nuk ka realizuar vendimmarrjen në këshill bashkiak, sipas pikës 4, të këtij ligji, atëherë akti administrativ (vendimi) i këshillit bashkiak konsiderohet i miratuar në heshtje, sipas përmbajtjes paraprake të propozuar.
6. Rregullat e hollësishme dhe forma e aktit individual të kalimit në pronësi të tokës bujqësore miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave

Neni 13

Dhënia me qira e tokës jobujqësore

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.

Këto sipërfaqe 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.

Kriteret dhe procedurat për dhënien me qira të këtyre sipërfaqjeve përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave, me propozimin e ministrit përgjegjës për çështjet e bujqësisë.

KREU III

LIGJËSIMI DHE REGJISTRIMI I NDËRTIMEVE DHE TRUALLIT PA TITULL PRONËSIE

Seksioni 1 Ndërtimet pa leje

Neni 14 Evidentimi i ndërtimeve pa leje

1. Evidentimi i ndërtimeve pa leje kryhet nga ASHK-ja, nëpërmjet përditësimit të gjendjes ndërtimore në terren, duke konstatuar edhe funksionin e përdorimit.
2. Për ndërtimet pa leje, që futen në kategorinë e objekteve me shkelje të lejes së ndërtimit, krahas evidentimit të gjendjes ndërtimore në terren, ASHK-ja administron edhe dokumentacionin e lejes së ndërtimit.
3. Dokumentacioni dhe rregullat e hollësishme të evidentimit në terren përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 15 Kriteret për legalizim

1. ASHK-ja kryen procedurat e kualifikimit për legalizim të ndërtimeve pa leje duke u bazuar në kriteret e moscenimit të:
 - veprave kryesore të infrastrukturës publike;
 - akseve rrugore kombëtare;
 - territorit apo funksionalitetit të ndërtesave publike;
 - integritetit të monumenteve të kulturës;
 - territoreve të destinuara për investime strategjike, sipas ligjit nr.55/2015, “Për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë”;
 - vijës bregdetare, në kuptim të interesit publik në zhvillimin e turizmit.
2. Ndërtimet pa leje, që cenojnë kriteret e mësipërme, përjashtohen nga legalizimi.
3. Për objektet me shkelje të lejes së ndërtimit, kriteret e mësipërme sjellin përjashtimin nga legalizimi vetëm për sipërfaqet në tejkallim të lejes së ndërtimit, kur ato janë të ndashme nga ndërtimi kryesor (ndërtimi me leje). Në rastin kur këto sipërfaqe nuk janë të ndashme, objektet me shkelje të lejes së ndërtimit legalizohen në tërësi.

4. Procedurat, dokumentacioni dhe kushtet e kualifikimit për legalizim përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 16 **Përgjegjësia në raste fatkeqësish**

Shteti nuk është përgjegjës për kompensimin ose dëmshpërblimin në rast fatkeqësish, si pasojë e faktorëve që ndikojnë në qëndrueshmërinë e ndërtimit pa leje. Poseduesi i ndërtimit të legalizuar mban përgjegjësinë për çdo pasojë që mund të rrjedhë nga shkaqe natyrore dhe/ose nga përdorimi i banesës.

Neni 17 **Dokumentacioni për legalizim**

1. Dokumentacioni për legalizimin e ndërtimit pa leje përfshin:
 - a) Gen-planin e ndërtimit;
 - b) Planimetrinë e çdo kati të ndërtimit dhe sipërfaqet në m²;
 - c) Aktekspertizat nga një ekspert ose ent i licencuar për qëndrueshmërinë konstruktive të objektit, për ndërtimet me lartësi mbi 4 kate.
2. Për objektet me shkelje të lejes së ndërtimit, në dokumentacionin e legalizimit, përveç sa parashikohen në pikën 1, të këtij neni, ASHK-ja administron edhe aktmarrëveshjen me pronarin e truallit për ndërtimin kryesor, nëse është ndërtuar në territor privat, si dhe aktmarrëveshjen për shtesën, nëse ka të tillë. Në mungesë të aktmarrëveshjes për shtesën, të drejtat dhe detyrimet e palëve për ndërtimin kryesor njësohen me të drejtat dhe detyrimet e palëve në shtesën pa leje.

Neni 18 **Legalizimi i ndërtimit**

1. ASHK-ja, brenda 60 ditëve, nga përfundimi i procedurave të kualifikimit, legalizon ndërtimin, duke respektuar dispozitat e legjislacionit në fuqi për regjimet pasurore martesore.
2. Poseduesi i ndërtimit pa leje ka të drejtë të kërkojë përfundimin e procedurave administrative brenda 30 ditëve, nga paraqitja e kërkesës, kundrejt pagesës së një tarife shërbimi shtesë.
3. Modeli dhe rregullat për nxjerrjen e aktit të legalizimit përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 19

Parcela ndërtimore dhe kalimi i pronësisë

1. ASHK-ja përcakton sipërfaqen dhe konfigurimin e parcelës ndërtimore për subjektin që disponon ndërtimin e legalizuar.
2. Kur poseduesi i ndërtimit nuk është pronar i parcelës ndërtimore, akti i legalizimit të ndërtimit nga ASHK-ja shërben edhe si akt i kalimit të pronësisë mbi truallin e parcelës.
3. Përcaktimi i sipërfaqes së parcelës ndërtimore, që kalohet në pronësi, kryhet sipas rregullave të mëposhtme:
 - a) Në rastin e ndërtimeve pa leje, me funksion banimi, si rregull, sipërfaqja e parcelës ndërtimore, për të cilën kalohet e drejta e pronësisë, mund të jetë deri në masën e trefshit të bazës së ndërtimit, por, në çdo rast, jo më e madhe se 500 (pesëqind) m²;
 - b) Për ndërtimet pa leje, me funksion social-ekonomik, zbatohet vetëm kriteri i trefshit të sipërfaqes së bazës së ndërtimit;
 - c) Kur, për shkak të përmasave ose planvendosjes së parcelës ndërtimore, krijohen sipërfaqe të lira, që nuk mund të shfrytëzohen më vete për ndërtim, ato i kalohen në pronësi poseduesit të ndërtimit pa leje, sipas çmimit të përcaktuar në hartën e vlerës së pronës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave. Kalimi i së drejtës së pronësisë për këto sipërfaqe kryhet vetëm nëse poseduesi i ndërtimit pa leje shpreh vullnetin nëpërmjet një kërkesë me shkrim. Në çdo rast, për ndërtimet me funksion banimi, sipërfaqja deri në 500m² paguhet me çmim favorizues.
4. Për parcelat ndërtimore, të cilat gjenden në pasuri në përgjegjësi administrimi të institucioneve shtetërore, me kalimin e pronësisë, sipas këtij neni, shuhet vetëvetiu edhe përgjegjësia e administrimit. Për këto sipërfaqe, ASHK-ja njofton institucionin përkatës.
5. Për parcelat ndërtimore, që shtrihen në pasuri të transferuara te njësitë e vetëqeverisjes vendore, sipas ligjit nr.8744, datë 22.2.2001, “Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore”, të ndryshuar, ky transferim konsiderohet i revokuar/shfuqizuar vetëvetiu, me miratimin e kalimit të pronësisë sipas

këtij neni. ASHK-ja njofton njësinë e vetëqeverisjes vendore për revokimin dhe, kjo e fundit, ka të drejtë t'i kërkojë Këshillit të Ministrave zëvendësimin e pasurive të zëna me ndërtime pa leje me pasuri të tjera shtetërore, të lira.

6. Për parcelat ndërtimore që shtrihen në truall privat, në pronësi të të tretëve, kalimi i së drejtës së pronësisë realizohet në çastin e hyrjes në fuqi të vendimit të Këshillit të Ministrave për kompensimin e pronarëve joposedues. Deri në atë çast, ndërtimi regjistrohet pa marrëdhënie me truallin.
7. Të drejtat reale të të tretëve mbi truallin nuk pengojnë kalimin e pronësisë së parcelës ndërtimore.
8. Çmimi i shitjes së parcelës ndërtimore për ndërtimet pa leje, me funksion banimi dhe të përzier (social-ekonomik dhe banimi) është çmim favorizues, ndërsa, për ndërtimet pa leje me funksion social-ekonomik, është ai i përcaktuar në hartën e vlerës së pronës për llojin e pasurisë “truall”.
9. Pagesa e vlerës së parcelës ndërtimore bëhet në lekë, në vlerë të plotë monetare dhe me bono privatizimi. Bonot e privatizimit, të përfituara nga ish-të përndjekurit politikë dhe nga subjektet e tjera gjatë procesit të privatizimit të pronës shtetërore, kanë të njëjtin trajtim me bonot e tjera të privatizimit.
10. Deri në shlyerjen e vlerës së plotë të detyrimit financiar për parcelën ndërtimore, mbi pasurinë e legalizuar rëndon hipoteka ligjore.
11. Rregullat e hollësishme për kalimin e së drejtës së pronësisë, pagesën, çmimin favorizues, kategoritë e subjekteve që përfitojnë falje si dhe përqindjet e përdorimit të bonove të privatizimit miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 20

Rastet kur subjekti posedon më shumë se një ndërtim pa leje

1. Në rast se një subjekt posedon më shumë se një ndërtim pa leje, ai ka të drejtë të zgjedhë, me akt noterial, se për cilin do të përfitojë pronësinë e parcelës ndërtimore sipas çmimit favorizues të legalizimit. Për ndërtimet e tjera zbatohet çmimi i përcaktuar në hartën e vlerës së pronës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, dhe tarifa e shërbimit, pavarësisht

nga kategorizimi i funksionit të objekteve apo sipërfaqja e parcelës ndërtimore.

2. Kur subjekti nuk paraqet deklaratën noteriale, sipas pikës 1, të këtij neni, ASHK-ja e trajton me çmim favorizues ndërtimin me sipërfaqen më të vogël të parcelës ndërtimore.
3. Kur subjekti që posedon më shumë se një ndërtim transferon, me akt noterial, të drejtat mbi njërin apo më shumë ndërtime tek të tretët, nuk aplikohet çmim favorizues për asnjë prej ndërtimeve.

Neni 21

Kompensimi i pronarëve joposedues

1. Për pronarët joposedues, pasuritë e të cilëve janë zënë nga parcelat e ndërtimeve të legalizuara, Këshilli i Ministrave miraton, me vendim, vlerën e kompensimit financiar për sipërfaqet takuese.
2. Llogaritja e vlerës së kompensimit bëhet në bazë të çmimit të përcaktuar në hartën e vlerës së pronës, për llojin e pasurisë “truall”. Mënyra e shpërndarjes së fondit financiar të kompensimit, që krijohet nga kalimi i pronësisë së parcelave ndërtimore, si dhe kriteret e procedurat e zbatueshme, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.
3. Kur mbi truallin e parcelës ndërtimore në pronësi të pronarit joposedues rëndon hipotekë, procedurat e legalizimit dhe të miratimit të masës dhe vlerës së kompensimit financiar nuk pengohen. Kreditori hipotekar ka të drejtë garancie (pengu) mbi shumën e kompensimit financiar, e cila pasqyrohet në vendimin e Këshillit të Ministrave. ASHK-ja vendos në një llogari bankare të posaçme shumën e kompensimit financiar, e cila nuk vihet në dispozicion të subjektit përfitues pa miratimin apo marrëveshjen e kreditorit.
I njëjti rregull zbatohet edhe për të drejtat e tjera reale të të tretëve mbi parcelën ndërtimore.
4. Kur për truallin e parcelës ndërtimore ka mbivendosje të disa titujve pronësie, vendimi i Këshillit të Ministrave për masën dhe vlerën e kompensimit financiar miratohet pa përcaktuar subjektin përfitues të shumës. Me miratimin e këtij vendimi, ASHK-ja kryen regjistrimin e pronësisë mbi parcelën ndërtimore në favor të poseduesit të ndërtimit të legalizuar. Vlera e kompensimit financiar vendoset në një llogari bankare të posaçme dhe vihet në dispozicion të subjektit që do të rezultojë përfitues

nga vendimi gjyqësor i formës së prerë, i cili zgjidh mbivendosjen, sipas nenit 37, të ligjit “Për kadastrën”.

Neni 22

Rregullim i veçantë për ata që disponojnë parcelën, sipas një akti të ligjshëm të paregjistruar

1. Poseduesi i ndërtimit pa leje, nëse zotëron aktin administrativ, vendimin gjyqësor apo kontratën e kalimit të pronësisë së parcelës ndërtimore, të lidhur ose të vërtetuar përpara noterit publik, me vetëpronarin e ligjshëm ose me personin, të cilit i ka kaluar të drejtën e pronësisë, pavarësisht nga numri i transaksioneve të kryera, e dorëzon këtë dokumentacion pranë ASHK-së, me qëllim regjistrimin e pronësisë.
Në kuptim të këtij neni, termi “kontratë” i referohet çdo veprimi juridik për kalimin e pasurisë së paluajtshme, të njohur nga dispozitat e Kodit Civil, në formën e një kontrate të veçantë, përfshirë edhe marrëveshjet e lidhura apo të vërtetuara përpara një noterit publik, me objekt disponim të pronësisë së paluajtshme.
2. Për subjektet që ndodhen në kushtet e këtij neni, regjistrimi i pronësisë së parcelës ndërtimore realizohet duke paguar vetëm tarifën për regjistrimin, pa kamatëvonesat dhe taksat e tjera të zbatueshme.
3. Pronari i mëparshëm i parcelës, që ka kaluar të drejtën e pronësisë sipas këtij neni, zhvishet nga e drejta e kompensimit të pronës.

Neni 23

Mosmarrëveshjet për të drejtat mbi ndërtimin që legalizohet

1. Kur, gjatë procedurave të legalizimit, konstatohet se për të njëjtin ndërtim pa leje ka aplikime nga dy ose më shumë subjekte, procedurat e legalizimit vijnë në favor të subjektit që ka aplikuar i pari në kohë.
2. Mosmarrëveshjet ndërmjet subjekteve aplikuese dhe pretendimeve të të tretëve për të drejtat mbi ndërtimin pa leje apo për raportet e pronësisë mbi ndërtimin zgjidhen gjyqësisht. Për ndërtimet pa leje që janë objekt i konfliktit gjyqësor, sipas kësaj pike, dhe që kualifikohen për legalizim,

ASHK-ja nuk pezullon procedurën administrative, por miraton legalizimin pa përcaktuar përfituesit.

3. Pas përfundimit të gjykimit të padisë, regjistrimi i pronësisë mbi pasurinë e legalizuar bëhet sipas përmbajtjes së vendimit gjyqësor të formës së prerë.

Neni 24

Konfliktet gjyqësore për të drejtat mbi truallin

1. Kur ASHK-ja njoftohet nga pala e interesuar apo nga gjykata se është ngritur padi me objekt njohjen e pronësisë/bashkëpronësisë mbi truallin, pavlefshmërinë e titullit të pronësisë mbi të apo për çdo mosmarrëveshje të të tretëve për raportet e pronësisë në truall, të cilët nuk kanë pretendime mbi ndërtimin pa leje, procedura e legalizimit nuk pezullohet.
2. I njëjti rregull vlen edhe nëse gjykata vendos sigurimin e padisë së mësipërme duke ndaluar veprimet e palëve për tjetërsimin e truallit. Nëse padia nuk lidhet me ndërtimin pa leje dhe sigurimi i padisë nuk parashikon pezullimin e procedurave të legalizimit, ASHK-ja vijon me legalizimin e ndërtimit dhe të truallit dhe regjistrimin e tyre në favor të poseduesit.
3. Në këto raste, kompensimi financiar miratohet pa përcaktuar subjektin përfitues. Vlera e kompensimit financiar vendoset në një llogari bankare të posaçme dhe vihet në dispozicion të subjekteve që do të rezultojnë përfitues pasi të jetë gjykuar padia, me vendim të formës së prerë.

Neni 25

Paditë e kthimit të sendit

ASHK-ja, me marrjen dijëni nga pala e interesuar apo gjykata se është ngritur padi me objekt rivendosjen e pronarit joposedues në posedim të truallit të zënë nga ndërtimi pa leje, pezullon procedurën e legalizimit deri në përfundimin e gjykimit të padisë me vendim të formës së prerë. Në rast pranimit të padisë, ASHK-ja vendos përjashtimin e ndërtimit pa leje nga legalizimi.

Neni 26

Trajtim i veçantë

1. Ndërtimet pa leje, që kanë më shumë se 50% të sipërfaqes (bazës së ndërtimit) mbi tokë private të të tretëve, ku dokumentet e miratuara të

planifikimit të territorit parashikojnë ndërtime mbi 6 kate nga niveli zero, nuk legalizohen.

2. Për ndërtimet pa leje me funksion banimi, që gjenden në këto kushte, veprohet, si më poshtë vijon:
 - a) Procedurat administrative pezullohen deri në zhvillimin e tokës sipas dokumenteve të miratuara të planifikimit të territorit;
 - b) Ndërmjet poseduesit të ndërtimit pa leje dhe pronarit të tokës (ose investitorit) duhet të realizohet marrëveshje noteriale, ku të përcaktohet vendosja në dispozicion të poseduesit e një sipërfaqeje ndërtimore në çastin e përfundimit të objektit që do të zhvillohet. Marrëveshja noteriale dorëzohet pranë autoritetit të zhvillimit të territorit dhe ASHK-së. Në rastin kur marrëveshja e mësipërme nuk arrihet, pronari i truallit ose investitori dorëzon pranë autoritetit të zhvillimit të territorit dhe ASHK-së deklaratën noteriale, ku përcaktohet detyrimi për t'i kaluar në pronësi sipërfaqe banimi familjes që posedon ndërtimin pa leje. Në asnjë rast, sipërfaqja që do të vihet në dispozicion nuk mund të jetë më e vogël se sipërfaqja e nevojshme për strehimin e familjeve të pastreha, sipas normave ligjore në fuqi, por, gjithmonë, jo më e vogël se 80 m²;
 - c) Ndërtimi pa leje përjashtohet nga legalizimi pas miratimit të lejes së ndërtimit për objektin e ri dhe plotësimit të kushteve të shkronjës "b". Deri në këtë moment, ndërtimi pa leje shfrytëzohet nga subjekti posedues.
3. Për ndërtimet pa leje me funksion social-ekonomik, që gjenden në kushtet e këtij neni, zbatohen, menjëherë, procedurat e përjashtimit nga legalizimi.
4. Në të gjithë rastet, procedurat e legalizimit mund të vijnë dhe poseduesit mund të përfitojnë legalizimin nëse pronari i truallit shpreh miratimin nëpërmjet një akti noterial.

Neni 27

Ndërtimet e ngritura nga personat juridikë në proces falimentimi

1. Për ndërtimet pa leje, që kategorizohen si objekte me shkelje të lejes së ndërtimit, kur subjektet ndërtuese/investitorë janë në kushtet e nenit 99, të ligjit nr.9901, datë 14.4.2008, "Për shoqëritë tregtare", të ndryshuar, apo nuk plotësojnë detyrimet që burojnë nga ky ligj, duke braktisur procesin legalizues, miratimi i legalizimit kryhet për poseduesit e ndërtimit që kanë hyrë në marrëdhënie kontraktore me ta.

2. Detyrimet për pagesat, në zbatim të këtij ligji, dhe detyrimet tatimore, që i ngarkohen subjektit ndërtues, nuk pengojnë legalizimin në favor të poseduesve dhe nuk shuhen, por mblihen nga organet tatimore, në përputhje me kuadrin ligjor në fuqi.
3. ASHK-ja u dërgon njësive të vetëqeverisjes vendore listën e subjekteve zhvillues/investitorë, të cilët kanë shkelur kushtet e lejes së ndërtimit apo nuk ndjekin procedurat e legalizimit, me qëllim evidentimin e tyre si subjekte me risk në keqmenaxhimin e territorit.
4. Procedurat e veçanta të legalizimit në favor të poseduesve, sipas këtij neni, si dhe rregullat për përfundimin e procedurës nga subjektet dhe/ose shoqëritë ndërtuese/investitore, përcaktohen me vendim të Këshilli i Ministrave.

Neni 28

Efektet e legalizimit në regjimin kadastral të tokës

Legalizimi i ndërtimeve pa leje ndryshon automatikisht llojin e pasurisë në regjistrat publikë të pasurive të paluajtshme, duke e kthyer sipërfaqen e parcelës ndërtimore në “truall”.

Neni 29

Ndërtimet e përjashtuara nga legalizimi

1. Poseduesit e dërtimeve pa leje (banesa), që përjashtohen nga legalizimi, sipas nenit 13, të këtij ligji, kur nuk zotërojnë objekt tjetër pa leje apo edhe të ligjshëm, trajtohen nga njësitet e vetëqeverisjes vendore në përputhje me dokumentet e miratuara të planifikimit të territorit dhe legjislacionin për programet sociale të strehimit.
2. Për zbatimin e kësaj dispozite, ASHK-ja i përcjell njësisë së vetëqeverisjes vendore listën e subjekteve dhe praktikat dokumentare të ndërtimeve që përjashtohen nga legalizimi.
3. Rregullat e bashkërendimit të punës ndërmjet ASHK-së dhe njësive të vetëqeverisjes vendore, për trajtimin e ndërtimeve pa leje që përjashtohen nga legalizimi, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Seksioni 2

Objektet pa titull pronësie dhe oborret në përdorim

Neni 30

Objektet pa titull pronësie dhe oborret në përdorim

1. Për objektet pa titull pronësie, trojet e tyre funksionale si dhe oborret në përdorim, ASHK-ja miraton dokumentin e pronësisë në favor të poseduesve.
2. Nëse poseduesi i pasurisë, që trajtohet sipas këtij neni, ka kryer edhe ndërtime pa leje në të njëjtën pasuri, veprohet, si më poshtë vijon:
 - a) Për objektet pa titull pronësie, ASHK-ja miraton dokumentin e pronësisë sipas këtij neni, në bazë të gjendjes ndërtimore faktike;
 - b) Për oborret në përdorim, ASHK-ja evidenton ndërtimet pa leje nga objekti me titull pronësie. Ndërtimet pa leje legalizohen nëse nuk cenojnë kriteret e parashikuara në nenin 15, të këtij ligji.
3. Për objektet pa titull pronësie dhe trojet e tyre funksionale si dhe për oborret në përdorim, miratimi i dokumentit të pronësisë për sipërfaqet e truallit deri në 300 m² bëhet pa pagesë, pavarësisht nëse në këtë sipërfaqe poseduesi ka kryer edhe ndërtime pa leje ose jo.
4. Kur trualli funksional i objektit pa titull pronësie apo oborri në përdorim rezulton në pronësi private të të tretëve, zbatohen, për analogji, rregullat e parashikuara në nenin 21, të këtij ligji. Përfundimisht, në këto raste poseduesi duhet të paguajë vlerën e truallit, e cila llogaritet sipas çmimit favorizues dhe me të njëjtat lehtësi, zbritje dhe mënyrë pagese si e përcakton neni 19, i këtij ligji.
5. Aktet për inventarizimin dhe transferimin e pronave të paluajtshme të shtetit të njësitë e vetëqeverisjes vendore, për pjesët që disponojnë mbi pasuritë e parashikuara nga ky nen, konsiderohen të pavlefshme.
6. Rregullat e hollësishme për miratimin e dokumentit të pronësisë për këto pasuri përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.
7. Nëse në truallin funksional të objektit pa titull pronësie apo në oborrin në përdorim gjenden ndërtime pa leje të të tretëve (që nuk i përkasin poseduesit të objektit pa titull pronësie apo të oborrit në përdorim), ato u nënshtrohen kriterëve dhe procedurave sipas seksionit 1, të këtij kreu.

KREU IV

**PËRDITËSIMI, INVENTARIZIMI, TRANSFERIMI DHE
REGJISTRIMI I PRONAVE TË PALUAJTSHME PUBLIKE,
SHTETËRORE**

Neni 31

Dispozitë e përgjithshme për procesin

1. Dispozitat e këtij kreu zbatohen:
 - a) për pronat e paluajtshme të pushtetit qendror, për sa i përket:
 - i. përditësimin të inventarëve të pronave, të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji;
 - ii. Inventarizimit të pronave të painventarizuara;
 - iii. regjistrimit të tyre në regjistrin e pasurive të paluajtshme.
 - b) për pronat e paluajtshme të njërive të vetëqeverisjes vendore, për sa i përket:
 - i. përditësimin të listave të pronave publike të shtetit, të transferuara në pronësi apo përdorim të njërive të vetëqeverisjes vendore, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji;
 - ii. regjistrimit të tyre në regjistrin e pasurive të paluajtshme.
2. Listat e pronave shtetërore janë objekt rishikimi sipas rregullave të përcaktuara në këtë kre, me qëllim hartimin e listave përfundimtare, pasi të jetë kryer përditësimi i plotë i informacionit mbi gjendjen faktike si dhe mbi të drejtat apo detyrimet që rëndojnë mbi to.
3. Transferimi rishtaz i pronave të paluajtshme të shtetit te njësitë e vetëqeverisjes vendore do të kryhet në përputhje me procedurat e parashikuara në ligjin nr.8744, datë 22.2.2001, vetëm pasi të jetë kryer më parë përditësimi i pronës, sipas rregullave të këtij kreu.

Neni 32

Parimet e përditësimin të pronës shtetërore

Parimet që udhëheqin procesin e përditësimin, sipas këtij neni, janë:

- a) Përparësia e titujve të pronësisë private ndaj listës së pronave shtetërore. Në rast se për një pronë (apo pjesë prone), që figuron në listën e pronave shtetërore, ekziston titull pronësie i të tretëve, miratuar sipas legjislacionit të posaçëm, në regjistrin publik do të regjistrohet ky i fundit. Kur institucioni administrues, njësia e vetëqeverisjes vendore ose ASHK-ja konstaton se titulli i pronësisë private shtrihet mbi pronë publike, që

- nuk mund të tjetërsohej sipas legjislacionit të posaçëm, njofton Avokatin e Shtetit për ngritjen e padisë për njohjen e pronësisë shtetërore dhe pavlefshmërinë e titullit të pronësisë private, pranë Gjykatës së Apelit;
- b) Respektimi i të drejtave reale të të tretëve, që rëndojnë mbi pronën shtetërore;
 - c) Pasqyrimi i gjendjes reale të pronës, nëpërmjet konstatimit në terren, që kryhet me praninë e përfaqësuesve të ASHK-së dhe institucionit administrues apo njësisë së vetëqeverisjes vendore. Ndërtesat dhe aktivet e ngurtësuar, që figurojnë në listën e pronave shtetërore, por nuk ekzistojnë në terren, nuk regjistrohen dhe, nëse janë regjistruar, fshihen nga regjistri publik.
Në çdo rast, sipërfaqja, pozicioni, konfigurimi dhe karakteristikat e tjera fizike të pronës pasqyrohen në regjistër sipas gjendjes së konstatuar në terren;
 - ç) Përparësia e parcelave ndërtimore që legalizohen, objekteve pa titull pronësie dhe trojeve të tyre funksionale, si dhe oborreve në përdorim, në përputhje me nenet 19 e 30, të këtij ligji, ndaj listës së pronave shtetërore.
 - d) Pasqyrimi i saktë hartografik i pronës shtetërore, sipas kornizës hartografike të ASHK-së.

Neni 33

Përditësimi nga institucioni administrues/njësia e vetëqeverisjes vendore

1. Institucionet shtetërore dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore kanë për detyrë të kryejnë përditësimin e plotë të pronave të inventarizuara apo të transferuara në favor të tyre brenda 18 muajve, nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji.
2. Procedura e përditësimit mbështetet në:
 - a) verifikimin e gjendjes faktike të pronës, nëpërmjet evidentimit në terren, që kryhet me asistencën/pjesëmarrjen e ASHK-së;
 - b) verifikimin e gjendjes juridike të pronës. Institucioni administrues ose njësia e vetëqeverisjes vendore i kërkon ASHK-së informacion të plotë për gjendjen e pronësisë, sipas dokumentacionit që kjo e fundit administron, përfshirë edhe informacionin për proceset e tjera tranzitore, të parashikuara në këtë ligj.
3. Në përfundim të këtyre verifikimeve, institucioni administrues/njësia e vetëqeverisjes vendore i paraqet për shqyrtim ASHK-së listën e pronave shtetërore të përditësuar, pjesë e detyrueshme e së cilës është dokumentacioni hartografik.

4. ASHK-ja shqyrton përputhshmërinë e listës së pronave shtetërore, të përcjellë në raport me parimet e parashikuara në nenin 32, të këtij ligji. Në rast se konstatohen mospërputhje, ASHK-ja kryen ndryshimet e nevojshme dhe ia njofton ato institucionit administrues/njësisë së vetëqeverisjes vendore.
5. Lista e pronave shtetërore, e përditësuar sipas këtij neni, i nënshtrohet regjistrimit të përkohshëm në regjistrin publik, deri në miratimin me vendim të Këshillit të Ministrave të listës përfundimtare. Njëkohësisht, me regjistrimin e përkohshëm, ASHK-ja harton dhe dërgon projektvendimin për miratimin në Këshillin e Ministrave të listës përfundimtare të pronave shtetërore.

Neni 34

Miratimi i listës përfundimtare dhe regjistrimi

Me miratimin e vendimit të Këshillit të Ministrave për listën e pronave shtetërore, regjistrimi i përkohshëm merr vlerë përfundimtare dhe bëhet pjesë e regjistrit publik të pasurive të paluajtshme.

Neni 35

Përditësimi i i pjesshëm i listave të pronës shtetërore

1. Përditësimi kryhet edhe individualisht, për një ose më shumë prona të listës së pronave shtetërore (përditësim i pjesshëm), si më poshtë vijon:
 - a) Nga ASHK-ja, kryesisht, gjatë procedurave të regjistrimit fillestar ose përmirësim/përditësimi të regjistrit të pasurive të paluajtshme të zonës kadastrale;
 - b) Me nismë të institucionit shtetëror ose NJVV-së, sipas nevojave të tyre.
2. Përditësimi i pjesshëm, miratimi dhe regjistrimi ndjekin të njëjtat parime dhe procedura si në nenet 32 deri në 34 të këtij ligji.

Neni 36

Dispozitë autorizuese

Procedurat e hollësishme të përditësimi të listave të pronave shtetërore dhe rregullat për bashkëpunimin ndërmjet institucioneve përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave

Neni 37

Ndryshimi i përgjegjësisë së administrimit dhe transferimi

Pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, propozimet për ndryshimin e përgjegjësisë së administrimit të pronave shtetërore, inventarizimin e pronave që nuk janë inventarizuar më parë si dhe transferimet të njësia e vetëqeverisjes vendore i paraqiten Këshillit të Ministrave, nëpërmjet ASHK-së.

Neni 38

Pronat që nuk janë inventarizuar deri në hyrjen në fuqi të këtij ligji inventarizohen dhe regjistrohen sipas të njëjtave parime e rregulla, të parashikuara në nenet 32 deri në 34 të këtij ligji.

Neni 39

Pezullimi procedurave

Kur ngrihen padi, sipas shkronjës “a”, të nenit 32, të këtij ligji, si dhe në çdo rast kur ASHK-ja, institucioni administrues apo njësia e vetëqeverisjes vendore konstaton se për pronën shtetërore apo për një pjesë të saj është duke u gjykuar padi, e cila ka si objekt pretendime pronësie të të tretëve, procedurat e përditësimit, inventarizimit apo transferimit pezullohen deri në përfundim të gjykimit me vendim të formës së prerë. Pezullimi shtrihet vetëm për atë pronë ose pjesë prone që është objekt gjykimi.

Neni 40

Tarifat e regjistrimit për institucionet shtetërore dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore

1. Për regjistrimin fillestar të pronave të institucioneve shtetërore dhe të njësive të vetëqeverisjes vendore aplikohen tarifa shërbimi të reduktuara.
2. Për pronat e regjistruara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, institucionet shtetërore dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore nuk paguajnë tarifë regjistrimi për ndryshimet që do të rezultojnë në regjistrin e pasurive, prej përditësimit sipas këtij kreu.
3. Regjistrimi i pronave të përditësuara të institucioneve shtetërore dhe njësive të vetëqeverisjes vendore nuk kushtëzohet nga parapagimi i tarifës së shërbimit. Pavarësisht sa më sipër, atyre u refuzohet çdo shërbim i mëtejshëm për pasurinë nga ASHK-ja, deri në shlyerjen e tarifës së regjistrimit fillestar të saj.

4. ASHK-ja përcjell pranë çdo institucioni dhe njësie të vetëqeverisjes vendore shumën e debisë, që është akumuluar gjatë vitit, për efekt të regjistrimit të pasurive të tyre, e cila shlyhet brenda muajit mars të vitit pasardhës. Institucionet shtetërore dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore kanë për detyrë të parashikojnë në buxhetet e tyre vjetore shlyerjen e detyrimeve për regjistrimin e pronave në pronësi apo administrim të tyre, sipas shumave respektive të detyrimit të përlogaritura nga ASHK-ja.

Neni 41 **Dispozitë detyruese**

1. Në përputhje me nenin 195, të Kodit Civil, ndalohet çdo veprim tjetërsimi i pasurisë nga njësitë e vetëqeverisjes vendore, pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, pa u kryer më parë regjistrimi i saj në regjistrin publik.
2. Institucionet shtetërore dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore kanë detyrimin që, brenda 60 ditëve, nga hyrja në fuqi e këtij ligji, të krijojnë ose të ngarkojnë një strukturë të posaçme, e cila do të ketë për objekt të veprimtarisë së saj vetëm inventarizimin, plotësimin, përditësimin dhe ndjekjen e procesit deri në regjistrimin e pronave në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme dhe pajisjen me certifikatë pronësie, për çdo pasuri.
3. Struktura, e përmendur në pikën 2, do të jetë pika e kontaktit të institucionit të interesuar me ASHK-në. Institucionet qendrore dhe ato të vetëqeverisjes vendore kanë për detyrë që të mbajnë listën e inventarit të pronave të miratuara në emër të tyre, ta përditësojnë atë, duke bashkërenduar me ASHK-në, sipas neneve 32, 33, 34 dhe 35, të këtij ligji.

Neni 42 **Digjitalizimi i të dhënave**

1. ASHK-ja krijon arkivën digjitale të pasurisë publike, e cila integrohet në sistemin elektronik të regjistrimit të pasurive të paluajtshme.
2. ASHK-ja, gjithashtu, digjitalizon të gjitha listat e inventarit të pasurisë shtetërore të nxjerra deri tani, si rezultat i këtij procesi ndër vite, dhe mirëmban e përditëson këtë informacion në format shkresor dhe elektronik, në mënyrë paralele.

Neni 43

Përditësimi i të dhënave për pasuritë e sindikatave

1. ASHK-ja, në zbatim të këtij ligji, verifikon, saktëson dhe përditëson listat e inventarit të pasurive të paluajtshme, të kaluara në administrim të sindikatave, si dhe identifikon marrëdhëniet e krijuara me të tretët për këto pasuri.
2. Kur, gjatë procesit të përditësimit, rezulton se pasuritë e kaluara në administrim të sindikatave janë të paregjistruara më parë në regjistrat publikë të pasurive të paluajtshme, ASHK-ja kryen regjistrimin e tyre sipas dokumentacionit ligjor, nëpërmjet të cilit provohet e drejta e pronësisë.
3. Produkti i procesit të përditësimit dhe plotësimit duhet të përmbajë të dhënat për:
 - a) numrin dhe llojin e pasurive të paluajtshme, të inventarizuara;
 - b) numrin e pasurive të luajtshme, të inventarizuara;
 - c) llojin e marrëdhënieve të krijuara me të tretët dhe, nëse ka, ndryshimin e kësaj marrëdhënieje, ku të përshihen:
 - i. kontratat e qirave me të tretët;
 - ii. kontratat e përdorimit me të tretët;
 - iii. vënia e hipotekave mbi pasuritë, në favor të të tretëve;
 - iv. çdo lloj veprimi juridik, i kryer për këto pasuri, që regjistrohet në regjistrat publikë.
 - ç) listën e objekteve të kulturës së ish-ndërmarrjeve bujqësore, të cilat kanë kaluar apo duhet të kalonin në pronësi të qeverisjes vendore, të identifikuara;
 - d) listën e të gjitha objekteve të inventarizuara;
- dh) çdo informacion tjetër të nevojshëm, që lidhet me procesin.
4. ASHK-ja, në përfundim të procesit të përditësimit dhe plotësimit, harton një raport vlerësimi, i cili i paraqitet Këshillit të Ministrave.

KREU V RREGULLIMI I PRONËSISË NË ZONAT E STIMULUARA

Neni 44 Dispozitë e përgjithshme për procesin

1. Ky kre zbatohet për “zonat e stimuluar” dhe subjektet që kanë përfituar të drejta mbi këto territore si:
 - a) persona të stimuluar apo subjekte të veprimtarive joturistike/jo të stimuluar, sipas ligjit nr.7665, datë 21.1.1993, të shfuqizuar;
 - b) të tretë, që kanë hyrë në marrëdhënie juridiko-civile me ta (subjekte të interesuar), pavarësisht nga numri i transaksioneve (veprimeve juridike të njëpasnjëshme) të kryera.
2. Personat e stimuluar, që kanë përmbushur të gjitha detyrimet që rrjedhin nga marrëveshja e qirasë dhe e zhvillimit, në rast se nuk paraqesin interes për ndryshimin e pronësisë së truallit, nuk u nënshtrohen procedurave të parashikuara në këtë ligj.

Neni 45

Evidentimi dhe plani i rilevimit

1. Në zonat e stimuluar, ASHK-ja kryen evidentimin në terren të njësive ndërtimore dhe truallit si dhe harton planin e rilevimit, ku pasqyrohet gjendja ndërtimore faktike e zonës, sipas kufijve të vendosur në dokumentacionin e miratuar nga autoriteti i planifikimit të territorit. Kur është e pamundur të përcaktohet kufiri i zonës së stimuluar, nëpërmjet dokumentacionit të miratuar nga autoriteti i planifikimit të territorit, atëherë ky kufi njësohet me atë të përcaktuar nga marrëveshja e zhvillimit dhe/ose qirasë, (nëse ka një të tillë). Ndërsa, kur nga evidentimi rezulton se zona e stimuluar ka në terren pozicionim të ndryshëm nga dokumentacioni i miratuar nga autoriteti i planifikimit, kufiri i zonës në planin e rilevimit do të jetë sipas gjendjes faktike.
2. Për hartimin e planit të rilevimit, ASHK-ja u kërkon institucioneve qendrore dhe vendore kopje të dokumentacionit për zhvillimin e njësive/komplekseve ndërtimore nga persona të stimuluar. Ky dokumentacion vihet në dispozicion të ASHK-së brenda 30 ditëve, nga kërkesa e kësaj të fundit.
3. Rregullat e hollësishme për hartimin e planit të rilevimit përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 46

Kalimi i pronësisë mbi truallin e njësive ndërtimore

1. Personi i stimuluar përfiton kalimin e pronësisë për truallin e atyre njësive ndërtimore, për të cilat nuk ka hyrë në marrëdhënie porosie, sipërmarrjeje,

premtimi-shitjeje apo kalimi pronësie, shitje, dhurimi a shkëmbimi me të tretët.

2. Subjektet e interesuara, që zotërojnë kontratat me personin e stimuluar, për veprimet juridiko-civile të mësipërme, pavarësisht nga numri i transaksioneve të kryera, kanë të drejtë të përfitojnë kalimin e pronësisë mbi truallin e njësive ndërtimore. Subjektet e interesuara duhet të dorëzojnë dokumentacionin në fjalë, kontratat, brenda 12 muajve, nga hyrja në fuqi e këtij ligji.
3. Personi i stimuluar dhe subjektet e interesuara, krahas truallit të njësive ndërtimore përfitojnë edhe truallin e lirë në zonën e stimuluar, në bashkëpronësi të detyrueshme, sipas raporteve/pjesëve përkatëse.
4. Rregullat e hollësishme për kalimin e pronësisë, afatet, mënyra e llogaritjes dhe e njoftimit të pagesës, zbritjet që përfitohen dhe modeli i aktit për kalimin e pronësisë përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 47

Dispozitë ndaluese

Nëse njësitë ndërtimore, të pasqyruara në planin e rilevimit, rezultojnë të regjistruara në regjistrin e pasurive të paluajtshme, mbi to nuk mund të kryhet asnjë veprim tjetërsimi deri në përfundim të procedurave të kalimit të pronësisë së truallit.

Neni 48

Dispozitë detyruese

1. Kur subjekti i interesuar nuk paraqet dokumentacionin sipas pikës 2, të nenit 46, atij i humbet e drejta për të përfituar kalimin e pronësisë së truallit dhe ligjësimin e njësisë ndërtimore. Në këto raste, trualli dhe njësia ndërtimore kalojnë në favor të shtetit, për llogari të fondit fizik të kompensimit të pronave. Ky rregull zbatohet edhe kur subjekti i interesuar apo personi i stimuluar nuk shlyejnë detyrimin e pagesës së truallit brenda 1 viti, nga njoftimi i tij.
2. Pas ligjësimit dhe regjistrimit në favor të shtetit, ASHK-ja njofton subjektin e interesuar apo, sipas rastit, personin e stimuluar për dorëzimin e njësisë së ndërtuar, i cili kryhet me procesverbal. Në rast moszbatimi brenda 30 ditëve, njoftimi për dorëzim kthehet në titull ekzekutiv.

3. Kur njësia ndërtimore është e regjistruar në favor të subjektit të interesuar dhe ky i fundit nuk shlyen vlerën e truallit brenda 1 viti, njoftimi i pagesës kthehet në titull ekzekutiv.

Neni 49

Ligjësimi i njësive ndërtimore

1. ASHK-ja, krahas kalimit të pronësisë së truallit, kryen edhe ligjërimin e njësisë ndërtimore, nëse kjo e fundit nuk është e regjistruar në regjistrin publik, ose vetëm të shtesave pa leje të kryera në të, nëse ajo është e regjistruar. Ligjësimi kryhet, në çdo rast, sipas gjendjes faktike.
2. Ligjësimi i njësisë ndërtimore kryhet në favor të:
 - a) personit të stimuluar, nëse ky i fundit nuk ka hyrë në marrëdhënie porosie, sipërmarrjeje, premtimi-shitjeje me të tretët, subjekte të interesuara;
 - b) subjektit të interesuar, nëse disponohen kontratat e mësipërme.
3. Kur njësia ndërtimore është e regjistruar në regjistrin publik dhe subjekti i interesuar disponon kontratë kalimi pronësie, shitjeje, dhurimi a shkëmbimi, regjistrimi i kalimit të pronësisë kryhet sipas kësaj kontrate.

Neni 50

Prioriteti dhe zgjidhja e mosmarrëveshjeve

1. Kur, gjatë kryerjes së procedurave, sipas këtij kreu, konstatohet se për të njëjtën njësi ndërtimore ka mbivendosje të aplikimeve nga dy ose më shumë subjekte të interesuara (kontratat e të cilëve nuk kanë vijimësi kronologjike me njëra-tjetrën), procedurat vijnë në favor të subjektit që disponon kontratën më të hershme.
2. Mosmarrëveshjet ndërmjet subjekteve të interesuara, personit të stimuluar dhe subjektit të interesuar ose pretendimet e të tretëve për të drejta mbi njësinë e ndërtuar apo për raportet e pronësisë mbi të zgjidhen gjyqësisht.
3. Gjatë shqyrtimit të konfliktit gjyqësor, procedurat për njësinë e ndërtuar dhe truallin e saj pezullohen dhe rifillojnë sipas kushteve të këtij ligji, pasi vendimi gjyqësor të jetë i formës së prerë.

Neni 51

Rregullim i posaçëm

Përfundimisht, nëse trualli në zonën e stimuluar figuron në pronësi të të tretëve, të cilët nuk kanë marrëveshje me personin e stimuluar apo subjektet e interesuara, për rregullimin e raporteve të pronësisë ASHK-ja zbaton procedurat e kompensimit të pronarëve joposedues, të parashikuara në nenin 21, të këtij ligji.

Neni 52
Ruajtja e statusit të zonës

Pavarësisht kalimit të pronësisë dhe ligjërimit sipas këtij kreu, territoret e zonave të stimuluar mbeten “zona me rëndësi kombëtare”, duke iu nënshtruar kushteve dhe procedurave të posaçme të zhvillimit, të parashikuara në legjislacionin për planifikimin e territorit dhe ligjin nr.93/2015, “Për turizmin”.

KREU VI
KOORDINIMI ME PROCESIN E TRAJTIMIT TË PRONËS
SË SUBJEKTEVE TË SHPRONËSUARA

Neni 53
Dispozitë referuese

Përfundimi i procesit të njohjes dhe kompensimit për subjektet, të cilëve u janë shpronësuar, shtetëzuar ose konfiskuar pronat sipas akteve ligjore e nënligjore, vendimeve penale të gjykatave ose që u janë marrë me çdo mënyrë tjetër, të padrejtë, nga shteti komunist, prej datës 29.11.1944, realizohet nga Agjencia e Trajtimit të Pronës, sipas rregullave të përcaktuara në ligjin nr.133/2015, “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave” të ndryshuar.

Neni 54
Bashkërendimi me proceset kalimtare

1. Agjencia e Trajtimit të Pronës ka detyrimin të trajtojë me prioritet kërkesat për njohje dhe kompensim fizik të subjekteve të ligjit nr.133/2015, në territoret ku ASHK-ja zbaton proceset kalimtare, sipas kërërve të tjerë të këtij ligji.
2. Elementet hartografike, që shoqërojnë vendimmarrjen e ATP-së për kompensimin duhet të jenë në përputhje kornizën hartografike që përdor ASHK-ja.

3. Rregullat e hollësishme të bashkërendimit të punës ndërmjet ASHK-së dhe ATP-së përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 55 **Fondi i tokës**

Pasuritë e paluajtshme shtetërore, që janë bërë pjesë e fondit të tokës sipas ligjit nr.133/2015, “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”, iu nënshtrohen përditësimit me qëllim evidentimin e gjendjes juridike dhe fizike, reale, të tyre. Përditësimi kryhet nga ASHK-ja e ATP-ja dhe udhëhiqet nga të njëjtat parime, të përcaktuara në nenin 32, të këtij ligji.

Në përfundim të përditësimit, nëse evidentohen ndryshime të gjendjes faktike të pronës në raport me fondin e tokës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, propozohet ndryshimi i vendimit përkatës, sipas gjendjes së përditësuar.

KREU VII **TRAJTIMI I PROBLEMEVE TË KEQZBATIMIT TË LIGJIT**

Neni 56 **Pasuritë e zhvilluara dhe mbrojtja e të tretëve**

1. Konsiderohen të vlefshëm të gjithë titujt e pronësisë private, të krijuar nga institucionet shtetërore përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, pavarësisht parregullsive të formës, procedurës apo përmbajtjes, nëse:
 - a) përfituesi i titullit e ka kaluar të drejtën e pronësisë mbi pasurinë tek të tretët;
 - b) pasuria është zhvilluar sipas legjislacionit “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”.
2. Shteti shqiptar njeh të drejtën e pronësisë private mbi pasuritë që ligjësohen sipas këtij neni, por, nuk përjashton:
 - a) kërkesat për shpërblimin e dëmit apo rregullimin e pasojave civile, të ngritura nga subjekte të tjera private, të cilat legjitimoheshin për të qenë përfitues ose bashkëpërfitues të titullit të dhënë nga institucioni shtetëror. Këto mosmarrëveshje zgjidhen nga gjykata;
 - b) korrigjimin e pasaktësive hartografike apo të gabimeve materiale në dokumentacionin e pronësisë së përfituesit.

3. Ligjësimi, sipas këtij neni, nuk i shtrin efektet për ato çështje që janë trajtuar ndryshe me vendim gjyqësor të formës së prerë, të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.
4. Paditë e ngritura nga shteti shqiptar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji dhe që nuk janë gjykuar me vendim të formës së prerë për pavlefshmërinë/shfuqizimin e titujve dhe njohjen e pronësisë shtetërore mbi pasurinë vlerësohen sipas parashikimeve të pikës 1, të këtij neni.

Neni 57

Pasaktësitë hartografike dhe gabimet e tjera materiale

Për përputhjen e të dhënave të titujve të pronësisë me gjendjen, pozicionin dhe konfigurimin real të pasurisë, ASHK-ja, sipas këtij ligji, ka kompetencën të korrigjojë pasaktësitë hartografike dhe gabimet e tjera materiale të titujve të pronësisë, të krijuara në origjinë, nga institucionet shtetërore.

Neni 58

Rregullime të tjera

Kur, nga veprimet apo mosveprimet e organeve shtetërore përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, janë krijuar parregullsi të formës, procedurës apo përmbajtjes, që prekin titujt e pronësisë të një tërësie subjektsh, të cilat nuk janë rregulluar posaçërisht në dispozitat e tjera të këtij ligji, Këshilli i Ministrave miraton normat për ligjësimin dhe vendosjen nën një regjim juridik të rregullt të këtyre titujve.

KREU VIII

PRIVATIZIMI I TRUALLIT SHTETËROR NË PËRDORIM

Neni 59

Kalimi i pronësisë mbi truallin shtetëror në përdorim

ASHK-ja kryen kalimin e pronësisë për:

- a) trojet e paprivatizuara të ndërtesave të privatizuara nga shtetasit me ligjin nr.7512, datë 10.8.1991, të shfuqizuar;
- b) trojet e paprivatizuara të ndërtesave të shitura nga ndërmarrjet shtetërore, përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr.7512, datë 10.8.1991, të shfuqizuar;

- c) 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;

Neni 60

Nisja e procedurës së kalimit të pronësisë

Procedura e kalimit të pronësisë, sipas këtij kreu, inicohet, si më poshtë vijon:

1. Nga kërkesat e paraqitura nga subjektet e interesuara pranë Drejtorisë së Administrimit dhe Shitjes së Pronës Publike në Ministrinë e Financave dhe Ekonomisë përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji. Për zbatimin e kësaj pike, DASHPP-ja ngarkohet të përcjellë pranë ASHK-së, brenda 60 ditëve, nga hyrja në fuqi e këtij ligji, kërkesat dhe dokumentacionin e administruar.
2. Me kërkesë të paraqitur nga subjektet e interesuara pranë ASHK-së, pas hyrjes në fuqi të këtij ligji.
3. Kryesisht nga ASHK-ja, gjatë procedurave të regjistrimit fillestar ose përmirësim/përditësimit të zonës kadastrale.

Neni 61

Mënyra e kalimit të pronësisë dhe regjimet e pagesës

1. Kalimi i pronësisë për sipërfaqet e trojeve, sipas këtij kreu, realizohet me vendim të ASHK-së, modeli i të cilit përcaktohet nga Këshilli i Ministrave, dhe kryhet, si më poshtë vijon:
 - a) Pa pagesë, për trojet e objekteve me funksion banimi;
 - b) Kundrejt pagesës, sipas çmimit të përcaktuar në hartën e vlerës së pronës të miratuar me vendim të Këshilli të Ministrave, për trojet e objekteve me funksion social-ekonomik. Mbi truallin që kalohet në pronësi regjistrohet hipoteka ligjore, deri në shlyerjen e plotë të vlerës së detyrimit.
2. Kur poseduesi i truallit në përdorim ka kryer edhe ndërtime pa leje mbi të njëjtin truall, kalimi i pronësisë së truallit përfitohet sipas pikës 1, të këtij neni.

3. Subjekteve që legjitimoheshin për të përfituar lehtësitë në pagesën e truallit, sipas nenit 18, të ligjit nr.10270, datë 22.4.2010, “Për të drejtën e privatizimit të truallit shtetëror në përdorim dhe për taksën mbi të drejtën e përdorimit të tij”, të ndryshuar, u njihen këto të drejta edhe sipas këtij ligji.
4. Procedurat e hollësishme, që zbatohen për kalimin e pronësisë sipas këtij kreu, dhe modeli i aktit të kalimit të pronësisë përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.
5. Kur mbi një pjesë të truallit shtetëror në përdorim gjendet ndërtim pa leje i të tretëve (që nuk i përket pronarit të ndërtimit të privatizuar/me leje ndërtimi), ky ndërtim dhe trualli i zënë prej tij trajtohen sipas rregullave të kreut III, seksioni 1, i këtij ligji.

KREU IX ANKIMI

Neni 62 Ankimi administrativ

1. Në përbërje të ASHK-së krijohet një strukturë e posaçme për shqyrtimin e ankimeve administrative ndaj akteve dhe ndaj veprimeve/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, me përjashtim të rasteve kur në këtë ligj apo në aktet nënligjore në zbatim të tij parashikohen afate të posaçme për ankimin.

Neni 63 Ankimi gjyqësor

1. Gjykata e Apelit gjykon në shkallë të parë paditë e palëve të interesuara ndaj aktit apo veprimit administrativ të ASHK-së, që krijon apo sjell ndryshime në të drejtat e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, sipas këtij ligji. Padia për këto çështje ngrihet brenda 45 ditëve, nga data e:
 - a) njoftimit të vendimit të ASHK-së;
 - b) mbarimit të afatit ligjor të shqyrtimit të ankimit, në rastin e mosveprimit të ASHK-së.

2. Paditë e palëve të interesuara, me objekt detyrimin e ASHK-së për të nxjerrë aktin apo për të kryer veprimin administrativ, ngrihen pranë Gjykatës Administrative të Shkallës së Parë. Afati për ngritjen e kësaj padie dhe mënyra e llogaritjes së tij janë si në pikën 1, të këtij neni.

Neni 64
Shqyrtimi i padive të ngjashme

Gjykata e Apelit gjykon në shkallë të parë edhe paditë që ngrihen nga ASHK-ja apo Avokati i Shtetit, për rastet e parashikuara në nenet 8, shkronja “a”, dhe 30, shkronja “a”, të këtij ligji.

KREU X
TË ARDHURAT NGA PROCESET TRANZITORE

Neni 65
Ndarja e të ardhurave të arkëtuara nga proceset kalimtare të pronësisë

1. Gjatë zbatimit të procedurave, sipas këtij ligji, arkëtohen të ardhura nga:
 - a) kalimi i së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të ndërtimeve pa leje;
 - b) kalimi i së drejtës së pronësisë mbi sipërfaqet shtesë, sipas shkronjës “a”, të pikës 1, të nenit 9, të këtij ligji;
 - c) kalimi i së drejtës së pronësisë mbi trojet në zonat e stimuluar;
 - ç) tarifa e shërbimit për ndërtimet pa leje, me funksion përdorimi social-ekonomik ose për ndërtimet e dyta;
 - d) tarifa e shërbimit shtesë, sipas pikës 2, të nenit 18, të këtij ligji;
 - dh) tarifat e shërbimit për objektet pa titull dhe oborret në përdorim, sipas nenit 30, të këtij ligji;
 - e) gjoba për mosrespektimin e lejes së ndërtimit nga subjektet ndërtuese/investitore, për objektet me shkelje të lejes së ndërtimit, që legalizohen sipas këtij ligji;
 - ë) tarifa për regjistrimin e pronave shtetërore të pushtetit qendror apo të transferuara te NJVV-të.
2. Të ardhurat e arkëtuara sipas këtij ligji përdoren nga ASHK-ja për mbulimin e shpenzimeve të regjistrimit fillestar, përmirësimit/përditësimit dhe digjitalizimit të të dhënave. Përrjashtohet, këtu, 50% e të ardhurave të krijuara sipas shkronjave “a”, “b” dhe “c”, të këtij neni, të cilat kalojnë në fondin e kompensimit financiar të pronave, sipas përcaktimeve të ligjit

nr.133/2015, “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”, të ndryshuar.

3. Vlera e tarifave të shërbimit, masa e gjobës për mosrespektimin e lejes së ndërimit si dhe mënyra e llogaritjes, mbledhjes dhe administrimit të tyre përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

KREU XI DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT

Neni 66

Aktet e marrjes së tokës në pronësi dhe verifikimi i titujve

1. Nëse, me një me vendim gjyqësor të formës së prerë, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji është vendosur ndryshe, kriteret dhe procedurat sipas neneve 7 e 8, të ligjit, janë të paaplikueshme. Këtu përfshihet edhe rasti kur gjykata ka vendosur detyrimin për regjistrim të AMTP-së.
2. Me hyrjen në fuqi të këtij ligji, procedimet administrative të komisioneve vendore për verifikimin e titujve mbi tokën bujqësore pushohen.
3. Vendimet e miratuara të komisioneve vendore për vlefshmërinë ligjore të titujve mbi tokën bujqësore do të merren parasysh nga ASHK-ja për aq sa përputhen me përcaktimet e kreut II, seksioni 2, të këtij ligji.
4. Paditë për deklarimin e pavlefshmërisë/shfuqizimin e titujve mbi tokën bujqësore, të ngritura nga komisionet vendore përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, për të cilat gjykimi nuk ka përfunduar me vendim të formës së prerë, gjykohen sipas kriterëve të përcaktuara në kreun II, seksioni 2, të këtij ligji.
5. Pas krijimit, ASHK-ja, zëvendëson komisionet vendore, në cilësinë e palës paditëse në çështjet gjyqësore, dhe i kërkon gjykatës heqjen dorë nga padia, kur ajo nuk përputhet me dispozitat e kreut II, seksioni 2, të këtij ligji.
6. Rregullave të parashikuara në pikat 1, shkronja “a”, dhe 3, të nenit 9, u nënshtrohen edhe pasuritë shtetërore të parcelizuara gjatë procedurave të regjistrimi fillestar ose përmirësim/përditësimit, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.

7. Në përfundim të procedurave të ligjësimit dhe regjistrimit, sipas kreut II, seksioni 2, të këtij ligji, subjektet detyrohen të dorëzojnë pranë ASHK-së aktet e marrjes së tokës në pronësi (AMTP-të).
8. Kërkesat për kalimin në pronësi të tokës bujqësore, të subjekteve që nuk legjitimoheshin sipas akteve ligjore e nënligjore për tokën bujqësore, që janë refuzuar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, rishqyrtohen sipas kushteve të nenit 10, të këtij ligji.

Neni 67

Praktikat e legalizimit të objekteve pa titull pronësie dhe oborreve në përdorim

1. Procedurat dhe kriteret e ligjësimit, sipas kreut III, zbatohen për ndërtimet pa leje që evidentohen në ortofoton e realizuar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, në kuadër të projektit “Krijimi i sistemit të të dhënave gjeohapësinore”, të autoritetit shtetëror përgjegjës për informacionin gjeohapësinor (ASIG).
2. Për ndërtimet pa leje, që nuk evidentohen në fotografimin ajror, por janë ndërtuar deri në datën 31.12.2018, veprohet, si më poshtë vijon:
 - a) Nëse janë ndërtuar mbi tokë në pronësi të poseduesit apo mbi tokë, për të cilën është miratuar më parë kalimi i pronësisë me VKM, në bazë të nenit 17, të ligjit nr.9482/2006, të ndryshuar, trajtohen sipas kreut III, të këtij ligji;
 - b) Nëse janë ndërtuar mbi tokë në pronësi të shtetit apo të njërive të vetëqeverisjes vendore, përdoren nga poseduesit e tyre deri në momentin e shfrytëzimit të tokës, sipas dokumenteve të planifikimit të territorit ose vendimmarrjes së organeve shtetërore kompetente;
 - c) Nëse janë ndërtuar mbi tokë në pronësi private të të tretëve, prishen sipas dispozitave ligjore për inspektimin e ndërtimit;
 - ç) Nëse ndërtimi është i llojit “objekt me shkelje të lejes së ndërtimit”, pavarësisht gjendjes juridike të pronësisë së truallit ku ngrihet, trajtohet sipas kreut III, të këtij ligji.
3. Për ndërtimet pa leje, që nuk janë deklaruar më parë, poseduesit kanë të drejtë të aplikojnë për legalizim sipas rregullave që përcaktohen me udhëzim të drejtorit të Përgjithshëm të ASHK-së.
4. Aplikimet për legalizim, të administruara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, që kanë mangësi të elementeve të formës, konsiderohen të vlefshme

dhe ndërtimet pa leje, të deklaruara nëpërmjet tyre, shqyrtohen sipas kushteve të këtij ligji.

5. Për ndërtimet e legalizuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, për të cilat nuk është miratuar vendimi i Këshillit të Ministrave për kalimin e së drejtës së pronësisë të parcelës ndërtimore, titulli i pronësisë mbi truallin apo mbi pjesën takuese konsiderohet i fituar sipas lejes së legalizimit. Rregullat e parashikuara në pikat 5 deri në 12, të nenit 19, të këtij ligji, zbatohen edhe për këto raste.
6. Vendimet e Këshillit të Ministrave për kalimin e pronësisë mbi parcelën ndërtimore dhe/ose për kompensimin e pronarëve joposedues, të miratuar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, iu nënshtrohen ndryshimeve kur janë të pranishme shkaqet ligjore të parashikuara në Kodin e Procedurave Administrative. ASHK-ja harton dhe i paraqet Këshillit të Ministrave projektvendimet përkatëse.
7. Ndërtimet pa leje, që gjenden në territoret e zonave informale, të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji dhe që nuk janë legalizuar ende, trajtohen me përparësi. Këshilli i Ministrave, në vendimin që miraton sipas nenit 13, të këtij ligji, parashikon kritere të posaçme lehtësuese të legalizimit për këtë kategori ndërtimesh.
8. Aplikimet e administruara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji për objektet pa titull pronësie dhe trojet e tyre funksionale si dhe për oborret në përdorim, për të cilat nuk është përfunduar procedimi administrativ, shqyrtohen sipas kriterëve dhe procedurave të parashikuara në këtë ligj.
9. Për të gjitha subjektet, që përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji kanë përfituar kalimin e pronësisë mbi objektet pa titull pronësie, trojet e tyre funksionale dhe oborret në përdorim, por nuk kanë shlyer pagesën e truallit, kjo pagesë falet. Përjashtim bëjnë rastet kur trualli funksional ose oborri në përdorim është në pronësi të të tretëve. Në këto raste, kur pagesa nuk është shlyer, detyrimi financiar rillogaritet në bazë të parashikimeve të pikës 4, të nenit 30, të këtij ligji.

Neni 68

Rregullimi i pronësisë në zonat e stimuluar

1. Kur, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, është administruar në ZRPP plani i rievimit të zonës së stimuluar dhe mbi njësitë ndërtimore kanë vijuar të

kryhen veprime tjetrërsimi, këto veprime konsiderohen të vlefshme dhe kalimi i pronësisë së truallit kryhet në favor të titullarit aktual të ndërtesës.

2. Detyrimet e prapambetura, që burojnë nga marrëveshjet e qirave dhe të zhvillimit mbarten nga personat e stimuluar dhe nuk pengojnë procedurat e kalimit të pronësisë dhe ligjësimit sipas kreut V. Autoriteti përgjegjës për vjeljen e tyre është Agjencia Kombëtare e Turizmit.

Neni 69

Detyrimi për taksën e përdorimit të truallit shtetëror

Subjektet që do të përfitojnë kalimin e pronësisë së trojeve nga ASHK-ja, sipas kreut VIII, të këtij ligji, vijnë të mbartin detyrimin e pagesës së taksës së përdorimit, të parashikuar nga ligji nr.10270, datë 22.4.2010, “Për të drejtën e privatizimit të truallit shtetëror në përdorim dhe për taksën mbi të drejtën e përdorimit të tij”, të ndryshuar, të aplikueshme deri në momentin e kalimit të pronësisë. Ky detyrim mblidhet nga organet tatimore.

Neni 70

Trajtimi i kërkesave të bashkësive fetare

1. Bashkësitë fetare, me të cilat Këshilli i Ministrave i Republikës së Shqipërisë ka lidhur një marrëveshje për rregullimin e marrëdhënieve të ndërsjella, të miratuar me ligj, përjashtohen nga pagesa e çdo lloji detyrimi financiar të parashikuar në këtë ligj.
2. Kërkesat për legalizimin e objekteve të kultit, të ndërtuara pa leje, njohjen dhe kompensimin e pronës, privatizimin apo regjistrimin e të drejtave të pronësisë të bashkësive fetare trajtohen me prioritet, në përputhje me dispozitat e këtij ligji dhe akteve të tjera ligjore në fuqi.

Neni 71

Kontrolli administrativ

Për parregullsitë e formës, të procedurës dhe përmbajtjes, të kryera gjatë veprimtarisë së institucioneve kompetente për proceset kalimtare, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, kontrolli në kuadër të së drejtës administrative kryhet në përputhje me përcaktimet e këtij ligji.

Neni 72

Nxjerrja e akteve nënligjore

Përveç sa është përmendur shprehimisht në ligj, Këshilli i Ministrave, brenda 6 muajve nxjerr aktet nënligjore në bazë dhe për zbatim të këtij ligji. Deri në nxjerrjen e këtyre akteve, aktet nënligjore ekzistuese vazhdojnë të mbeten në fuqi, për aq sa nuk vijnë në kundërshtim me këtë ligj.

Neni 73 **Shfuqizime dhe ndryshime**

1. 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.
2. Në ligjin nr.8744, datë 22.2.2001, “Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore”, të ndryshuar, fjalia e fundit e shkronjës “c”, të nenit 8, shfuqizohet.
3. Në ligjin nr.10270, datë 22.4.2010, “Për të drejtën e privatizimit të truallit shtetëror në përdorim dhe për taksën mbi të drejtën e përdorimit të tij”, të ndryshuar, dispozitat që trajtojnë privatizimin e trojeve të përcaktuara në kreun VIII, të këtij ligji, shfuqizohen.
4. Ligji nr.10270, datë 22.4.2010, “Për të drejtën e privatizimit të truallit shtetëror në përdorim dhe për taksën mbi të drejtën e përdorimit të tij”, të ndryshuar, mbetet në fuqi për sa ka të bëjë me:
 - a) taksimin e trojeve shtetërore të marra në përdorim;
 - b) privatizimin e truallit në përdorim, për personat juridikë, shoqëri tregtare.

Drejtoria e Administrimit dhe Shitjes së Pronës Publike në Ministrinë e Financave dhe Ekonomisë dhe organet tatimore mbeten autoritetet përgjegjëse për procedurat e sipërpërmendura.

Neni 74 **Hyrja në fuqi**

Ky ligj hyn në fuqi më 31 janar 2019.

K R Y E T A R I
GRAMOZ RUÇI