

RELACION

PËR

PROJEKTLIGJIN “PËR PËRFUNDIMIN E PROCESVE KALIMTARE TË PRONËSISË NË REPUBLIKËN E SHQIPËRISË”

I. QËLLIMI I PROJEKTAKTIT DHE OBJEKTIVAT QË SYNOHEN TË ARRIHEN

Qëllimi i këtij projektligji është krijimi i bazës ligjore të thjeshtuar dhe të harmonizuar për përfundimin e proceseve administrative të trajtimit të pronës së paluajtshme të shtetit dhe të pronës private, duke përcaktuar rregullat, si më poshtë vijon:

- Për ligjësimin e titujve të pronësisë së dhënë, sipas akteve ligjore dhe nënligjore për token bujqësore;
- Për ligjësimin dhe regjistrimin në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme për ndërtimet pa leje, objektet dhe trojet funksionale, kur mungojnë aktet e fitimit të pronësisë, si dhe për oborret në përdorim;
- Për rregullimin e marrëdhënieve të pronësisë në territoret e cilësuara si “zona të stimuluar me përparësi zhvillimin e turizmit”;
- Për inventarizimin e përditësimin e pronave të paluajtshme të qeverisjes qendrore dhe vendore, si dhe transferimin e tyre;
- Për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi trojet e paprivatizuara të ndërtesave të privatizuara, të ndërtesave të shitura nga ndërmarrjet shtetërore dhe të ngritura në bazë të lejeve të ndërtimit, pas datës 10.8.1991, si dhe trojet e objekteve apo ndërtesave, ish-pronë e ish-kooperativave bujqësore;
- Për trajtimin ligjor të problemeve të krijuara si pasojë e gabimeve materiale, të parregullsive në zbatimin ligjit;
- Për harmonizimin e proceseve kalimtare me procesin e trajtimit të pronës, sipas ligjit nr.133/2015, “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”.

Synimet e projektligjit kanë të bëjnë me reformimin në thelb të proceseve të lartpërmendura, duke parashikuar normat e nevojshme për zgjidhjen e problematikave që kanë shoqëruar zbatimin e tyre, në funksion të përmbylljes së çështjes së pronës. Konkretisht, synimet e projektligjit fokusohen tek:

- a) Trajtimi sistematik, që do të thotë se proceset e ndryshme të lidhura me pronën (legalizim, azhurnim, trajtim prone, regjistrim AMTP-je,

- inventarizim i pronave shtetërore) do të konceptohen e zbatohen në mënyrë të njëkohshme dhe sistematike dhe jo më në mënyrë të çrregullt;
- b) Proaktiviteti, që bazohet në idenë se, për çështjet që kanë të bëjnë me pronën, strukturat shtetërore duhet të marrin efektivisht rolin e rregullatorit dhe jo më atë të konstatuesit/vrojtuesit të thjeshtë të problematikave;
 - c) Ligjësimi i faktit, i cili përbën frymën që do duhet të udhëheqë proceset e përkohshme që kanë të bëjnë me legalizimin e ndërtimeve pa leje, ligjësimin dhe regjistrimin e AMTP-ve inventarizimin e pronës shtetërore. Kjo është linja që duhet ndjekur, me qëllim stabilizimin e marrëdhënieve të pronësisë, në nivel të përgjithshëm. Arritja e këtij qëllimi kërkon detyrimisht një zgjidhje me ligj, për shuarjen e pasigurisë, që ka karakterizuar pronën e paluajtshme gjatë këtyre 25 viteve;
 - ç) Unifikimi i bazës hartografike të funksionimit të të gjitha proceseve që lidhen me pasuritë e paluajtshme, çka përbën një ndër kushtet themelore për të mundësuar realizimin e reformës;
 - d) Deregulimi, që nënkupton shkurtimin e procedurave dhe të dokumentacionit që shoqëron procesin administrativ, duke lehtësuar barrën burokratike që rëndon mbi subjektet e interesuara (pronarët/poseduesit e pasurive të paluajtshme);
 - dh) Deburokratizimi, që do të thotë se nga mekanizmi aktual ligjor do të eliminohet çdo hallkë e panevojshme që shkakton barrë, qoftë për subjektet e interesuara, qoftë për vetë strukturën shtetërore;
 - e) Digjitalizimi i të gjitha proceseve të tjera administrative (tranzitore) të lidhura me pronësinë mbi pasuritë e paluajtshme. Materializimi i këtij parimi është një tjetër parakusht për suksesin e reformës.

II. VLERËSIMI I PROJEKTAKTIT NË RAPORT ME PROGRAMIN POLITIK TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE, ME PROGRAMIN ANALITIK TË AKTEVE DHE DOKUMENTE TË TJERA POLITIKE

Projektligji i paraqitur për shqyrtim, sikurse do të sqarohet në vazhdim, është një mjet i rëndësishëm për përmbylljen e të gjitha proceseve (bashkë me to edhe të problemeve) kalimtare të lidhura me pronësinë mbi pasuritë të paluajtshme, që kanë mbizotëruar në fushat ekonomike-sociale dhe institucionale të vendit gjatë këtyre 3 dekadave.

Në këtë kuptim, projektligji është instrumenti parësor për të realizuar misionin madhor të Këshillit të Ministrave, që është zgjidhja e çështjes së pronës. Për këtë qëllim, me urdhrin nr.201, datë 21.11.2017, të Kryeministrit, është ngritur grupi i posaçëm i punës, për riorganizimin e institucioneve të pronësisë dhe rishikimin e kuadrit ligjor, i përbërë nga përfaqësues të institucioneve që veprojnë në fushën e pasurive të paluajtshme. Grupi i punës ka analizuar

gjendjen aktuale të proceseve, si dhe ka konceptuar një sërë rekomandimesh mbi mënyrën se si duhen trajtuar problematikat e evidentuara. Projektligji konkret është pikërisht materializimi i këtyre rekomandimeve.

III. ARGUMENTIMI I PROJEKTAKTIT LIDHUR ME PËRPARËSITË, PROBLEMATIKAT, EFEKTET E PRITSHME

Nevoja për të konceptuar dhe propozuar këtë projektligj ka lindur si rezultat i konstatimit të dobësive në drejtimet e mëposhtme:

- Në aspektet materiale dhe procedurale të kuadrit ligjor aktual

Legjislacioni aktual, së pari, është tejet burokratik në mënyrën se si i trajton proceset që lidhen me pronën e paluajtshme. Një ndër shkaqet e joefiçencës së deritanishme është pikërisht mbingarkimi i veprimtarisë me hallka procedurale të panevojshme. Kjo ka qenë edhe një prej çështjeve që janë mbajtur më në fokus gjatë hartimit të projektligjit, duke u përpjekur të ruhen vetëm etapat thelbësore/të domosdoshme për arritjen e qëllimit final (p.sh. ligjësimi dhe pajisja me tituj pronësie, përditësimi i inventarëve të pronës shtetërore etj.).

Përpos sa më sipër, në thelb, rregullat për realizimin e secilit proces janë rishikuar, duke pasur parasysh parimin e “ligjësimit të faktit”, pra, të pasqyrit të gjendjes reale të pasurisë dhe përputhjen e marrëdhënieve juridike me këtë gjendje.

Në të njëjtën linjë, nëpërmjet projektligjit është synuar të gjenden zgjidhjet për të gjitha ato situata që janë të patrajtueshme dhe të mbetura pezull, për arsye se procedimi me kuadrin aktual është i pamundur (qoftë për shkak të vakuimit ligjor, qoftë si pasojë e parashikimeve ligjore ndaluese, që vetëm identifikojnë çështjet problematike, pa parashtruar mënyrën e trajtimit të tyre). E gjitha kjo, duke pasur parirjen për të gjetur mekanizmin më të thjeshtë të mundshëm procedural për arritjen e qëllimit.

- Në strukturën institucionale

Konkretisht, fragmentimi i punës në një tërësi institucionesh (ZRPP-ja, ALUIZNI, AITPP-ja etj.) nuk ka prodhuar rezultatet që priteshin (po të niseshim nga specializimi/diferencimi i secilës strukturë), jo vetëm në drejtim të produktivitetit (asnjëri prej proceseve nuk mund të konsiderohet i përfunduar apo drejt përfundimit), por, mbi të gjitha, të cilësisë së punës së realizuar. Është e ditur tashmë se gabimet/pasaktësitë, që kanë shoqëruar regjistrimin fillestar të pasurive, kanë sjellë si pasojë krijimin e një procesi të

ri tranzitor “përmirësimi/përditësimi” të regjistrit pasurive të paluajtshme (që konsiston në korrigjimin e këtyre gabimeve). Të njëjtën gjë mund të themi edhe për inventarizimin e pronës shtetërore dhe transferimin e saj te njësia e vetëqeverisjes vendore, që janë procese që kanë mbartur gjithashtu shumë probleme, për shkak të gabimeve në inventarë dhe mospasqyrimin hartografik të pronës.

Ndër të tjera, puna e institucioneve aktuale është karakterizuar nga bashkëpunimi i dobët, ose herë pas here edhe inekzistent. Kjo ka bërë të pamundur çdo tentativë për rregullimin në thelb të çështjeve të pronësisë, sepse strukturat e lartpërmendura, në vend që t’i trajtonin detyrat e tyre si pjesë të një mekanizmi të vetëm (i cili nuk do të funksionojë asnjëherë siç duhet pa kohezion), janë izoluar në kompetencat respektive. Ajo që e bën akoma më të prekshëm dështimin e deritanishëm është fakti se shteti shqiptar shpesh e ka të vështirë të paraqesë edhe statistika/raporte të sakta mbi ecurinë dhe punën e kryer deri më sot në secilin proces. Për disa aspekte të këtyre veprimtarive përdoren të dhëna të përafërta apo të hamendësuar.

Në përmbledhje të sa më sipër, mund të themi se nuk do të arrihet asnjëherë rezultat në trajtimin e pronës së paluajtshme, nëse do të vijohet me kryerjen e secilit proces në mënyrë të ndarë nga njëri-tjetri. Veprimtaria e këtyre proceseve duhet koordinuar dhe zbatuar në mënyrë të njëkohshme/sistematike në territor.

Projektligji në fjalë konkretizon idenë e mësipërme, duke parashikuar zbatimin e të gjitha proceseve nga një agjenci e vetme (që do të përthithë kompetencat e atyre ekzistuese). Përtej aspektit strukturor, projektligji përbën një tentativë për të reformuar në aspektin material kuadrin ligjor që rregullon secilin proces. Në këtë kuptim, në projektligj janë parashikuar normat, kriteret dhe procedurat që gjykohen të nevojshme për të tejkaluar problemet e evidentuara deri më sot në secilin proces tranzitor.

Për sa më sipër, efekti që pritet të sjellë projektligji është konsolidimi i marrëdhënieve të pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme dhe arritja e sigurisë juridike në këto marrëdhënie, në një afat 10-vjeçar (që mendohet se do të jetë koha e nevojshme për të përfunduar procedurat e parashikuara në projektligj).

IV. VLERËSIMI I LIGJSHMËRISË, KUSHTETUTSHMËRISË DHE HARMONIZIMI ME LEGJISLACIONIN NË FUQI VENDAS E NDËRKOMBËTAR

Për sa i përket çështjes së kushtetutshmërisë së projektligjit, nga pikëpamja formale, ai është instrumenti me anë të të cilit Këshilli i Ministrave realizon kompetencën e iniciativës ligjvënëse, që i është akorduar nga neni 81, pika 1, e

Kushtetutës, ku: “Të drejtën për të propozuar ligje e ka Këshilli i Ministrave, çdo deputet, si dhe 20 mijë zgjedhës.”.

Ndërsa, në lidhje me kushtetutshmërinë e aktit, parë në këndvështrimin lëndor/thelbësor, vlerësojmë se projektligji nuk cenon asnjë prej parimeve kushtetuese.

Në këtë këndvështrim, gjykojmë gjithashtu se nuk ka asnjë inkonsistencë të projektligjit konkret me parimet kushtetuese që lidhen me të drejtën e pronës dhe me procesin e rregullt ligjor. Ndryshimet e propozuara përmes projektligjit trajtojnë aspektet administrative të lidhura me organin e ngarkuar për kryerjen e procedurave konkrete dhe rishikojnë kriteret dhe procedurat për realizimin e detyrave që lidhen me proceset e lartpërmendura. Këto ndryshime, sikurse u sqarua në kreun pararendës, janë të nevojshme për vetë natyrën e situatës së krijuar, pasi tashmë zgjidhja ligjore e saj shkon përtej mundësive/kompetencave të strukturave dhe kornizës ligjore aktuale.

Për sa i përket çështjes së pozicionimit të projektligjit në raport me normat juridike në fuqi (të legjislacionit të brendshëm dhe atij ndërkombëtar), gjykojmë se nuk ka shumë hapësirë për ndikimin e tij në marrëdhënie juridike të rregulluara nga legjislacioni i fushave të tjera, kjo për vetë natyrën e tij.

V. PËRMBLEDHJE SHPJEGUESE E PËRMBAJTJES SË PROJEKTAKTIT

Projektligji përbëhet nga 74 nene, të cilët janë të strukturuar në 11 krerë, të trajtuar, si më poshtë vijon:

Kreu I ka në përmbajtje të tij nenet 1 deri në 5. Në përbërje të tij janë dispozita të përgjithshme lidhur me objektin e këtij ligji, qëllimin dhe fushën e zbatimit të tij, ku futen të gjitha proceset të ashtuquajtura tranzitore dhe të përmendura edhe më sipër. Një çështje tjetër e rëndësishme është përcaktimi i parimeve të procesit, siç janë parimet e shtetit të së drejtës, sigurisë juridike, transparencës, ligjshmërisë, shqyrtimit objektiv dhe paralel të rasteve, si dhe përkufizimet ligjore. Kreu mbyllet me përcaktimin e autoritetit përgjegjës, që ka për detyrë të zbatojë këtë ligj, duke përmbyllur proceset kalimtare, Agjencia Shtetërore e Kadastrës.

Kreu II përbëhet nga nenet 6-13 dhe përcakton kushtet, kriteret dhe procedurën për:

- ligjësimin e akteve të marrjes në pronësi të tokës bujqësore;
- kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore, tek subjektet që e kanë atë në përdorim dhe janë përfshirë në procesin administrativ nëpërmjet

kërkesës apo që kanë një titull përdorimi;

- rregullimin ligjor, me qëllim regjistrimin e AMTP-ve për rastet kur situata faktike e pronave është e ndryshme nga ajo e përcaktuar në titull.

Në nenet 7 dhe 8, të këtij ligji, përcaktohen qartë kushtet që duhet të plotësohen për ligjësimin e aktit të marrjes së tokës në pronësi dhe trajtimin e rasteve, të cilat nuk i përmbushin këto kushte. Specifikisht, neni 7 i projektligjit e lehtëson pozitën e subjekteve përfituese të tokës bujqësore, kur e konsideron të vlefshme AMTP-në vetëm me kushtin e plotësimit të disa elementeve themelore. Qëllimi i këtij neni është të mos cenojë të drejtat e subjekteve, të fituara prej tyre prej pothuajse 30 vjetësh (që nga hyrja në fuqi e ligjit nr.7501/1991), duke “falur” të gjitha mangësitë që mund të ketë titulli i pronësisë, me përjashtim të disa kushteve themelore. Pra, dispozita në vetvete është mirëfilli një falje ndaj një kategorie shumë të madhe subjektsh që do të cenoheshin sipas legjislacionit që është aktualisht në fuqi. Në nenin 8 rregullohen pasojat që mund të vijnë si rezultat i titujve që nuk përmbushin kushtet themelore të parashikuara në nenin 7, duke përcaktuar njëkohësisht edhe mekanizmin e njohjes së pronësisë shtetërore mbi pasurinë (ngritja e padisë në Gjykatën e Apelit) në këtë rast. Ky mekanizëm është përzgjedhur në funksion të përmbylljes sa më të shpejtë të procesit, duke ndjekur shembullin e ligjit nr.133/2015 (nenet 19 e 29). Nëse do t’i referohemi kufizimit të shkallëve të gjykimit, mund të themi se ai nuk prek thelbin e së drejtës së pronësisë së palës, pasi vendimmarrja mbi titullin i mbetet juridiksionit gjyqësor dhe pala e ruan të drejtën e ankimit në një gjykatë më të lartë (Gjykata e Lartë). Kjo masë është në përputhje me gjendjen që e ka diktuar atë, pasi është i njohur botërisht kaosi dhe pasiguria që ka shoqëruar marrëdhëniet e pronësisë mbi tokën bujqësore. Për këtë arsye, shkurtimi i shkallëve të gjykimit në funksion të shpejtësisë (arritjes së stabilitetit në një kohë sa më të shkurtër) e plotëson kushtin e përpjesëtimit të masës kufizuese me gjendjen që e ka diktuar atë. Në të njëjtën linjë argumentojmë se çështja, për shkak të problematikave që ka krijuar ndër vite (pasigurisë të tregut të pasurive dhe gjithë problemeve sociale), përfaqëson një interes publik që konkretizohet me nevojën për të konsoliduar marrëdhëniet juridike të pronësisë në shkallë vendi.

Neni 9 mishëron parimin e ligjësimin të faktit, si një parim që përshkon reformën për proceset kalimtare. Në të parashikohen mënyrat e trajtimit të rasteve që kanë mospërputhje midis titullit të pronësisë dhe faktit. Mospërputhjet në këtë rast janë ato të pozicionit, konfiguracionit apo kufitarëve, si dhe mospërputhjet e sipërfaqes. Tek këto të fundit, në rastin e sipërfaqeve më të mëdha, është parashikuar mundësia e blerjes, kjo, pasi subjektet e shfrytëzojnë efektivisht sipërfaqen e tepërt prej vitesh dhe mundësia e blerjes është mënyra e vetme për të legjitimuar zotërimin e tyre faktik të pronës së shtetit.

Projektligji trajton edhe rastet kur pozicioni faktik i pasurisë apo elementet e AMTP-së nuk përputhen me faktin. Në këto raste, regjistrimi do të kryhet sipas pozicionit faktik, duke rregulluar kështu të gjitha problematikat që kanë pronat me këtë titull pronësie.

Nenet 10 deri në 12 përcaktojnë kushtet dhe procedurën e kalimit në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore, tek subjektet që e kanë atë në përdorim dhe janë përfshirë në procesin administrativ nëpërmjet kërkesës apo që kanë një titull përdorimi. Institucioni që merret me përgatitjen e të gjitha materialeve tekniko-ligjore dhe ndjek këtë proces është ASHK-ja, e cila kalon listat për miratim në këshillat bashkiakë dhe më tej, pas miratimit nga këta të fundit, për vendimmarrje në Këshillin e Ministrave. Ndërsa neni 13 parashikon një rregullim specifik për subjektet e akteve ligjore e nënligjore të tokës bujqësore, të cilët kanë zënë sipërfaqe toke jobujqësore.

Kreu III ka në përbërje nenet 14 deri në 30 dhe parashikon procedurat për ligjësimin e ndërtimeve dhe truallit pa titull pronësie. Në të parashikohen kriteret e legalizimit të ndërtimeve pa leje, të përfshira në këtë proces sipas legjislacionit në fuqi (evidentimi, kriteret, dokumentacioni i nevojshëm, afatet, kalimi i pronësisë). Dispozitat që i përkasin trajtimit të ndërtimeve pa leje në proces legalizimi parashikojnë gjithashtu dhe rastet kur subjekti posedon më shumë se një ndërtim pa leje, kompensimin për pronarët joposedues, zgjidhjen e mosmarrëveshjeve për të drejtat mbi ndërtimin që legalizohet (... nëse 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; mosmarrëveshjet mes subjekteve aplikuese dhe pretendimet e të tretëve, për të drejta mbi ndërtimin pa leje, apo për raportet e pronësisë mbi këtë ndërtim, zgjidhen nga gjykata).

Në këtë kre ka rregullime të posaçme për një sërë rastesh që paraqesin nevojë për zgjidhje, sikurse janë: ndërtimet pa leje, të ngritura në më shumë se 50% të sipërfaqes së tyre (baza e ndërtimit) mbi tokë private të të tretëve, ku dokumentet e miratuara të planifikimit të territorit parashikojnë ndërtime mbi 6 kate nga niveli zero; ndërtimet e ngritura nga personat juridikë në proces falimentimi; 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”).

Kreu III ka një dispozitë të dedikuar për trajtimin e banesave që përjashtohen nga legalizimi (... ndërtimet pa leje (banesat) që përjashtohen nga legalizimi, sipas nenit 15, të këtij ligji, kur poseduesit e tyre nuk zotërojnë objekt tjetër pa

leje, apo edhe të ligjshëm, trajtohen nga njësitë e vetëqeverisjes vendore në përputhje me dokumentet e miratuara të planifikimit të territorit dhe legjislacionin për programet sociale të strehimit; ASHK-ja i përcjell njësisë së qeverisjes vendore listën e subjekteve dhe praktikat dokumentare të ndërtimeve që përjashtohen nga legalizimi).

Lidhur me objektet pa titull pronësie dhe oborret në përdorim, ky kre përmban dispozitat që përcaktojnë procedurat e pajisjes me titull dhe të regjistrimit të tyre. Në këtë kuadër, ASHK-ja miraton dokumentin e pronësisë për sipërfaqen e truallit funksional, që kalon në pronësi pa pagesë (deri në 300 m²). Gjithashtu, parashikohet një rregullim i veçantë për rastin kur trualli funksional i objektit pa titull pronësie, apo oborri në përdorim, rezulton në pronësi të të tretëve, duke referuar te rregullat e parashikuara në nenin 21, të këtij ligji. Në këto raste poseduesi duhet të paguajë çmimin e truallit, sipas hartës së vlerës së pronës të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave.

Kreu IV përbëhet nga nenet 31 deri në 43 dhe përcakton kushtet e procedurat për përfundimin e procesit të përditësimit, inventarizimit, transferimit dhe regjistrimit të pronës shtetërore.

Në dispozitën e përgjithshme të këtij kreu (neni 29), me qëllim që mos të krijohet mbivendosje dhe konkurrencë midis normave të këtij ligji dhe të atyre të parashikuara në ligjin nr.8743, datë 22.2.2001, “Për pronat e paluajtshme të shtetit”, të ndryshuar, dhe në ligjin nr.8744, datë 22.2.2001, “Për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e qeverisjes vendore”, është saktësuar sfera e proceseve që i nënshtrohet prona e paluajtshme shtetërore dhe e njësive të qeverisjes vendore, në kuadër të këtij projektligji.

Ky kre parashikon procesin e përditësimit të listës së pronave shtetërore, si një procedurë tepër e rëndësishme, në funksion të pasqyrimin në regjistrin publik të gjendjes reale të pasurive dhe të përputhjes së marrëdhënieve juridike me këtë gjendje. Kështu, parashikohet se listat e pronave shtetërore, të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, janë objekt rishikimi sipas rregullave të përcaktuara në këtë kre, me qëllim hartimin e inventarëve të saktë dhe që i përgjigjen realitetit, në funksion të miratimit të listave përfundimtare.

Neni 30 i projektligjit parashikon parimet, të cilave u nënshtrohet përditësimi i pronës shtetërore, duke sanksionuar se:

- kanë përparësi titujt privatë ndaj listës së pronave shtetërore (... Në rast se për një pronë (apo pjesë prone) që figuron në inventarin, apo listën e pronave të transferuara, ekziston titull pronësie i të tretëve, miratuar sipas legjislacionit të posaçëm, në regjistrin publik do të regjistrohet ky i fundit),

përveç rastit kur titulli privat shtrihet mbi një pronë publike të patjetërsueshme;

- në procesin e përditësimit duhet të respektohen të drejtat e të tretëve që rëndojnë mbi pronën shtetërore;
- përditësimi duhet të udhëhiqet nga pasqyrimi në lista dhe në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme i gjendjes faktike të pronës (realitetit sipas terrenit), shoqëruar dhe me pozicionimin e saktë grafik.
- kanë përparësi në trajtim ndërtimet në proces legalizimi, objektet e paregjistruara dhe oborret në përdorim.

Nenet 31-38 përcaktojnë procedurat e përditësimit nga vetë institucionet që disponojnë pronën, miratimin e listës përfundimtare të pronës shtetërore, mundësinë për kryerje të përditësimit të pjesshëm, kryesisht nga ASHK-ja apo me kërkesë të institucionit sipas nevojave të tij, kompetencën sipas këtij ligji të agjencisë për të kryer procedurat e ndryshimit të përgjegjësisë së administrimit dhe transferimit, sipas legjislacionit në fuqi për këto procese, rastet e pezullimit të procedurave të përditësimit, inventarizimit dhe transferimit.

Një problematikë e theksuar, së cilës i jepet zgjidhje me këtë projektligj, është detyrimi i papërmbytur nga institucionet shtetërore dhe vendore, për të regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme pronat e tyre. Kjo ka ardhur në një masë të madhe si pasojë e barrës së lartë financiare, që shkaktonte tarifa e regjistrimit (kryesisht fenomen i pronave të transferuara – njësi e vetëqeverisjes vendore), por edhe si pasojë e neglizhencës së institucioneve për të kryer këtë procedurë kaq të rëndësishme. Për këtë arsye, nëpërmjet nenit 38, “Tarifat e regjistrimit për institucionet shtetërore dhe njësitë e qeverisjes vendore”, janë propozuar një sërë lehtësirash (tarifë e reduktuar, mospagesë për ndryshimet që rezultojnë në regjistër pas përditësimit; moskushtëzimi i regjistrimit me parapagimin e tarifës), me qëllim nxitjen e organeve shtetërore dhe vendore për kryerjen e regjistrimit.

Parashikimi në projektligj i një “Dispozite detyruese”, për institucionet shtetërore dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore (në përputhje me nenin 195, të Kodit Civil), bën të mundur garantimin e informacionit të regjistrit të pasurive, dhe të gjithë transaksioneve të mëvonshme që do të kryhen me këto pasuri.

Gjithashtu, institucionet shtetërore dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore kanë detyrimin që, brenda 60-ditëve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, të krijojnë një strukturë të posaçme, e cila do të ketë për objekt të veprimtarisë së saj inventarizimin, plotësimin, përditësimin dhe ndjekjen e procesit, deri në regjistrimin e pronave në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme dhe pajisjen me certifikatë pronësie.

Neni 40 është konkretizim në evidentimin e pasurive të institucioneve shtetërore dhe të njësive të qeverisjes vendore, i frymës së përgjithshme të projektligjit dhe nevojës imediate për digjitalizim të të dhënave, në mënyrë që të jenë lehtësisht të aksesueshme, të mbrojtura dhe të garantuara për përdorim.

Ky kre i projektligjit mbyllet me parashikimin për të përditësuar të dhënat në lidhje me pasuritë e sindikatave. Kjo dispozitë ka për qëllim të vetëm të përditësojë dhe të inventarizojë gjendjen dokumentare të pasurive të këtyre subjekteve, në funksion të sigurisë së informacionit për to, në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

Kreu V ka në objektiv rregullimin e pronësisë në zonat e stimuluar dhe përbëhet nga nenet 44 deri në 52.

Ky kre ekskluzivisht zbatohet për “zonat e stimuluar” dhe subjektet që kanë përfituar të drejta mbi këto territore, si: “persona të stimuluar” apo subjekte të veprimtarive joturistike/jo të stimuluar, sipas ligjit nr.7665, datë 21.1.1993, “Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin”, të shfuqizuar; - të tretë që kanë hyrë në marrëdhënie juridiko-civile me ta (“subjekte të interesuara”), pavarësisht nga numri i transaksioneve (veprimeve juridike të njëpasnjëshme) të kryera.

Evidentimi dhe plani i rilevimit - 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. Në rast se nga evidentimi rezulton se zona e stimuluar ka në terren pozicionim të ndryshëm nga dokumentacioni i miratuar nga autoriteti i planifikimit, kufiri zonës në planin e rilevimit do të jetë sipas gjendjes faktike.

Kalimi i pronësisë mbi truallin e njësive ndërtimore - 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, shkëmbimi) me të tretët. 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. 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. Rregullat e hollësishme për kalimin e pronësisë, afatet, mënyra e llogaritjes dhe njoftimit të pagesës, zbritjet që përfitohen dhe modeli i aktit për kalimin e pronësisë përcaktohen me vendim të Këshillit të

Ministrave. 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.

Dispozita detyruese i referohet rastit kur njësia ndërtimore është e paregjistruar dhe subjekti i interesuar nuk paraqet dokumentacionin sipas nenit 7, pika 2. Në këto kushte, subjektit i humbet e drejta për të përfituar kalimin e pronësisë së truallit dhe ligjësimin e njësisë ndërtimore, ndërsa trualli dhe njësia ndërtimore kalojnë në favor të shtetit për llogari të fondit fizik të kompensimit të pronave. Po i njëjti 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. 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. Kur njësia ndërtimore është e regjistruar në favor të subjektit të interesuar dhe ky i fundit nuk shlyen vlerën e truallit brenda një viti, njoftimi i pagesës kthehet në titull ekzekutiv.

Ligjësimi i njësive ndërtimore konsideron se ASHK-ja, krahas kalimit të pronësisë së truallit, kryen edhe ligjësimin 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. Madje, parashikohet rregullim i posaçëm, 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 joposëdues, të parashikuara në nenin 21.

Kreu VI përbëhet nga nenet 53 deri në 55 dhe ka si objektiv harmonizimin e proceseve kalimtare me procesin e trajtimit të pronës sipas ligjit nr.133/2015, “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”.

Neni 53 është një dispozitë e natyrës referuese, ndërsa neni 54 përcakton linjat e përgjithshme të bashkërendimit të punës ndërmjet ASHK-së dhe ATP-së.

Neni 55, “Fondi i tokës”, parashikon rishikimin (përditësimin) në funksion të saktësisë së fondit të tokës, në kushtet kur nga praktika ka rezultuar se ky fond është në disa raste i papërdorshëm për qëllime kompensimi e, madje, realiteti fizik i tij nuk përputhet me vendimmarrjen e Këshillit të Ministrave.

Kreu VII përbëhet nga nenet 56 deri në 58 dhe trajton një problem të hershëm të pronës në Shqipëri, që është ai i problematikave të shkaktuara nga keqzbatimi i

ligjit. Trajtimi i këtyre problemeve me një kre të dedikuar bëhet me qëllimin për të dhënë një zgjidhje sa më efikënte, duke marrë në konsideratë tipologjinë e problematikave dhe vështirësitë e hasura në zgjidhjen e tyre.

Neni 56 parashikon vlefshmërinë e titujve të lëshuar nga institucionet shtetërore përgjatë viteve, pavarësisht parregullsive të formës dhe përmbajtjes, por mbi bazën e disa kushteve konkrete, të cilat përligjin në thelb këtë nismë.

Pasaktësitë hartografike dhe gabimet e tjera materiale të titujve të pronësisë të krijuara nga institucionet shtetërore, sipas nenit 57, mund të korrigjohen nga ASHK-ja.

Kreu VIII i projektligjit të propozuar ka për qëllim të rregullojë marrëdhëniet e pronësisë mbi truallin e ndërtesave të shitura nga ndërmarrjen shtetërore apo të privatizuara, përpara dhe pas hyrjes në fuqi të ligjit nr.7512, datë 10.8.1991, të shfuqizuar.

Në nenin 60, të këtij kreu, detajohet mënyra se si inicohet procedura e kalimit të pronësisë, ndërsa në nenin 61 trajtohen çështje të modelit të aktit, me të cilin do të kalohet pronësia, si dhe referenca për pagesën e vlerës së truallit.

Kreu IX ka të bëjë me institutin e ankimit në nivel administrativ dhe gjyqësor. Çështje e rëndësishme këtu është “gjetja”, që ka të bëjë me juridiksionin fillestar të Gjykatës së Apelit, për të shqyrtuar paditë e palëve të interesuara në kuadër të vendimmarrjeve për proceset kalimtare. Mekanizmi i përdorur këtu është i njëjtë me atë të parashikuar në ligjin nr.133/2015 (nenet 19 e 29), në funksion të përmbylljes sa më të shpejtë të procesit. Kufizimi i shkallëve të gjykimit nuk e prek thelbin e së drejtës së pronësisë së palës, pasi vendimmarrja mbi titullin i mbetet juridiksionit gjyqësor dhe pala e ruan të drejtën e ankimit në një gjykatë më të lartë (Gjykata e Lartë). Shkurtimi i shkallëve të gjykimit në funksion të shpejtësisë (arritjes së stabilitetit në një kohë sa më të shkurtër) e plotëson kushtin e përpjesëtimit të masës kufizuese me gjendjen që e ka diktuar atë.

Kreu X (neni 65) përcakton të ardhurat që përfitohen nga proceset kalimtare dhe destinacionin e tyre. Ky destinacion është përcaktuar duke marrë në konsideratë nevojën për të pasuruar fondin financiar të kompensimit të pronarëve, të parashikuar në ligjin nr.133/2015, por edhe statusin financiar të institucionit (ASHK-së), që do të kryejë këto procese, i cili është kryesisht me vetëfinancim.

Kreu XI përmban dispozitat kalimtare dhe të fundit, të cilat rregullojnë në mënyrë specifike:

- situatën tranzitore për proceset e verifikimit të titujve, sipas ligjit nr.9948, datë 7.7.2008, “Për shqyrtimin e vlefshmërisë ligjore të krijimit të titujve të

pronësisë mbi tokën bujqësore”; aspektet që lidhen me ndërtimet pa leje; rregullimin e pronësisë sipas ligjit 10186, datë 5.11.2009, “Për rregullimin e pronësisë mbi truallin shtetëror në zonat me përparësi turizmin”, të ndryshuar;

- detyrimin për të paguar taksën e përdorimit të truallit shtetëror, nga subjektet që përfitojnë kalimin e pronësisë të trojeve, sipas kreut VIII, të këtij ligji;
- trajtimin preferencial të bashkësive fetare në kuadër të përfundimit të proceseve kalimtare, si dhe përjashtimin e tyre nga pagesat.

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

Shfuqizime - aktet ligjore të listuara në shtojcën bashkëlidhur këtij projektligji, si dhe çdo akt tjetër ligjor që bie në kundërshtim me dispozitat e këtij projektligji, shfuqizohen.

Projektligji i fillon efektet (hyn në fuqi) më 1 janar 2019.

VI. INSTITUCIONET DHE ORGANET QË NGARKOHEN PËR ZBATIMIN E PROJEKTAKTIT

Institucionet e ngarkuara për zbatimin e këtij projektligji janë, si më poshtë vijon:

1. Këshilli i Ministrave, i cili ngarkohet, për çështje specifike, të përcaktojë rregullat, procedurat e kriteret e hollësishme, afatet që do t’u nënshtrohen veprimtaritë e parashikuara në projektligj, si dhe të mbikëqyrë veprimtarinë e ASHK-së.
2. Agjencia Shtetërore e Kadastrës, e cila do të jetë institucioni ligjzbatues për të gjitha procedurat e parashikuara në projektligj.

VII. MINISTRITË, INSTITUCIONET DHE SUBJEKTET E TJERA QË KANË KONTRIBUAR NË HARTIMIN E PROJEKTAKTIT

Hartimi i projektligjit të paraqitur për shqyrtim është realizuar nga grupi i punës i ngritur me urdhrin nr.201, datë 21.11.2017, të Kryeministrit.

Projektligji i është nënshtruar edhe procedurës së konsultimit publik. Hapat e këtij konsultimi janë pasqyruar edhe në dokumentet bashkëlidhur projektligjit,

si: tryeza e rrumbullakët “Mbi konsultimin e projektligjit “Për kadastrën” dhe “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë, në Republikën e Shqipërisë””, dhe tabela e konsultimit publik “Tabela për përpunimin e të dhënave në funksion të hartimit të raportit për njoftimin dhe konsultimin publik”, hartuar në përputhje me parashikimet e ligjit nr.146/2014, “Për njoftimin dhe konsultimin publik”.

VIII.RAPORTI I VLERËSIMIT TË TË ARDHURAVE DHE SHPENZIMEVE BUXHETORE

Nëpërmjet proceseve të parashikuara në këtë projektligj, të ardhurat që mendohet të mblidhen, janë paraqitur në mënyrë analitike në tabelën bashkëlidhur, duke iu referuar një vlerësimi financiar të përafërt për secilin nga aktivitetet.

KËSHILLI I MINISTRAVE

Nr.	Aktiviteti	Numri i përafërt	Njësia matëse	Shënime	Numri	Sipërfaqja mesatare për shitje per AMTP	Çmimi mesatar i tokës bujqësore në Shqipëri	Tarifë preferencialle	Tarifë shërbimi	Efekti financiar
1	Shitja e sipërfaqeve shtesë gjatë regjistrimit të AMTP-ve	~200000	AMTP të dhëna	Janë regjistruar ~250.000 AMTP, nga numri I përgjithshëm prej ~450.000 AMTP të lëshuara	200.000	500	191			19.100.000.000
2	Procesi i transferimit të pronës NJ.V.V	163.100	Prona për t'u transferuar	Prona konsiderohet pasuri qe ti atashohet një kosto financiare (Tarife regjistrimi)	163.100			3.000		489.300.000
3	Procesi i regjistrimit të pronës shtet	~233000	Prona shtetërore	Është regjistruar vetëm një sasi e papërfillshme e saj.	233.000			3.000		699.000.000
4	Procesi i Legalizimeve	227.000	Objekte të legalizueshme	Janë legalizuar deri me tani 150.000 objekte.	77.000					7.000.000.000
5	Kalimi në pronësi i oborreve ne përdorim	1.084	Kërkesat e paraqitura	Numri i përgjithshëm i kërkesave për këtë procedurë është rreth 2500 dhe kanë mbetur për tu trajtuar 1084.	1.084				8.000	8.672.000
6	Kalimi në pronësi i truallit për ndërtimet para 1991	20.000	Pasuri	Deri tani janë përfunduar procedurat për 1270 ndërtime. Llogaritja e të ardhurave do të bëhet duke marrë një mesatare prej dy katesh për çdo ndërtim.	18.730				8.000	149.840.000
										27.446.812.000