



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

KUVENDI

Komisioni për Veprimtarinë Prodhuese, Tregtinë dhe Mjedisin

Tiranë më, 17.12. 2018

Dokument parlamentar

RAPORT

PËR

PROJEKTLIGJIN

“PËR KADASTRËN”

HYRJE

Projektligji “Për kadastrën”, është një nismë e Këshillit të Ministrave, e cila i paraqitet për shqyrtim Kuvendit, mbështetur në nenet 78, 81, pika 1, dhe 83, pika 1, të Kushtetutës.

Komisioni për Veprimtarinë Prodhuese, Tregtinë dhe Mjedisin e shqyrton këtë projektligj në cilësinë e Komisionit për dhënie mendimi, në zbatim të neneve 32-38 të Rregullores së Kuvendit.

Komisioni për Veprimtarinë Prodhuese, Tregtinë dhe Mjedisin caktoi deputeten Eglantina Gjermani dhe deputetin Robert Bitri, relatorë për shqyrtimin e këtij projektligji.

Të pranishëm në mbledhjen e Komisionit për të prezantuar projektligjin dhe për t’u dhënë shpjegime pyetjeve të deputetëve, ishin Znj. Teuta Vodo, zëvendësministre e ministrisë së Drejtësisë dhe përfaqësues të ministrisë së drejtësisë, Z. Artan Lame, drejtor i Përgjithshëm i ALUIZNI-t dhe përfaqësues të këtij institucioni.

Projektligji “Për kadastrën” është një nismë e Këshillit të Ministrave, e cila i propozohet për shqyrtim Kuvendit bazuar në përcaktimet e nenit 78 dhe 83, pika 1 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

1. QËLLIMI DHE PËRMBAJTJA E PROJEKTLIGJIT

Qëllimi i këtij projektligji është përcaktimi i rregullave për krijimin, organizimin dhe funksionimin e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, si institucioni shtetëror përgjegjës për administrimin e regjistrit të pasurive të paluajtshme dhe për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë dhe përmirësimi i kuadrit ligjor për regjistrimin e pasurive të paluajtshme.

Projektligji parashikon norma të reja ligjore për mënyrën e administrimit të regjistrit publik të këtyre pasurive, pasqyrimin e të drejtave dhe detyrimeve që rëndojnë mbi pasuritë e paluajtshme, si dhe përmirësim-përditësimin e të dhënave të regjistrit për të korrigjuar pasaktësitë gabimet materiale të mbartura në të gjatë tre dekadave të fundit.

Projektligji trajton çështjet që kanë të bëjnë me regjistrimin e pasurive të paluajtshme, si një nga funksionet e domosdoshme shtetërore që garanton të drejtën e pronësisë mbi këto pasuri, në kuptim të Kushtetutës dhe të Kodit Civil. Trajtimi pronës së paluajtshme është një nga problematikat kryesore në vend dhe konsiderohet si një çështje që ka penguar zhvillimin e vendit për një kohë tejet të gjatë. Në këtë aspekt, propozimi këtij projektligji përbën një mjet të rëndësishëm në reformimin e legjislacionit dhe të institucioneve të fushës së pasurive të paluajtshme.

✓ **Risite që sjell projektligji**

Projektligji parashikon dispozita mbi:

- Krijimin, statusin dhe mënyrën e organizimit të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, si organi përgjegjës për procedurat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, administrimin e regjistrat publik të këtyre pasurive, si dhe për realizimin e proceseve kalimtare të së drejtës së pronësisë;
- rregullimin e procesit të regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe mënyrën e administrimit të regjistrat publik (kadastrës);
- sistemin kadastral, i cili bazohet në pasqyrimin e të dhënave të pasurisë në kartelën përkatëse dhe përmban të dhënat identifikuese, titullarin e pronësisë dhe informacionin për të drejtat dhe detyrimet e tjera që rëndojnë mbi pasurinë;
- organizimin e sistemit në zona kadastrale dhe zona regjistrimi;
- përmirësimin e hartës kadastrale, duke përcaktuar mënyrën e korrigjimit të pasaktësive dhe gabimeve materiale në të;
- regjistrimin, si procesi i pasqyrimin të titujve të pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme në kadastrë, si dhe efektet juridike që ai sjell;
- etapat procedurale të regjistrimit fillestar të pasurive (reflektimi i pasurive për herë të parë në regjistrë – pasqyrimi në kartelë dhe hartë kadastrale), duke përshkruar mënyrën e paraqitjes së titujve të pronësisë për regjistrim, mënyrën e mbledhjes së të dhënave për pasuritë e paluajtshme dhe bërjen publike të produktit sistematik të këtyre të dhënave;
- rregullat për trajtimin e mbivendosjeve, si një nga problemet më të mprehta që është shfaqur në vite gjatë veprimtarisë së Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme;
- përmirësimin, si procesin e rregullimit të regjistrat të pasurive të paluajtshme, kur konstatohet se harta kadastrale përmban pasaktësi në pasqyrimin e pozicionit dhe konfigurimit real të pasurive;
- rregullat për regjistrimin e akteve të veçanta prej nga burojnë titujt e pronësisë, apo të të drejtave të tjera reale (regjistrimi i shitjes, dhurimit, parashkrimit fitues, aktit administrativ, vendimit gjyqësor, i ndërtimeve të reja në të gjitha fazave të tyre, i ndërtimeve të legalizuara, apo i titujve të tjerë të pronësisë të krijuar sipas ligjit “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme”, i qirave dhe i të drejtave të përdorimit etj.
- aspekte që lidhen me tarifat, kundërvajtjet administrative dhe ankimet;
- dispozitat kalimtare që rregullojnë procedurat për ngritjen e institucionit të ri (ASHK), administrimin e praktikave të institucioneve, kompetencat e të cilave përkthehen nga ASHK-ja, trajtimin e punonjësve të tyre, si dhe dispozitat për shfuqizimin e ligjit nr. 33/2012, dhe hyrjen në fuqi të projektligjit.

✓ **Institucionet e ngarkuara për zbatim**

Institucionet që projektligji ngarkon për zbatimin e tij, janë :

- Këshilli i Ministrave, i cili ngarkohet që 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;
- Agjencia Shtetërore e Kadastrës, e cila do të jetë institucioni ligj zbatues për të gjitha procedurat e parashikuara në projektligj.

✓ **Vlerësimi i të ardhurave/efektet në buxhetin e shtetit**

Projektligji parashikon përfshirjen në një institucion të vetëm të kompetencave të institucioneve që veprojnë në fushën e pronësisë, konkretisht, Agjencisë së Inventarizimit dhe Transferimit të Pronave Publike (AITPP), Agjencisë së Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/ Ndërtimeve Informale (ALUIZNI), Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (ZRPP).

Për të bërë një vlerësim në terma të përgjithshëm të buxhetit të nevojshëm për mirëfunksionimin e Agjencisë është bërë një përlllogaritje e buxhetit total që do të kishte në dispozicion Agjencia me krijimin e saj, duke marrë parasysh buxhetet aktuale të secilit institucion në raport me të ardhurat dhe shpenzimet.

Duke bërë një analizë të të ardhurave dhe shpenzimeve të këtyre institucioneve për periudhën 2016-2018, konstatohet që diferenca midis të ardhurave dhe shpenzimeve rezulton përafërsisht në vlerën minus 600 milionë për çdo vit. Kjo diferencë negative ka një trend afërsisht konstant për të tre vitet e analizuara.

Për këtë arsye, në vitin 2019 (viti i parë i ASHK-së) do të përdoren fondet e planifikuara nga buxheti i shtetit për ALUIZNI-n dhe AITPP-në. Ndërsa në vitet në vazhdim Agjencia do të funksionojë si një institucion me vetëfinancim dhe të ardhurat do të trashëgohen në buxhetin e vitit ushtrimor pasardhës.

II.PROCESI I SHQYRTIMIT NË KOMISIONIN PËR VEPRIMTARITË PRODHUESE, TREGTINË DHE MJEDISIN

Komisioni për Veprimtaritë Prodhuese, Tregtinë dhe Mjedisin e shqyrtoi projektligjin në mbledhjet e datave 4 dhe 17 dhjetor 2018.

Të pranishëm në mbledhjet e Komisionit për të prezantuar projektligjin dhe për t'iu përgjigjur pyetjeve të deputetëve ishin: Z. Artan Lame, Drejtor i Përgjithshëm i ALUIZNI-t dhe përfaqësues të këtij institucioni; Znj. Ermira Gjeçi, Zëvendësministre e Bujqësisë dhe Zhvillimit Rural dhe përfaqësues të kësaj ministrie.

Pas prezantimit të detajuar të projektligjit nga relatori i caktuar nga Komisioni, të ftuarit, në mënyrë të përmbledhur prezantuan edhe një herë nevojën që ka çuar në hartimin e një ligji të ri për kadastrën, duke theksuar se vizioni i kësaj nisme ligjore është pasja e një sistemi të konsoliduar të titujve të pronësisë, që nënkupton se çdo pronë duhet të jetë e regjistruar, e pasqyruar dhe të ketë një pronar të identifikueshëm.

Ky projektligj, së bashku me atë “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH, përbëjnë një nga reformat më të rëndësishme që lidhen me të drejtën e pronës, e cila përfshin: deburokratizimin dhe deregullimin, që do të thotë se nga mekanizmi aktual ligjor do të eliminohet çdo hallkë e panevojshme që shoqëron procesin administrativ; trajtimin sistematik, që do të thotë se proceset e ndryshme të lidhura me pronën do të konceptohen dhe do të zbatohen në mënyrë të njëkohshme dhe sistematike; proaktivitetin, që lidhet me rolin e shtetit, i cili për çështjet që kanë të bëjnë me pronën duhet të marrë efektivisht rolin e rregullatorit dhe jo më atë të vrojtuesit dhe konstatuesit të thjeshtë të problematikave; unifikimin e bazës hartografike dhe dixhitalizimin, që lidhet me funksionimin e të gjitha proceseve që kanë të bëjnë me pasuritë e paluajtshme; dixhitalizimin e sistemit të pasurive të paluajtshme dhe të gjitha proceseve të tjera administrative të lidhura me pronësinë. Reforma do të prekë mbylljen e proceseve transitore të pronësisë, përfshirë regjistrimin fillestar të pronarëve ligjorë sipas AMTP-ve (leje legalizimi, vendimeve për trajtimin e pronës dhe pronarëve faktikë) dhe përmirësimin dhe përditësimin e zonave kadastrale.

Gjatë diskutimeve në Komision, deputetët vlerësuan ndërmarrjen e kësaj nisme nga qeveria dhe i fokusuan diskutimet e tyre në çështje që lidhen me mënyrën e organizimit dhe funksionimit të ASHK-së, sfidat me të cilat pritet të përballen ky institucion, logjistikën dhe kapacitetet njerëzore, si dhe për çështje teknike që lidhen me dixhitalizimin e të dhënave, kohën e përfundimit të procesit, etj.

Përfaqësuesit e ALUIZNI-t, shpjeguan se riorganizimi i institucioneve të pronësisë do të kryhet duke u bazuar në mirë integrimin e disa proceseve, të cilat sot janë të ndara në katër institucione, në një institucion të vetëm, i quajtur Agjencia Shtetërore e Kadastrës. ASHK do të jetë një institucion publik në varësi të Kryeministrit, në të cilin do përfshihet ZRPP-ja, ALUIZNI, Agjencia e Regjistrimit të Pronave dhe Transferimit të Pronave. Sfidë e këtij institucioni të madh do të jetë administrimi i bazës së të dhënave fillimisht për të ndërtuar sistemin e ri, çështja e sistemit të teknologjisë, e trajnimit të stafit, etj.

Gjithashtu, Komisioni dëgjoi në seancë dëgjimore edhe institucione dhe grupe interesi, si: ministria e bujqësisë dhe zhvillimit rural, shoqata e gjeodetëve dhe shoqata “Pronësi me Drejtësi”, të cilët parashtruan shqetësimet e tyre mbi; adresimin e problematikave të ish pronarëve nga reforma, modalitetet e kompensimit të tyre në kuadër të procesit të legalizimit; përputhshmërinë e projektligjit me kushtetutën, lidhur me kufizimin e të drejtës së ushtrimit të profesionit të gjeodetit; rolin e gjeodetit në proceset teknike të legalizimit dhe regjistrimit të pasurive të paluajtshme lidhur me mënyrën e kryerjes së verifikimeve, nëpërmjet ortofotove apo matjeve faktike në terren, procesin e konsultimit të projektligjit nga qeveria, etj.

Në përfundim të diskutimeve, Komisioni e miratoi projektligjin në parim, nen për nen dhe në tërësi dhe u shpreh dakord për kalimin e tij për votim në seancë plenare. Deputetët e opozitës nuk ishin të pranishëm.

Gjatë shqyrtimit të projektligjit nen për nen, Komisioni vendosi:

1. T'i rekomandojë komisionit përgjegjës që :

- i. **Në nenin 64, pika 1**, detyrimi për regjistrimin e pemëve në kadastrë të trajtohet në raport me përcaktimet e ligjit Nr. 9385, datë 4.5.200 “Për pyjet dhe shërbimin pyjor”, të ndryshuar”, në mënyrë që të mos krijohen mbivendosje me kadastrën e pyjeve të krijuar nga ky ligj.
- ii. **Në nenin 66, në pikën 3**, ankimi kundër vendimit të dënimit me gjobë të trajtohet në raport me përcaktimet e nenit 137, pika 3, të Kodit të Procedurave Administrative.

2. Të miratojë ndryshimet si më poshtë:

1. **Në nenin 6, pika 1, shkronja “b”**, shprehja “ *në mbështetje të politikave të Këshillit të Ministrave*”, të hiqet.
2. **Në nenin 13 të bëhen ndryshimet si vijon:**
 - a. **Në pikën 2**, fjala “*shkresor*” të hiqet dhe fjala “*letër*” të nxirret nga kllapat.
 - b. **Në pikën 3, shkronja “c”**, pas fjalës “*kullotë*” të shtohet fjala “*pyjet*”;
 - c. **Në pikën 7**, fjala “*strikt*” të hiqet.
3. **Në nenin 14, pika 2** të hiqet dhe të kalojë si pikë e nenit 3 “Përkufizimet”.
4. **Në nenin 15, pika 5**, në fjalinë e dytë, fjala “*shtetit*” të zëvendësohet me shprehjen “*institucioneve shtetërore*”.
5. **Në nenin 17, pika 5**, në fjalinë e parë , fjala “*origjinal*”, të hiqet.
6. **Në nenin 28, pas pikës 2 të shtohet pika 2/1 me përmbajtje si vijon:**

"2/1. Agjencia Shtetërore e Kadastrës siguron kushtet për krijimin, regjistrimin, administrimin dhe funksionimin e të dhënave dixhitale të pasurive të paluajtshme në sistemin e brendshëm të organizimit dhe të ndërveprimit me bazat e tjera të të dhënave shtetërore."
7. **Në nenin 48**, pas pikës 1 të shtohen pikat 1/1 dhe 1/2 me përmbajtje si vijon:

"1/1. Zyra e Kadastrës korrigjon ose përditëson të dhënat kadastrale për pasuritë e paluajtshme në bashkëpronësi të të dy bashkëshortëve, të fituara gjatë martesës përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, në rast se kjo kërkohet me shkrim nga bashkëshorti që nuk është i regjistruar dhe vërtetohet nga certifikata e gjendjes familjare në kohën kur është fituar pasuria."

1/2. Paragrafi i parë dhe i dytë i këtij neni, zbatohen edhe për regjistrimin e pasurive të legalizuara, si dhe për regjistrimin e kontratës së sipërmarrjes, porosisë e të premtimit për shitje, kur këto të fundit synojnë kalimin e pronësisë së objektit në ndërtim, në të ardhmen.”

8. **Pas nenit 53 të shtohet neni 53/1** me përmbajtje si vijon:

“Neni 53/1

Regjistrimi i dëshmisë së trashëgimisë

Dëshmia e trashëgimisë ligjore testamentare e redaktuar nga Noteri në bazë të ligjit, regjistrohet në Kadastër. Zyra e Kadastrës evidenton në kartelën përkatëse të pasurisë pjesët e pasurisë së paluajtshme të trashëgimlënësit që janë në bashkëpronësi me bashkëshortin/ten pasjetues/e, mbi bazën e certifikatës familjare ose martesore ose kontratën e regjimit pasuror martesor, në kohën e fitimit të pronësisë.”

9. **Në nenin 71, të bëhen ndryshimet si vijon:**

a. **Në pikën 1** dhe në gjithë përmbajtjen e projektligjit të përdoret në mënyrë të unifikuar njëri nga termat: “Zyrë e Kryeministrit” ose “Kabineti i Kryeministrit”;

b. Të shtohet pika 5 me përmbajtje si vijon:

“5. Nuk aplikohet tatim për regjistrimin, korrigjimin ose përditësimin e të dhënave kadastrale për pasuritë e paluajtshme në bashkëpronësi të të dy bashkëshortëve.”

10. **Në nenin 74,** të shtohet numri i ligjit “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë”.

11. **Në nenin 76, pika 2,** të vendoset afati 12 muaj për nxjerrjen e akteve nënligjore në zbatim të këtij ligji.

12. **Në nenin 77,** shprehja “31 janar 2019” të bëhet “1 shkurt 2019”.

RELATOR

KRYETAR

Eglantina GJERMENI

Eduard SHALSI

Robert BITRI