

VENDIM
Nr. 781, datë 7.10.2020

**PËR PËRCAKTIMIN E PROCEDURAVE TË HOLLËSISHME TË
REGJISTRIMIT TË TITUJVE TË PRONËSISË QË NUK KANË TË PËRCAKTUAR
SIPËRFAQEN**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 30, pika 4, dhe 71, pika 1, shkronja “a”, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, me propozimin e zëvendëskryeministrit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. DISPOZITA TË PËRGGJITHSHME

1. Objekt i këtij vendimi është përcaktimi i procedurave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, për të cilat zotërohen tituj pronësie në përputhje me nenin 193, të Kodit Civil, por që nuk kanë të përcaktuar sipërfaqen.

2. Për efekt të këtij vendimi, konsiderohen pasuri të paluajtshme pa sipërfaqe të përcaktuara:

a) pasuritë, për të cilat në asnjë nga aktet e fitimit apo kalimit të pronësisë nuk është shprehur sipërfaqja dhe nuk ka skicë/planvendosje shoqëruese ose, edhe nëse ka skicë/planvendosje shoqëruese, ajo ka mangësi teknike-hartografike që e bëjnë të pamundur përcaktimin e sipërfaqes;

b) pasuritë, për të cilat në aktet e fitimit të pronësisë është shprehur sipërfaqja, por nuk e ka skicën/planvendosjen shoqëruese me paraqitjen grafike të sipërfaqes përkatëse. Kjo shkronjë zbatohet vetëm kur organet administrative që kanë miratuar aktin e fitimit pronësisë janë shuar si persona juridikë publikë ose nuk janë më kompetentë për çështjen dhe nuk ka një organ tjetër administrativ kompetent për të plotësuar mangësitë e aktit.

3. Agjencia Shtetërore e Kadastrës, këtu e në vijim ASHK, vepron për përcaktimin e sipërfaqes dhe kufijve të pasurisë, në përputhje me përcaktimet e nenit 30, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, gjatë procedurave të regjistrimit fillestar, gjatë procedurave të përmirësimit të të dhënave të regjistrimit kadastral apo me kërkesë të subjekteve të interesuara.

4. I nënshtrohen procedurës së përcaktimit të sipërfaqes pasuritë e paluajtshme që ndodhen, në:

a) zona kadastrale, për të cilat në çastin e hyrjes në fuqi të këtij vendimi ka përfunduar regjistrimi fillestar dhe pasuritë janë regjistruar në kartelën e pasurisë së paluajtshme me shënimin “shtet” ose “pronar i pavërtetuar” në seksionin e pronësisë. Këto pasuri regjistrohen në emër të një subjekti konkret, pasi të zhvillohet procedura e përcaktimit të sipërfaqes, në bazë të këtij vendimi;

b) zona kadastrale, për të cilat është duke u zhvilluar procesi i regjistrimit fillestar. Në këtë rast, përcaktimi i sipërfaqes është pjesë e procesit të regjistrimit fillestar;

c) zona kadastrale, për të cilat është duke u zhvilluar procesi i përmirësimit të të dhënave kadastrale. Gjatë procesit të përmirësimit kryhet procedura e plotë për përcaktimin e sipërfaqes.

II. PROCEDURA E PËRCAKTIMIT TË SIPËRFAQES DHE TË KUFIJVE

5. Gjatë kryerjes së procesit të regjistrimit fillestar apo përmirësimit të të dhënave kadastrale, të nisur kryesisht nga ASHK-ja, procedura për përcaktimin e sipërfaqes dhe të kufijve për pronat pa sipërfaqe kryhet duke administruar kërkesat dhe dokumentacionin, sipas përcaktimeve dhe kushteve të pikës 4, të nenit 30, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”.

6. Dokumentet për përcaktimin e sipërfaqes, që administrohen gjatë regjistrimit fillestar ose përmirësimit, kanë të bëjnë me:

a) pronën që do të regjistrohet;

b) pronat kufitare dhe paraqitjen hartografike të tyre;

c) dokumente hartografikë ndihmëse/orientuese sa më të hershme që mund të gjenden pranë arkivave të institucioneve që kanë lëshuar titullin e pronësisë ose arkivave të tjerë shtetërorë, nëse ka të tilla;

ç) aktin e verifikimit në terren, sipas modelit bashkëlidhur këtij vendimi;

d) deklaratat noteriale të pronarëve kufitarë, që vërtetojnë përmbajtjen e kërkesës për kufijtë e pasurisë që pretendohet të regjistrohet.

Kur nuk mund të merren deklaratat apo ka mosmarrëveshje me kufitarët për kufirin e pasurive, ai përcaktohet nga ASHK-ja, duke iu referuar dokumentacionit të mësipërm dhe verifikimit në terren. Në këtë rast, procedura për përcaktimin e sipërfaqes është pjesë e procesit të regjistrimit fillestar ose përmirësimit dhe kryhet duke bërë të njëjtat verifikime si pikat vijuese të këtij kreu.

7. Në zonat me regjistrim fillestar të kryer, kërkesa e subjektit të interesuar apo përfaqësuesit të tij për përcaktimin e sipërfaqes dhe kufijve duhet të shoqërohet nga:

a) titulli i pronësisë, në rastet kur pasuria e paluajtshme regjistrohet për herë të parë ose dokumenti i regjistrimit, në rastet kur pasuria e paluajtshme figuron e regjistruar në regjistrat kadastralë;

b) planvendosja, skica apo çdo dokument tjetër hartografik që shoqëron titullin e pronësisë, nëse ka të tillë, pavarësisht nëse është i pamjaftueshëm më vete, për të përcaktuar sipërfaqen, sipas parashikimit të shkronjës “a”, të pikës 2, të këtij vendimi;

c) dokumente të tjera hartografike ndihmëse/orientuese nga Arkivi Qendror Teknik i Ndërtimit, arkivi shtetëror ose institucionet shtetërore që kanë lëshuar titullin, nëse ka të tilla;

ç) dokumentacioni hartografik i pasurisë së paluajtshme – planrilevimi, që miratohet nga drejtoria vendore e ASHK-së;

d) deklaratat noteriale të pronarëve kufitarë, që vërtetojnë përmbajtjen e kërkesës për kufijtë e pasurisë, që pretendohet të regjistrohet.

8. Për përcaktimin e sipërfaqes, drejtoria vendore e ASHK-së kryen veprimet e mëposhtme:

a) verifikon vërtetësinë e dokumentacionit të paraqitur nga kërkuesi pranë institucioneve shtetërore apo noterit;

b) kryen verifikimin në terren të pasurisë, për të cilën saktësohet sipërfaqja;

c) mbështetet për orientim në kufijtë e pronave kufitare, titujt e të cilave e kanë të përcaktuar sipërfaqen respektive.

9. Drejtoria vendore e ASHK-së, brenda 30 ditëve nga data e paraqitjes së kërkesës, shqyrton kërkesën dhe dokumentacionin e paraqitur, duke u shprehur me vendimmarrje.

10. Në rast se gjatë shqyrtimit të kërkesës drejtoria vendore e ASHK-së konstaton se:

a) kërkesa shoqërohet me të meta, njofton kërkuesin për plotësimin e tyre brenda afatit 10-ditor. Në rast të mosplotësimit të të metave brenda afatit, drejtori vendor del me vendim mbi mospranimin e kërkesës. Kundër vendimit të mospranimit mund të ushtrohet ankim gjyqësor;

b) ka një informacion zyrtar se për të njëjtën procedurë është duke u zhvilluar një proces gjyqësor pranë gjykatës, atëherë drejtori vendor del me vendim mbi pezullimin e procedurës, deri në marrjen nga gjykata të një vendimi të formës së prerë dhe njofton kërkuesin.

11. Në rast se gjatë procedurës administrative të shqyrtimit të kërkesës, drejtoria vendore e ASHK-së konstaton se dokumentacioni i paraqitur është në përputhje me përcaktimet e pikës 7, të këtij vendimi, kryhet verifikimi në terren i pasurisë, objekt kërkesë. Në përfundim të verifikimit mbahet aktkonstatimi përkatës dhe hartohet planvendosja, përkatësisht sipas anekseve nr. 1 dhe nr. 2, që i bashkëlidhen këtij vendimi dhe janë pjesë përbërëse e tij.

Aktkonstatimi dhe planvendosja i njoftohen subjektit. Nëse subjekti i interesuar nuk paraqet pretendime brenda 15 ditëve lidhur me pozicionimin, sipërfaqen dhe kufijtë e përcaktuar në planvendosje, ASHK-ja del me vendim për saktësimin e sipërfaqes dhe regjistrimin e pasurisë sipas kufijve të përcaktuar në planvendosje.

12. Në rast se kërkesa nuk shoqërohet nga deklaratat e pronarëve kufitarë të pasurisë, për të cilën kërkohet regjistrimi me përcaktimin e sipërfaqes, sipas shkronjës “c”, të pikës 4, të nenit 30, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, atëherë kërkuesi dorëzon një deklaratë noteriale, të nënshkruar prej tij, me të cilën vërteton në përgjegjësinë e vet se nuk ka mundur, për arsye objektive, të sigurojë deklaratën e pronarit/eve kufitar/ë, si dhe natyrën e pamundësisë objektive. Në këto raste, si dhe kur ka mosmarrëveshje për kufirin e pasurive, drejtoria vendore e ASHK-së, pas verifikimit në terren të kësaj pasurie, harton aktkonstatimin dhe planvendosjen.

Aktkonstatimi dhe planvendosja i njoftohen subjektit të interesuar dhe afishohen për një periudhë 15-ditore në ambientet e dukshme të kësaj drejtorie dhe njësisë së vetëqeverisjes vendore, në territorin e së cilës ndodhet pasuria.

Nëse brenda këtij afati nuk paraqitet ankesë apo pretendim nga pronari/ët kufitar/ë për kufijtë e pasurisë, për të cilën kërkohet regjistrimi, atëherë miratohet vendimi nga ASHK-ja.

12.1 Në rast se brenda afatit të sipërpërmendur nga pronari/ët kufitar/ë paraqiten kundërshtime për aktkonstatimin dhe planvendosjen, drejtoria vendore e ASHK-së pezullon procedurën, deri në shqyrtimin administrativ të pretendimeve të paraqitura.

Me përfundimin e shqyrtimit administrativ miratohet vendimi sipas aneksit nr. 3, që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij, dhe planvendosja përfundimtare nga drejtoria vendore e ASHK-së, dhe vijohet me regjistrimin e pasurisë sipas sipërfaqes dhe kufijve të miratuar.

12.2 Në rast se pronarët kufitarë, gjatë afishimit 15-ditor i drejtohen gjykatës për pretendime të pazgjdhura përfundimisht lidhur me të dhënat e afishuara për caktimin e kufijve të hartuar nga drejtoria vendore e ASHK-së, atëherë kjo e fundit pezullon procedurën për pasuritë konkrete, deri në shpalljen nga gjykata të vendimit të formës së prerë.

13. Kur procedura e përcaktimit të sipërfaqes kryhet gjatë procesit të regjistrimit fillestar, afishimi 15-ditor sipas pikës 12, të këtij vendimi, është pjesë e njoftimit publik 45-ditor, të parashikuar në nenin 31, të ligjit nr. 111/2018, "Për kadastrën".

14. Kur pronat kufitare janë pasuri shtetërore/publike, deklarata noteriale zëvendësohet nga konfirmimi zyrtar i institucionit pronar apo që administron pronën shtetërore. Nëse identifikimi i institucionit pronar ose administrues nuk është i mundur, deklarata noteriale nënshkruhet nga bashkia, në të cilën ndodhet pasuria.

Nëse institucionet e mësipërme sipas rastit nuk nënshkruajnë deklaratën noteriale brenda afatit 30-ditor, ASHK-ja, pas kalimit të afatit, vijon procedurën.

15. Kur pronën kufitare e kanë në pronësi dy a më shumë bashkëpronarë, kërkuesi paraqet deklaratat noteriale të bashkëpronarëve, për të cilët është e mundur marrja e kësaj deklarate. Për bashkëpronarët e tjerë, për të cilët nuk është e mundur objektivisht marrja e deklaratës noteriale, zbatohen procedurat e afishimit të aktit të përcaktimit të kufirit/planvendosjes së miratuar për një periudhë 15-ditore.

16. Afati për të marrë vendim nga ASHK-ja është 30 ditë kalendarike nga data e paraqitjes së kërkesës. Përrjashtimisht në rastet e afishimit, të parashikuar në pikën 12, të këtij vendimi, afatit për pranimin ose jo të kërkesës i shtohet edhe periudha e afishimit.

17. Vendimi për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme i njoftohet kërkuesit dhe publikohet në faqen zyrtare të internetit të ASHK-së. Kundër këtij vendimi subjektet e interesuara mund të paraqesin ankim në gjykatë.

18. Tarifat dhe shpenzimet e tjera administrative, nëse ka të tilla, paguhet nga kërkuesi përpara mbylljes së procedurës administrative të shqyrtimit të kërkesës me vendimmarrje nga drejtoria vendore e ASHK-së.

III. DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT

19. Nuk janë objekt i këtij vendimi pasuritë, të cilat në aktet e tyre të fitimit të pronësisë nuk e kanë të shprehur sipërfaqen, por këto akte janë të shoqëruara me dokument hartografik, të lëshuar nga organet kompetente si shoqëruese e aktit të pronësisë, nga i cili mund të nxirret sipërfaqja e saktë e pasurisë.

20. Kur pasuria në rastet e parashikuara në krerët e tjerë të këtij vendimi është kaluar në pronësi të të tretëve, nëse të paktën njëri prej veprimeve të kalimit të pronësisë është i shoqëruar ose i plotësuar me dokumentacion hartografik që të përcaktojë sipërfaqen dhe kufijtë, ky i fundit merret i mirëqenë për efekt regjistrimi.

21. Për pasuritë e paluajtshme që kanë tituj pa sipërfaqe të përcaktuara, por që ndodhen në zona kadastrale, për të cilat ka përfunduar regjistrimi fillestar përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, merren të mirëqena sipërfaqja dhe kufijtë e tyre të pasqyruar sipas regjistrimit fillestar, pavarësisht mangësive në procedurë, dokumentacion dhe formë në raport me ligjin e kohës. Kjo me kusht që gjatë periudhës së afishimit publik të mos ketë pasur asnjë pretendim të pazgjdhur për sipërfaqen, kufijtë dhe pozicionimin e pasurisë, evidentuar kjo në kartelën e pasurisë ose

librin e pranimit të kërkesave. Për këto raste, sipërfaqja dhe kufijtë e pasqyruar në regjistër merren të mirëqena, pa qenë nevoja për të kryer procedurën sipas pikës 4, të nenit 30, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”.

Në të kundërt, nëse ka pretendime të pazgjidhura nga regjistrimi fillestar, kryhet procedura e përcaktimit të sipërfaqes dhe kufirit sipas rregullave të këtij vendimi.

22. Përcaktimi i sipërfaqes në regjistrat e pasurive të paluajtshme, për pronat me titull pronësie pa sipërfaqe, të regjistruara përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, duke përfshirë edhe regjistrat hipotekorë, merret i mirëqenë, pavarësisht mangësive në formë, procedurë dhe dokumentacion.

Këtu përfshihen edhe regjistrimet për pronat pa sipërfaqe, të kryera deri në datën 2.4.2007, në zbatim të shkronjës “b”, të nenit 24, të ligjit nr. 7843, datë 13.7.1994, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, të shfuqizuar.

23. Gjithashtu, merren të mirëqena edhe përcaktimet/pasqyrimet në regjistrat e pasurive të paluajtshme të sipërfaqeve shtesë mbi sipërfaqen e shprehur në dokument, të kryera dhe të regjistruara përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, pavarësisht mangësive në formë, procedurë dhe dokumentacion.

24. Kur ka pretendime për kufijtë midis pronarëve të dy apo më shumë pasurive, që kanë tituj me sipërfaqe të papërcaktuar, sipas pikave të mësipërme, mosmarrëveshja zgjidhet në rrugë gjyqësore.

25. Përfshihet, në rast se kufijtë apo pozicionimi në hartën kadastrale i pasurive, objekt i pikave 20, 21, 22 dhe 23, të këtij vendimi, cenonë kufijtë ose sipërfaqen e pronave të tjera të regjistruara, titujt e të cilave i kanë qartësisht të përcaktuara kufijtë dhe sipërfaqen nga pikëpamja grafike, atëherë drejtoria vendore e ASHK-së kryen korrigjimin e kufijve sipas neneve 16 ose 35 e vijuese të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”.

26. Objektet e regjistruara në regjistrat hipotekorë deri në momentin e hyrjes në fuqi të dekretit nr. 4823, datë 2.3.1971, “Mbi të drejtën e pronësisë”, që nuk ka të cilësuar truallin, por vetëm kufijtë, trajtohen si pasuri me sipërfaqe të papërcaktuar, sipas përcaktimeve të pikës 4, të nenit 30, të ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, dhe dispozitave të këtij vendimi.

27. Vendimi nr. 745, datë 24.10.2012, i Këshillit të Ministrave, “Për procedurat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, për të cilat zotërohen dokumente të ligjshme pronësie, por që nuk kanë të përcaktuar sipërfaqen”, shfuqizohet.

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

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR
Erion Braçe



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

(Aneks I)

AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS
DREJTORIA _____

AKT KONSTATIMI

Nga verifikimi në terren të pasurisë nr. _____, e llojit _____, Zona Kadastrale, me adresë: Rruga "_____", Njësia Administrative _____ në pronësitë _____ e përfshirë në procedurë sipas VKM nr. _____, datë ____/____/____ "Për procedurat e hollësishme të regjistrimit të titujve të pronësisë që nuk kanë të përcaktuar sipërfaqen", me kërkesën nr. _____ prot., datë ____/____/____, rezultoi:

TË DHËNAT E PASURISË:

-Sipërfaqja e parcelës është: _____ m²

-Në sipërfaqen e parcelës ka objekt me këto të dhëna:

- Sipërfaqja e bazës (njollës) së objektit _____ m²
- Numri i kateve _____

Pasuritë kufitare:

NR.	PERDORIMI	TIPI KUFIRIT	KUFITARI	ID/NIPT	SHENIME

Deklaroj se sipas kufijve që i kam treguar specialistit të ASHK-së, marrëdhëniet me kufitarët janë sipas përshkrimit në planvendosjen e hartuar nga ASHK, si dhe nuk kam dijeni për konflikte apo pretendime për kufijtë.

(emër, mbiemër, firmë) (Datë)

Verifikimi në terren u krye nga:

Specialistët e ASHK-së _____
(emër, mbiemër, firmë) (Datë)

(emër, mbiemër, firmë) (Datë)

Në rast pretendimi në lidhje me kufirine pasurisë të përcaktuara nga evidencimi në terren nga ASHK, duhet të depozitohet dokumenti për vërtetësinë e pretendimeve.



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS
DREJTORIA

Aneksi 2

PLAN VENDOSJA QE PERCAKTON SIPERFAQEN E PRONES ME TITULL PRONESIE

PRONARI _____ DATE ____/____/____

VENDNDODHJA _____ ZONA KADASTRALE _____ NUMRI PASURISE _____ INDEX HARTE _____
BASHKIA _____
TE DHENAT E PASURISE _____ SIP.PASURISE=_____m² SIPERFAQE GJURMES NDERTIMIT=_____m² NUMRI KATEVE _____ NUMRI PEMEVE _____
LLOJI PASURISE _____

X,Y KORNIZA REFERUESE GJEODEZIKE SHQIPTARE X,Y

SHPJEGUES

KUFIRI I SAKTESUAR I PASURISE □ SIPERFAQE = _____m²
KUFIRI I SAKTESUAR I NDERTESES □ SIPERFAQE = _____m²

X,Y SH 1: _____ X,Y

Nr.	ORIENTIMI	TIPI KUFIRIT	KUFITARI	ID/NIPT	SHENIME
1					
2					
3					
....					

<p>REALIZOI PER ASHK SPECIALISTI _____ DVASHK _____ NENSHKRIMI _____</p> <p>KONFIRMOJ PERGJEGJESI/DREJTORI _____ NENSHKRIMI / VULA _____</p>	<p>TEKNOLOGJIA E MATJEVE: _____ Kode per teknologjine e matjeve: T-Terren; Z-Zyre; O-Ortofoto; G-GPS; S-Stacion Total; D-Matje Distancash; PERCAKTIMI KUFIRIT: _____ Kode per percaktimin e kufirit: P-Perfaqësues i Pronarve; K-Kufitare të Gjithë; KP-Kufitare të Pjesërisht; PB-Perfaqësues Bashkie, HK-Harta Kadastrale;</p> <p>SHENIME TE VECANTA: _____</p>
--	---



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS
DREJTORIA _____

VENDIM

Nr. _____, datë ____/____/____

PËR
PËRCAKTIMIN E SIPËRFAQES SË PASURISË ME NUMËR ____ NË ZONËN
KADASTRALE _____

Mbështetur në nenin 30 të ligjit nr.111/2018, "Për Kadastrën" dhe në zbatim të vendimit nr.____, datë _____ të Këshillit të Ministrave, "Për përcaktimin e procedurave të hollësishme të regjistrimit të titujve të pronësisë që nuk kanë të përcaktuar sipërfaqen", u mor në shqyrtim kërkesa me Nr.____ prot., datë ____/____/____, për përcaktimin e sipërfaqes dhe kufijve të pasurisë me nr.____ e llojit _____ në zonën kadastrale _____ me subject kërkuar _____.

Parashtrimi i fakteve: (Këtu do të listohen të dhënat e kërkesës, shpjegimet e situatës faktike dhe veprimeve administrative të kryera nga ASHK, të dhënat e gjendjes ndërtimore dhe gjendjes juridike të pasurisë sipas regjistrave të pasurive të paluajtshme, shpjegime mbi vlerësimin e provave).

Nga verifikimet e kryera në terren rezulton se:...

Vlerësimi dhe arsyetimi ligjor: (Shpjegimet mbi kushtet dhe shkaqet ligjore për miratimin e kërkesës).

VENDOSI:

1. Përcaktimin e sipërfaqes në _____ m² dhe kufijve të pasurisë me nr.____
(në shifra dhe fjalë)
e llojit _____, në zonën kadastrale, në emër të subjektit z/zj. _____.
2. Pasuria me numër____ sipas plan-vendosjes që shoqëron dhe është pjesë përbërëse e këtij vendimi, kufizohet në Veri me _____; Jug _____
Lindje _____; Perëndim _____;
3. Të dhënat mbi sipërfaqen dhe kufijtë të përcaktuara në këtë vendim, regjistrohen në regjistrin kadastral në përputhje me dispozitat e ligjit nr.111/2018, "Për Kadastrën".
4. Ky vendim hyn në fuqi menjëherë dhe i njoftohet subjekteve të interesuara brenda 5 ditëve.

DREJTOR

KY VENDIM HARTOHET NË TRE KOPIE