

**VENDIM**  
**Nr. 446, datë 26.7.2023**

**PËR PËRCAKTIMIN E RREGULLAVE TË HOLLËSISHME PËR KALIMIN E SË DREJTËS SË PRONËSISË DHE REGJISTRIMIN E PASURISË SË LEGALIZUAR, PAGESËN, ÇMIMIN FAVORIZUES, KATEGORITË E SUBJEKTEVE QË PËRFITOJNË FALJE, SI DHE ZBRITJET E PËRQINDJET E PËRDORIMIT TË BONOVE TË PRIVATIZIMIT**

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të pikës 11, të nenit 22, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, me propozimin e Kryeministrit, Këshilli i Ministrave

**VENDOSI:**

**I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME**

1. Në kuptim të këtij vendimi, me termat e mëposhtëm nënkuptojmë:

a) **“Akti i ligjshëm i paregjistruar”**, akti administrativ, vendimi gjyqësor, kontrata e kalimit të pronësisë për truallin e ndërtimit pa leje, apo marrëveshja e lidhur ose e vërtetuar përpara noterit, ndërmjet pronarit të ligjshëm/personit, të cilit i ka kaluar e drejta e pronësisë mbi truallin dhe poseduesit të ndërtimit pa leje.

b) **“Konsola”**, sipërfaqja ose volumi ndërtimor i mbështetur në një krah, që zgjatet përtej gjurmës së ndërtimit.

c) **“Pronar i pavërtetuar”**, shënimi në kartelën e pasurisë së paluajtshme, për të cilën, gjatë regjistrimit për herë të parë të pasurisë, subjekti nuk ka paraqitur titull të vlefshëm për regjistrim.

2. E drejta e pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objektit të legalizuar transferohet nëpërmjet aktit administrativ (vendimit të legalizimit), sipas përcaktimeve të nenit 22, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

3. Përcaktimet e këtij vendimi, në asnjë rast, nuk cenojnë të drejtën e pronarit joposedues të truallit për kompensim, sipas pikës 1, të nenit 24, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”. Për parcelat ndërtimore që shtrihen në truall privat, në pronësi të të tretëve, kalimi i së drejtës së pronësisë realizohet me hyrjen në fuqi të vendimit të Këshillit të Ministrave për kompensimin e pronarëve joposedues. Deri në atë çast, ndërtimi regjistrohet pa marrëdhënie me truallin.

4. Kur Agjencia Shtetërore e Kadastrës ka përfunduar procedurën e kalimit të pronësisë mbi parcelën ndërtimore sipas ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë” dhe sipas këtij vendimi, dhe më pas ka pretendime pronësie të mbështetur në titull të paregjistruar dhe më të hershëm, atëherë kryhen procedurat e kompensimit të pronarit joposedues.

**II. RREGULLAT E KALIMIT TË PRONËSISË DHE TË REGJISTRIMIT**

1. Konfigurimi dhe sipërfaqja e parcelës ndërtimore të ndërtimit të legalizuar përcaktohen nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës, referuar evidentimit në terren, në përputhje me kufizimet e sipërfaqes, të përcaktuara në pikën 3, të nenit 22, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

2. Konfigurimi, të dhënat e sipërfaqes së parcelës ndërtimore, si dhe gjendja juridike e pasurisë për të cilën kalon pronësia, pasqyrohen në genplan dhe vendimmarrjen e ndërtimit që legalizohet.

3. Kalimi i së drejtës së pronësisë dhe miratimi i masës së kompensimit financiar zbatohen pavarësisht se parcela ndërtimore u përket anëtarëve të familjes të poseduesit të ndërtimit të

legalizuar apo personave me të cilët ai ka lidhje fisnore/gjinore. Bën përjashtim rasti kur pasuria përfshihet në bashkësinë ligjore të poseduesit, sipas përcaktimeve të Kodit të Familjes.

4. Nëse poseduesi është bashkëpronar në pasurinë ku ndodhet ndërtimi pa leje, për rregullimin e pronësisë në parcelën ndërtimore zbatohen këto rregulla:

a) Kur pjesët takuese ideale të bashkëpronësisë janë të papërcaktuara, ato prezumohen të barabarta (në përpjesëtim me numrin e të gjithë bashkëpronarëve);

b) Pjesa takuese ideale e poseduesit llogaritet në sipërfaqen e parcelës ndërtimore. Nëse, pas kësaj, nuk plotësohet sipërfaqja e parcelës ndërtimore, për sipërfaqen e mbetur të saj kryhet kalimi i pronësisë në favor të poseduesit, si dhe kompensimi i bashkëpronarëve të tjerë, sipas pjesëve të tyre ideale;

c) Mosmarrëveshjet për ndarjen e parcelës dhe për masën e pjesëve takuese zgjidhen nga gjykata.

5. Nëse një nga bashkëposeduesit e ndërtimit të legalizuar është pronar i vetëm i parcelës ndërtimore, nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës miratohet bashkëpronësia mbi të, duke u transferuar poseduesve të tjerë pjesët takuese (ideale) të parcelës. Regjistrimi në regjistrat kadastralë i së drejtës së pronësisë mbi parcelën dhe pjesët takuese nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës kryhet brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e hyrjes në fuqi të vendimit të Këshillit të Ministrave, për kompensimin e pronarëve joposedues.

6. Kur konstatohet se ndodhemi përpara rasteve të parashikuara në pikat 3, 4 dhe 5 të këtij vendimi, Agjencia Shtetërore e Kadastrës përpara miratimit të vendimmarrjes për legalizim, njofton subjektin posedues të ndërtimit pa leje, për mundësinë e dorëzimit të marrëveshjes civile mbi rregullimin e raporteve të pronësisë për parcelën ndërtimore. Nëse subjekti nuk paraqet dokumentacionin e parashikuar në këtë pikë, vijohet me procedurat sipas pikave 3, 4 dhe 5 të këtij kreu.

7. Kur parcela ndërtimore shtrihet mbi pasuri të paluajtshme, që referuar të dhënave të regjistrat kadastral rezultojnë si “pronar i pavërtetuar” (PPV), Agjencia Shtetërore e Kadastrës miraton vendimmarrjen për legalizim, si për rastin kur pronësia mbi parcelën rezulton shtetërore.

8. Kur parcela ndërtimore shtrihet në pronë private të të tretëve, drejtoritë vendore të ASHK-së dërgojnë propozimet për masën dhe vlerën e kompensimit financiar të pronarëve joposedues, pranë drejtorisë së përgjithshme të ASHK-së, brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditëve nga vendimmarrja për legalizim. Kjo e fundit përcjell në Këshillin e Ministrave, për miratim, masën dhe vlerën e kompensimit.

Regjistrimi në regjistrat kadastralë nga ASHK-ja kryhet brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e hyrjes në fuqi të vendimit të Këshillit të Ministrave për kompensimin e pronarëve joposedues.

9. Si rregull, për shtesat në ndërtim të regjistruar në regjistrat kadastralë, kalimi i së drejtës së pronësisë zbatohet vetëm për sipërfaqen e gjurmës së shtesës. Përjashtimisht, kur ndërtimi i regjistruar, që trajtohet në kuadër të shtesës, nuk ka të zgjidhura marrëdhëniet mbi truallin, atëherë kalimi i pronësisë do të kryhet edhe për të, sipas sipërfaqes së gjurmës së ndërtimit të regjistruar.

10. Konsolat, sipas përkufizimit të dhënë në shkronjën “b”, të pikës 1, të kreut I, të këtij vendimi, nuk përfitojnë parcelë ndërtimore.

11. Për ndërtimet e llojit “shtesë në lartësi”, në pallate të regjistruara, kur poseduesi i shtesës nuk është pronar i njësisë ndërtimore në objektin ekzistues, me vendimmarrjen për legalizim miratohet e drejta e pronësisë për pjesën takuese ideale të truallit në hapësirën e përbashkët (në bashkëpronësi të detyrueshme), si dhe kompensimi i banorëve të tjerë, sipas procedurave të këtij vendimi.

12. Kur poseduesi i ndërtimit pa leje nuk është pronar i truallit dhe kjo pronë rezulton e sekuestruar sipas nenit 560, të Kodit të Procedurës Civile, ekzekutimi i detyrueshëm, në këtë rast, vijon mbi shumën e kompensimit financiar dhe Agjencia Shtetërore e Kadastrës njofton përmbaruesin gjyqësor për ekzekutimin.

Në seksionin e veçantë të vendimit të Këshillit të Ministrave pasqyrohen shënimet për ekzekutimin e detyrueshëm mbi shumën e kompensimit financiar. Kjo shumë vendoset në një llogari bankare të posaçme sipas përcaktimeve të pikës 3, të nenit 24, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, dhe ajo nuk mund të vendoset në dispozicion të subjektit përfitues (debitorit) pa përfunduar procedura e ekzekutimit të detyrueshëm.

13. Kur për truallin e parcelës ndërtimore ka mbivendosje të disa titujve të pronësisë, vendimi i Këshillit të Ministrave për masën dhe vlerën e kompensimit financiar miratohet pa përcaktuar subjektin përfitues. Vlera e kompensimit financiar vendoset në një llogari bankare të posaçme nga Agjencia e Trajtimit të Pronave dhe vihet në dispozicion të subjektit që do të rezultojë përfitues nga vendimi gjyqësor i formës së prerë, që zgjidh mbivendosjen.

14. Kur parcela ndërtimore disponohet sipas një akti të ligjshëm, por të paregjistruar, poseduesi i ndërtimit pa leje duhet të depozitojë për regjistrim sipas ligjit nr. 111/2018, “Për kadastrën”, aktin përkatës, brenda 5 (pesë) ditëve nga data e evidentimit në terren. Në këtë rast, zbatohen rregullat e parashikuara në pikën 2, të nenit 25, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

### III. ÇMIMI I SHITJES DHE MËNYRA E PAGESËS SË PARCELËS NDËRTIMORE

1. Çmimi i shitjes së parcelës ndërtimore për ndërtimet pa leje me funksion banimi (përfshirë dhe shtesat në ndërtime me leje) llogaritet si përqindje mbi vlerën e pronës, sipas llojit “tokë truall”, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave.

2. Për ndërtimet pa leje me funksion banimi, çmimi i shitjes për një metër katror është 50% e vlerës së përcaktuar për pasurinë “tokë truall”, në njësinë administrative dhe zonën kadastrale përkatëse.

Për ndërtimet pa leje të ndërtuara brenda territorit të njësisë administrative fshat, kur çmimi për metër katror i përlllogaritur sipas kësaj pike është më i vogël se 400 (katërqind) lekë apo më i madh se 1 500 (një mijë e pesëqind) lekë, çmimi që aplikohet për shitjen e parcelës ndërtimore do të jetë në këto vlera kufi.

Për ndërtimet pa leje, të ndërtuara brenda territorit të njësisë administrative qytet, kur çmimi për metër katror i përlllogaritur sipas kësaj pike është më i vogël se 500 (pesëqind) lekë apo më i madh se 2 000 (dy mijë) lekë, çmimi që aplikohet për shitjen e parcelës ndërtimore do të jetë në këto vlera kufi.

Për shtesat në ndërtime me leje, me funksion banimi, pavarësisht nga territori ku ato janë ngritur, kur çmimi për metër katror i përlllogaritur sipas kësaj pike është më i vogël se 1 000 (një mijë) lekë apo më i madh se 3 000 (tre mijë) lekë, çmimi që aplikohet për sipërfaqen përkatëse do të jetë në këto vlera kufi.

3. Agjencia Shtetërore e Kadastrës njofton subjektin përfitues për kryerjen e pagesave për parcelën ndërtimore, jo më vonë se 30 (tridhjetë) ditë nga data e evidentimit në terren të ndërtimit pa leje. Njoftimi përmban vlerën e pagesës, mundësinë për pagesë në pjesë, si dhe afatet e shlyerjes dhe dërgohet tek subjekti nëpërmjet portalit “e-Albania” ose në rrugë postare (kur mungojnë të dhënat personale (ID) të subjektit).

4. Kur njoftimi nuk mund të dërgohet në rrugë postare, për shkak të mungesës së adresës, apo kur subjekti refuzon të marrë në dorëzim njoftimin, ai afishohet për 30 (tridhjetë) ditë në një vend të dukshëm, pranë njësisë administrative, në ambientet e drejtorisë vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, ku ndodhet ndërtimi pa leje, si dhe publikohet në faqen zyrtare të ASHK-së. Llogaritja e afatit për pagesën, në këtë rast, fillon të nesërmen e ditës së fundit të afishimit.

5. Shlyerja e vlerës së parcelës ndërtimore nga poseduesi i ndërtimit pa leje bëhet pas njoftimit me shkrim nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës. Nëse shlyerja bëhet brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e marrjes dijeni për njoftimin, përfitohet zbritje prej 20% nga vlera e mbetur e detyrimit, pavarësisht nga funksioni i ndërtimit pa leje.

Kjo zbritje përfitohet edhe për vlerën e parcelës ndërtimore për objektet e dyta pa leje, sipas përcaktimeve të nenit 23, të ligjit nr. 20/2020, “Për proceset kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”. Në kuptim të kësaj pike, vlerë e mbetur e detyrimit konsiderohet ajo e përfutur pas zbritjes me 50% në bono privatizimi.

6. Për ndërtimet pa leje me funksion social-ekonomik, pagesa e vlerës së parcelës ndërtimore duhet të bëhet brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e marrjes dijeni për njoftimin.

7. Kur poseduesi i ndërtimit pa leje nuk shlyen brenda afatit vlerën e parcelës ndërtimore, ndërtimi i legalizuar dhe parcela do të regjistrohen me hipotekë ligjore. Fshirja e hipotekës ligjore kryhet pas paraqitjes së kërkesës, në përputhje me vendimin nr. 389, datë 13.5.2020, të Këshillit të Ministrave, “Për miratimin e listës dhe të tarifave të shërbimeve kadastrale”, të ndryshuar.

8. Të drejtat, detyrimet dhe procedurat e parashikuara në kërret IV e V, të këtij vendimi, zbatohen si për objektet pa leje edhe për shtesat në ndërtime me leje, që i nënshtrohen kalimit të pronësisë mbi parcelën ndërtimore.

#### IV. KATEGORITË E SUBJEKTEVE QË PËRFITOJNË FALJE TË PAGESËS DHE PËRQINDJET E PËRDORIMIT TË BONOVE TË PRIVATIZIMIT

1. Detyrimi financiar për vlerën e parcelës ndërtimore falet me paraqitjen e dëshmisë zyrtare përkatëse, për kategoritë, si më poshtë vijon:

a) Poseduesit e ndërtimeve pa leje që kanë statusin e invalidit paraplegjik, në kuptim të ligjit nr. 8626, datë 22.6.2000, “Për statusin e invalidit paraplegjik dhe tetraplegjik”, të ndryshuar;

b) Poseduesit e ndërtimeve pa leje që kanë statusin e invalidit tetraplegjik, në kuptim të ligjit nr. 8626, datë 22.6.2000, “Për statusin e invalidit paraplegjik dhe tetraplegjik”, të ndryshuar;

c) Poseduesit e ndërtimit pa leje që kanë statusin e të verbrit, sipas ligjit nr. 8098, datë 28.3.1996, “Për statusin e të verbrit”, të ndryshuar.

2. Përfitojnë falje të pjesshme, në masën 50% nga vlera e llogaritur e parcelës ndërtimore, në bazë të kreut III, të këtij vendimi, me paraqitjen e dëshmisë zyrtare, subjektet e mëposhtme:

a) Poseduesit e ndërtimeve pa leje që kanë në përbërje familjare persona me statusin e invalidit para dhe tetraplegjik;

b) Poseduesit e ndërtimeve pa leje që kanë në përbërje familjare persona me statusin e të verbrit;

c) Poseduesit e ndërtimeve pa leje që kanë në përbërje familjare persona me statusin e invalidit të punës ose që kanë bashkëshortë me këtë status, në kuptim të ligjit nr. 7889, datë 14.12.1994, “Për statusin e invalidëve të punës”, të ndryshuar;

ç) Poseduesit e ndërtimeve pa leje, që kanë statusin e dëshmorit të atdheut/familjarët e tyre, në kuptim të ligjit nr. 109/2018, “Për statusin e dëshmorëve të atdheut”;

d) Poseduesit e ndërtimeve pa leje, që përfshihen në kategorinë “familjet njëprindërore që kanë në ngarkim fëmijë”, ku përfshihen edhe vajzat nëna;

dh) Poseduesit e ndërtimeve pa leje, që kanë mbushur moshën e pensionit.

3. Poseduesit e ndërtimeve pa leje, që janë subjekte të ndihmës ekonomike, në kuptim të ligjit nr. 57/2019, “Për asistencën sociale në Republikën e Shqipërisë”, përfitojnë falje të pjesshme në masën 30% nga vlera e parcelës e llogaritur në bazë të kreut III, të këtij vendimi.

4. Subjektet e parashikuara në pikat 1, 2 dhe 3, të këtij kreu, përfitojnë vetëm një herë faljen për parcelën ndërtimore, cilido qoftë funksioni i ndërtimit. Lehtësitë, sipas pikave të mësipërme, përfitohen për ato ndërtime për të cilat nuk është shlyer ende detyrimi financiar për parcelën ndërtimore.

5. Përfitojnë nga parashikimet e pikave 1, 2 dhe 3, të këtij kreu, edhe subjektet me status të veçantë, të cilat nuk janë aplikuese për legalizim, por u janë njohur të drejtat mbi ndërtimin pa leje me vendim gjyqësor të formës së prerë apo me akte të trashëgimisë.

6. Nuk përfitojnë lehtësitë, për shkak të statusit të veçantë, të parashikuara në pikat 1, 2 dhe 3, të këtij kreu, subjektet të cilat nuk janë aplikuese për legalizim, por u janë njohur të drejtat

mbi ndërtimin pa leje përmes një veprimi juridiko-civil me akt noterial për kalimin e së drejtës së legalizimit apo deklaratës noteriale të aplikuesit.

7. Bashkësitë fetare, që kanë lidhur marrëveshje me Këshillin e Ministrave, për objektet e kultit, institucionet e arsimit parashkollor, parauniversitar dhe universitar, objektet me destinacion për shërbime sociale a shëndetësore, përjashtohen nga pagesa për parcelën ndërtimore, në përputhje me nenin 12, të ligjit nr. 10140, datë 15.5.2009, “Për financimin nga buxheti i shtetit të bashkësive fetare, që kanë nënshkruar marrëveshje me Këshillin e Ministrave”.

8. Pagesa e detyrimit financiar për parcelën ndërtimore, pavarësisht nga funksioni i objektit pa leje, mund të kryhet:

- a) në lekë, në vlerë të plotë monetare;
- b) me bono privatizimi, deri në 50% të vlerës së parcelës.

#### V. DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT

1. Kur është i nevojshëm ndryshimi i vendimeve të Këshillit të Ministrave, që kanë të përcaktuar masën dhe vlerën e kompensimit financiar, në rastin e zvogëlimit të sipërfaqes për kompensim, çmimi që do të përdoret për llogaritjen e vlerës së kompensimit financiar do të jetë ai i përdorur në vendimin fillestar të Këshillit të Ministrave. Në rastin e zmadhimit të masës (sipërfaqes) së kompensimit, çmimi që do të përdoret, për pjesën e sipërfaqes shtesë, do të jetë ai i përcaktuar në bazë të vlerës së pronës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave në fuqi në momentin e ndryshimit.

2. Kufizimet e vendosura në parcelat ndërtimore, sipas pikës 2, të nenit 75, të ligjit nr. 33/2012, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, të shfuqizuar, për arsye që lidhen me vlefshmërinë e titullit të pronësisë, nuk pengojnë kalimin e së drejtës së pronësisë dhe miratimin e masës e të vlerës së kompensimit financiar.

Në këto raste, vlera e kompensimit financiar vendoset nga Agjencia e Trajtimit të Pronave në një llogari bankare të posaçme dhe nuk mund të disponohet nga subjekti përfitues pa zgjidhjen e shkakut të kufizimit në rrugë administrative apo gjyqësore. Kufizimi pasqyrohet në vendimin e Këshillit të Ministrave, në një seksion të veçantë, për efekt të zbatimit të vendimit nga Agjencia e Trajtimit të Pronave.

3. Pas hyrjes në fuqi të këtij vendimi, për parcelat ndërtimore që ndodhen në toka bujqësore, të fituara nëpërmjet akteve të marrjes së tokës në pronësi (AMTP), Agjencia Shtetërore e Kadastrës kryen kalimin e pronësisë dhe miratimin e masës dhe vlerës së kompensimit financiar, pasi të jetë regjistruar më parë AMTP-ja në regjistrat kadastralë, sipas ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, dhe vendimit nr. 1174, datë 24.12.2020, të Këshillit të Ministrave, “Për procedurën e regjistrimit të AMTP-ve, saktësimin e kufijve e sipërfaqeve, si dhe normat për sipërfaqet shtetërore shtesë e pronat shërbyese”.

4. Për parcelat ndërtimore që shtrihen në prona të të tretëve, për të cilat është miratuar akti administrativ (leja e legalizimit), para hyrjes në fuqi të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, Agjencia Shtetërore e Kadastrës, brenda 6 (gjashtë) muajve nga hyrja në fuqi e këtij vendimi, dërgon propozimet për miratimin e masës dhe vlerës së kompensimit financiar të pronarëve joposedues.

5. Vendimet e Këshillit të Ministrave nr. 465, datë 22.6.2016, “Për përcaktimin e procedurave dhe rregullave për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objekteve informale”, të ndryshuar, dhe nr. 488, datë 22.7.2014, “Për përcaktimin e çmimit favorizues të shitjes së parcelës ndërtimore për ndërtimet pa leje me funksion banimi dhe të përzier, të subjekteve që përfitojnë falje të pagesës, si dhe të mënyrës e afateve të pagesës”, të ndryshuar, shfuqizohen.

6. Ngarkohen Agjencia Shtetërore e Kadastrës dhe Agjencia e Trajtimit të Pronave për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në Fletoren Zyrtare.

ZËVENDËSKRYEMINISTËR  
**Belinda Balluku**