



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
Kuvendi

PROJEKT LIGJ

Nr. _____/2018

PËR
PËR KADASTRËN

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

VENDOSI:

KREU I

DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 1

Objekti i ligjit

Ky ligj rregullon funksionin publik të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, organizimin e institucionit përgjegjës për këtë funksion dhe mënyrën e administrimit të kadastrës, si regjistër publik i pasurive të paluajtshme.

Neni 2

Fusha e veprimtarisë

Në këtë ligj përcaktohen rregulla për:

- a. organizimin e regjimit kadastral të shtetit,
- b. regjistrimin e pronave të paluajtshme private, shtetërore dhe publike, të drejtave reale mbi to,
- c. përmirësim/përditësimin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme;

- d. krijimin, organizimin dhe funksionimin e Agjensisë Shtetërore të Kadastrës.

Neni 3 Përkufizime

Përgjatë tekstit të këtij projekt ligji gjenden terma kuptimi i të cilave është si vijon:

- a. **“Kadastër”**, do të thotë regjistër zyrtar ku shënohen të dhëna mbi pronësinë, të drejtat reale, pozicionin hartografik dhe vlerën monetare për çdo pasuri të paluajtëshme.
- b. **“Zyrë Kadastrale”**, është zyra shtetërore ku mbahet dhe përditësohet regjistri kadastral i çdo prone të paluajtëshme private dhe publike.
- c. **“Të dhëna kadastrale”**, janë dokumenta zyrtare që krijojnë pronësinë mbi një pasuri; harta topografike dhe informacioni gjeografik që tregon vend-ndodhjen e pronës, si dhe vlerën monetare që përmban prona në momentin e krijimit të saj dhe në vijim.
- d. **“Pasuri e paluajtëshme private”**, është çdo send i paluajtshëm, tokë ose objekt i lidhur me të në mënyrë të qëndrueshme, që zotërohet, gëzohet dhe disponohet nga shtetas ose persona juridikë privatë.
- e. **“Pasuri e paluajtshme publike”**, është çdo send i paluajtshëm që nuk është në pronësi private. Pronë e paluajtëshme publike janë edhe pasuritë natyrore, objektet gjeografike dhe infrastruktura publike.
- f. **“Pasuri**, kur kjo fjalë gjendet e vetme në tekstin e ligjit, ka kuptimin e një pasurie të paluajtëshme.
- g. **“Pronë”**, kur kjo fjalë gjendet e vetme në tekstin e ligjit, do të thotë, pronë e paluajtëshme.
- h. **“Veprimtari kadastrale”**, është tërësia veprimeve administrative në bazë të këtij ligji, që kryhet nga ana e zyrës kadastrale për regjistrimin e përditësimin e të dhënave kadastrale të çdo pasurie, si dhe për lëshimin e akteve kadastrale.
- i. **“Aktet kadastrale”**, janë dokumentet zyrtare unike që zyra e kadastrës lëshon për çdo pronar. Këto akte përfshijnë: Certifikatën e Pronësisë, Vërtetimin e Pronësisë, ekstrakt të kartelës kadastrale, hartën kadastrale dhe vërtetime të tjera që parashikohen në këtë ligj.
- j. **“Agjenci”**, kur kjo fjalë gjendet e vetme në tekstin e ligjit nënkupton agjensinë në qendër dhe zyrat vendore.
- k. **“Gabime”**, konsiderohen të gjitha pasaktësitë që vijnë si rezultat

hedhjes së gabuar e të dhënave në regjistrat apo hartat kadastrale. Gabimi konstatohet nga krahasimi i dokumentave origjinale me dokumentin e prodhuar nga agjensia ose pas verifikimit fizik të pasurisë.

- l. **“Servitut”**, sipas nenit 261 të Kodit Civil do të thotë barrë që i ngarkohet një prone, për përdorimin dhe dobinë e një prone të një pronari tjetër. Servituti vendoset nga ligji dhe janë të detyrueshme, ose me vullnet të pronarëve të një prone të paluajtshme.
- m. **“Hipotekë”**, sipas nenit 560 e vijues të Kodit Civil, është një e drejtë reale që vihet mbi pasurinë e paluajtshme të debitorit në dobi të kreditorit, si garanci për përmbushjen e detyrimit të marrë përsipër.
- n. **“Prokurë”**, sipas nenit 70 të Kodit Civil, është dokumenti me të cilin i përfaqësuari me vullnetin e tij të lirë, përcakton tagrat që i jep përfaqësuesit.

Neni 4

Parime të përgjithshme për shërbimin kadastral

Shërbimi publik i regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe procedurat e lidhura me të, udhëhiqen nga këto parime themelore:

1. Parimi i ligjshmërisë sipas të cilit ASHK ushtron veprimtarinë e saj në përputhje me Kushtetutën, këtë ligj, akte të tjera ligjore që përcaktojnë detyrat e saj, si dhe legjislacionin në fuqi
2. Moscënimi i të drejtave apo interesave të ligjshme të palëve. Të drejtat e palëve nuk mund të çenohen nga veprimtaria e Agjencisë, përveç se kur parashikohet nga ligji dhe duke respektuar një proces të rregullt ligjor.
3. Ekskluziviteti: Veprimtaria kadastrale është shërbim publik unik. Asnjë agjensi tjetër publike apo private nuk mund të kryejë këtë veprimtari apo të krijojë dhëna kadastrale.
4. Respektimi i afateve të kryerjes së shërbimit është i detyrueshëm: Shtyrja mund të lejohet vetëm për raste të nevojës për hetim të thelluar administrativ dhe/ose nevojës për verifikim në terren. Kur del e nevojshme shtyrja e afatit, njoftohet menjëherë personi që kërkon shërbimin. Mos njoftimi ngarkon me përgjegjësi ASHK-në.

Neni 5

Subjektet

1. Subjekte në kuptim të këtij ligji konsiderohen pronarët, titullarët e të drejtave të tjera mbi pasuritë e paluajtshme, personat fizikë ose juridikë, që kanë interes të ligjshëm mbi pasuritë dhe publiku.
2. Pronarëve dhe titullarëve të të drejtave të tjera mbi pasuritë, u ofrohet shërbimi kadastral duke u mjaftuar me identifikimin e tyre përpara ASHK. Për titujt e

- regjistruar, institucioni verifikon vetë lidhjen e pronarit me pronën e tij, pa detyruar pronarin të sjellë dokumentacion që i lëshon vetë drejtoria kadastrale.
3. Persona me interes të ligjshëm janë personat e tretë, të drejtat e të cilëve kanë të bëjnë me pasurinë që kërkohen të dhëna (sipas dokumentacionit provues), apo që ushtrojnë funksione publike, për realizimin e të cilave janë të nevojshme këto të dhëna.
 4. Informacioni bazik, mbi hartën kadastrale, adresën e pronës, emrin e pronarit, vendimmarrjet e qeverisë, gjykatave, ose të dhëna mbi funksionimin e tregut të pasurive, bëhet publik pa kërkesë.

KREU II

AGJENCIA SHETËRORE E KADASTRËS

Neni 6

Statusi dhe financimi i Agjencisë Shtetërore të Kadastrës

1. Agjencia Shtetërore e Kadastrës është person juridik publik në varësi të Kryeministrit. Ajo funksionon si institucion me vetëfinancim, ku krahas të ardhurave të krijuara nga vetë Agjencia, burime të tjera plotësuese financimi mund të jenë:
 - a. Buxheti i shtetit, në mbështetje të politikave të Këshillit të Ministrave.
 - b. Donacionet dhe kreditë,
2. Agjencia shtetërore e Kadastrës administron fondin financiar të kompensimit, që krijohet dhe përdoret sipas ligjit nr. 133/2015 “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”.
3. Veprimtaria buxhetore dhe financiare e ASHK i nënshtrohet legjislacionit përkatës në fuqi, në Republikën e Shqipërisë.
4. Të ardhurat, që do të rezultojnë të papërdorura në fund të vitit financiar, trashëgohen në buxhetin e vitit ushtrimor pasardhës.
5. Si garanci për mbulimin e dëmeve të shkaktuara nga veprimtaria kadastrale, ASHK krijon fondin rezervë vjetor, në masën që përcaktohet nga Këshilli Drejtues.

Neni 7

Organizimi dhe drejtimi i Agjencisë

1. Agjencia shtetërore e Kadastrës ka Drejtorinë e Përgjithshme në Tiranë dhe drejtori e zyra varësie në nivel vendor.
2. Organizimi dhe numri i strukturave të varësisë përcaktohen nga Kryeministri me propozim të Këshillit Drejtues.
3. Organet drejtuese të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës janë Këshilli Drejtues dhe Drejtori i Përgjithshëm, i cili është njëkohësisht edhe anëtar i Këshillit Drejtues.

Neni 8 Këshilli Drejtues

1. Këshilli Drejtues ka gjithsej 7 antarë një prej të cilëve është Drejtori i Përgjithshëm. Antarët duhet të kenë formim profesional të fushave të inxhinierisë, gjeodezisë, drejtësisë, ekonomisë, ose administrimit publik, si dhe eksperiencë pune të paktën 5 vjet në organet e administratës shtetërore.
2. Antarë e tjerë të Këshillit Drejtues, nuk janë funksionarë me kohë të plotë dhe zgjidhen përkatësisht si përfaqësues nga:
 - a) Ministri i së Drejtësisë;
 - b) Ministrisë i Financave;
 - c) Ministri përgjegjës për bujqësinë;
 - ç) Ministri përgjegjës për zhvillimin urban;
 - d) Kabineti i Kryeministrit;
 - dh) Autoriteti shtetëror përgjegjës për informacionin gjeohapësinor.
3. Këshilli i Ministrave përcakton masën e shpërblimit për veprimtarinë në Këshillin Drejtues dhe emëron anëtarët e tij.
4. Mënyra e zgjedhjes së Kryetarit, si dhe e mbledhjes dhe marrjes së vendimeve rregullohen sipas ligjit nr. 8480, datë 27.5.1999 “Për funksionimin e organeve kolegjiale të administratës shtetërore dhe enteve publike”. Kyetari i Këshillit Drejtues nuk mund të jetë njëkohësisht edhe Drejtor i Përgjithshëm. Kohëzgjatja e detyrës së Kryetarit është 2 vjet.
5. Këshilli Drejtues:
 - a. Miraton programin buxhetor afatmesëm dhe programin vjetor të veprimtarisë së vitit të ardhshëm financiar, të cilët ia propozon Ministrit të Financave, si dhe kontrollon çdo tre muaj drejtimet e përgjithshme të veprimtarisë financiare të Agjencisë;
 - b. I propozon Ministrit të Financave miratimin e tarifave të shërbimit të Agjencisë
 - c. Miraton rregulloren për organizimin dhe administrimin e të dhënave të kadastrës, si dhe të të dhënave të tjera që administrojnë ASHK.
 - d. Miraton raportin vjetor të veprimtarisë përfshirë edhe çështjet e auditimit të brendshëm;
 - e. I paraqet Kryeministrit dhe Ministrit të Drejtësisë raporte për veprimtarinë kadastrale,
 - f. Miraton ndarjen e zonave të regjistrimit dhe të zonave kadastrale në territorin e Republikës së Shqipërisë;
 - g. Miraton nënshkrimin e marrëveshjeve me persona fizikë, juridikë, publikë apo privatë, organizata jofitimprurëse, me qëllim rritjen apo përmirësimin e shërbimit kadastral;
 - h. I paraqet Kryeministrit për miratim strukturën, organikën, nivelin e pagave dhe të shpërblimeve të punonjësve të Agjencisë,

- i. Miraton masën e fondit rezervë vjetor, që shërben si garanci për mbulimin e dëmshpërblimeve, që rrjedhin sipas përcaktimeve të këtij ligji;
- j. Miraton rregulloren e brendshme të funksionimit të Agjencisë;
- k. Miraton drejtimit politike afatshkurtra, afatmesme dhe afatgjata, që lidhen me çështje të përditësimit të informacionit në sistemin elektronik dhe bazën e të dhënave.

Neni 9

Drejtori i Përgjithshëm

1. Drejtori i Përgjithshëm i emërohet dhe shkarkohet nga Kryeministri.
2. Drejtori i Përgjithshëm, në përputhje me kompetencat e përcaktuara në këtë ligj dhe në ligje të tjera të posaçme, kryen këto detyra:
 - a. Drejton aktivitetin e Agjencisë në fushat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe të përfundimit të proceseve kalimtare të pronësisë, sipas objektivave politike të Këshillit të Ministrave, planeve strategjike dhe programeve të performancës.
 - b. Harton programin buxhetor afatmesëm dhe programin vjetor të veprimtarisë të vitit të ardhshëm financiar,
 - c. harton programe dhe miraton urdhëra e udhëzime, për funksionimin, zhvillimin, përmirësimin dhe rritjen e cilësisë së shërbimeve kadastrale dhe të aktivitetit për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë.
 - d. Emëron dhe liron personelin e Agjencisë përfshirë dhe drejtuesit e drejtorive dhe zyra në nivel vendor.
 - e. i propozon Këshillit Drejtues ndërmarrjen e nismës për rishikimin, apo ndryshimin e tarifave të shërbimeve të ofruara nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës, me qëllim mbulimin e kostove të shërbimit dhe menaxhimin me efikasitet të të ardhurave.
 - f. ushtron kontroll mbi veprimtarinë e drejtorive dhe zyra në nivel vendor, duke përfshirë edhe auditimin sipas legjislacionit përkatës.
 - g. Përcakton kriteret e veçanta që duhet të plotësohen nga personeli i Agjencisë, rregullat për testimin e aftësive profesionale, si dhe planet për trajnimin e burimeve njerëzore.
 - h. përgatit dhe paraqet në Këshillin Drejtues raportin vjetor financiar, raportin vjetor për veprimtarinë e institucionit si dhe raporte periodike, me kërkesë të Këshillit.
 - i. I propozon Këshillit Drejtues strukturën, organikën, nivelin e pagave dhe të shpërblimeve të punonjësve të Agjencisë.
 - j. Përfaqëson ligjërisht Agjencinë në marrëdhënie me të tretët.
 - k. Harton dhe propozon rregulloret që miratohen nga Këshilli Drejtues.
 - l. Harton dhe i paraqet Kryeministrit projektaktet e Këshillit të Ministrave me karakter individual dhe normativ.

- m. Përgatit dhe i paraqet Kryeministrit projektvendimin e Këshillit të Ministrave “Për miratimin e Hartës së Vlerës së Tokës”, që përmban çmimet e referencës së tokës në Republikën e Shqipërisë. Metodologjia e llogaritjes së këtyre çmimeve përcaktohet me VKM.
 - n. Ushtron drejtpërdrejt kompetencat që burojnë nga ligji nr. 133/2015 “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të ish-pronarëve”.
3. Drejtori i përgjithshëm mbështetet në veprimtarinë e tij nga zëvendës drejtorët e përgjithshëm në prej të cilëve është drejtues i strukturës përgjegjëse për ankimin administrative. Zëvendës drejtorët e përgjithshëm emërohen nga Këshilli Drejtues me propozim të Drejtorit të Përgjithshëm.

Neni 10

Strukturat e varësisë

1. Drejtoritë vendore të Agjencisë administrojnë kadastrën e zonës/zonave të regjistrimit në kompetencë të tyre, si dhe janë përgjegjëse për zbatimin e procedurave për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë.
2. Zyrat vendore, janë struktura në varësi të drejtorive vendore dhe ngrihen pranë njësive administrative territoriale. Këto zyra kryejnë shërbimet e drejtpërdrejta ndaj publikut dhe ndaj subjekteve të interesuar.
3. Drejtoria vendore administron:
 - a) kadastrën (regjistrin e pasurive të paluajtshme);
 - b) hartat kadastrale për zonën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme;
 - c) vendimet gjyqësore, aktet administrative, kontratat, aktet dhe dokumentet e tjera, të hartuara sipas ligjit, që kanë ndikim mbi regjimin juridik të pasurisë së paluajtshme apo të të drejtave reale mbi to, të cilat, sipas ligjit, duhet të regjistrohen në regjistrat e pasurive të paluajtshme;
 - ç) plane rievimi, indekse të regjistrimeve në regjistrat e pasurive të paluajtshme, si dhe regjistra të tjerë, të krijuar apo administruar gjatë veprimtarisë së zyrave vendore të pasurive të paluajtshme;
 - d) informacion filmik dhe elektronik;
 - dh) dokumentacionin për procedurat administrative të parashikuara në legjislacionin “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë”.
4. Drejtoria vendore drejtohet nga drejtori vendor, që emërohet dhe shkarkohet nga Drejtorit të Përgjithshëm nga radhët e profesionistëve të fushave të inxhinierisë, gjeodezisë, drejtësisë, ekonomisë, ose administrimit publik, me eksperiencë pune të paktën 3 vjet në organet e administratës shtetërore.
5. Drejtori i drejtorisë vendore, është autoriteti që lëshon akte kadastrale për çdo pasuri që gjendet në juridiksionin territorial të drejtorisë dhe nxjerr aktet në zbatim të legjislacionit për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë.
6. Në çdo drejtori vendore emërohet edhe të paktën një zëvendës drejtor, i cili duhet të plotësojë të njëjtat kritere si drejtori dhe e mbështet atë në kryerjen e funksioneve të tij.

Neni 11

Marrëdhëniet e punës, kriteret, statusi dhe rekrutimi i punonjësve

1. Marrëdhëniet e punës së punonjësve të ASHK rregullohen sipas dispozitave të Kodit të Punës. Niveli i pagave të punonjësve përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave.
2. Punonjësit e ASHK duhet të përmbushin kriteret e përgjithshme sipas legjislacionit për shërbimin civil, si dhe kriteret e veçanta të përcaktuara nga Drejtori i Përgjithshëm. Punonjësit përzgjidhen, sipas kërkesave të pozicionit specifik të vendit të punës.
3. Kandidatët për t'u punësuar pranë ASHK i nënshtrohen procedurës së testimit paraprak.

Neni 12

Hierarkia administrative e akteve kadastrale

1. Drejtori i drejtorisë vendore përgjigjet para Drejtorit të Përgjithshëm për të gjithë veprimtarinë e drejtorisë vendore.
2. Aktet e drejtorit të varësisë i nënshtrohen kontrollit administrativ:
 - a) Nga struktura përgjegjëse për ankimet administrative, gjatë shqyrtimit të tyre;
 - b) Nga drejtori i përgjithshëm, kryesisht, nëpërmjet strukturës së auditit të brendshëm.
3. Drejtori i Përgjithshëm, ose struktura përgjegjëse për ankimet, kur konstatojnë se akti administrativ është i paligjshëm, ose i parregullt, sipas rastit:
 - a) Shfuqizon, anulon, ose shpall pavlefshmërinë e aktit administrativ të paligjshëm, sipas parashikimeve të Kodit të Procedurës Administrative;
 - b) Udhëzon drejtorinë e varësisë për të korrigjuar gabimet materiale në akt;

KREU III SISTEMI KADASTRAL

Neni 13

Të dhënat kadastrale

1. Çdo pasuri e paluajtshme regjistrohet në kadastër, duke u pasqyruar në kartelën përkatëse të pasurisë dhe në hartën kadastrale.
2. Kartelat dhe hartat që përbëjnë kadastrën administrohen në format shkresor (letër) dhe dixhital.
3. Kartela e pasurisë mban detyrimisht të dhëna për:
 - a. Pozicionin gjeografik të pasurisë
 - b. Sipërfaqen e pasurisë;

- c. Llojin e pasurisë së paluajtshme dhe kategorinë e tokës (ndërtesë, truall, tokë bujqësore, kullotë);
 - d. Identifikimin e pronarit të pasurisë;
 - e. Aktin nga i cili ka lindur titulli i pronësisë mbi pasurinë;
 - f. Të drejtat e të tretëve mbi pasurinë dhe aktet prej të cilave ato burojnë;
 - g. Çdo akt tjetër që ndryshon regjimin juridik të pronës, apo krijon të drejta apo detyrime mbi pasurinë.
4. Dokumentacioni për të drejtat dhe të dhënat e tjera mbi pasurinë, mbi bazën e të cilit plotësohet kartela, ruhet dhe arkivohet në drejtorinë vendore.
 5. Kadastra/Regjistri vendor i titujve të pronësisë, harta vendore hadastrale e integruar si dhe harta vendore e vlerës së pronave për një zonë dhe bllok kadastral, përgatitet nga drejtoria vendore si përmbledhje e integruar e të dhënave mbi dokumentet zyrtare që përmban çdo dosje pronësie në zyrën vendore.
 6. Kadastra kombëtare, harta e integruar kadastrale dhe harta e vlerës në nivel kombëtar, përgatitet nga Drejtoria e Përgjithshme si përmbledhje e të dhënave të dokumentave të zyrave vendore.
 7. Të dhënat që përmbajnë këto dokumenta përdoren strikt sipas përcaktimeve të këtij ligji.

Neni 14

Zona e regjistrimit dhe zona kadastrale

1. Për efekt të regjistrimit të pasurive territori i Republikës së Shqipërisë ndahet në zona kadastrale. Zona kadastrale është njësi bazë e krijimit dhe mbajtjes së të dhënave kadastrale. Për miradministrimin e këtyre të dhënave, pasuritë brenda zonës kadastrale grupohen në blloqe.
2. Bashkësia e një sërë zonash kadastrale me vijimësi territoriale përbën zonën e regjistrimit.
3. Për çdo zonë apo grup zonash regjistrimi ngrihet një drejtori vendore kadastrale.
4. Agjensia Shtetërore e Kadastrës administron tërësinë e zonave kadastrale në një sistem identifikimi unik.

Neni 15

Harta kadastrale

1. Të dhënat mbi pozicionin, përmasat dhe konfigurimin e pronave të paluajtshme të zonës kadastrale pasqyrohen nga Drejtoria vendore në Hartën Kadastrale.
2. Harta kadastrale krijohet në momentin e regjistrimit fillesar të pasurive të zonës kadastrale dhe në vijim përditësohet nga zyra vendore.
3. Harta kadastrale duhet të tregojë detyrimisht:
 - a. Kufijtë dhe pozicionin gjeografik të çdo pasurie.

- b. Numrin unik identifikues të çdo pasurie brenda numrit të zonës kadastrale.
 - c. Të dhëna të tjera teknike që vendosen sipas përcaktimeve të Këshillit të Ministrave
4. Këto të dhëna mbështeten në dokumentat ligjore me të cilat janë krijuar marrëdhëniet e pronësisë dhe janë pjesë e çertifikatës së pronësisë.
 5. Përmbledhja e gjithë hartave kadastrale përbën hartën unike kombëtare të pronave të Republikës së Shqipërisë.
 6. Agjensia kombëtare ka për detyrë të krijojë harta kadastrale specifike për gjithë territorin. Harta specifike kadastrale përgatiten sipas nevojës së shtetit për informacion kadastral të integruar.

Neni 16

Korrigjimi i gabimeve në të dhënat kadastrale

1. Të gjitha gabimet që vijnë nga veprimtaria e drejtorisë vendore korrigjohen prej saj pas konstatimit që bën drejtori i zyrës, Drejtori i Përgjithshëm ose persona të interesuar.
2. Drejtoria kadastrale është e detyruar të korrigjojë gabimet në pasqyrimin e të dhënave në kartelë dhe në hartën kadastrale, në raport me dokumentacionin e pronësisë, apo me gjendjen faktike të pasurisë
3. Korrigjimi i gabimit është shërbim që nuk tarifohet.
4. Kur gabimi konstatohet në hartat kadastrale, drejtori i zyrës mund të urdhërojë riverifikimin në terren.
5. Refuzimi për të korrigjuar gabimet e saj, e bën përgjegjëse agjencinë sipas parashikimeve të këtij ligji.
6. Agjensia nuk mban përgjegjësi për gabimet e akteve noteriale të lidhura ndërmjet subjekteve private.
7. Përvec korrigjimit të gabimeve në hartën kadastrale, ASHK ka kompetencën për të korrigjuar pasaktësitë hartografike, apo gabimet materiale/pasaktësitë hartografike në dokumentacionin e pronësisë së titujve të dhënë nga organet shtetërore, në përputhje me nenin 55 të ligjit “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë”, kur të dhënat e këtyre titujve nuk përputhen me pozicionin dhe konfigurimin faktik të pasurisë.

Neni 17

Certifikata e pronësisë

1. Drejtoria vendore e kadastrës në përfundim të regjistrimit fillestar ose pas regjistrimit të çdo kalimi pronësie nga një pronar tek një tjetër lëshon çertifikatën e pronësisë.
2. Certifikata e pronësisë është dokumenti unik i papërsëritshëm që provon titullin e pronësisë, statusin ligjor dhe kufijtë e pronës.

3. Certifikata e pronësisë i lëshohet vetëm personit pronar ose bashkëpronarëve. Në rastin e bashkëpronësisë certifikata hartohet në aq kopje sa është numri i bashkëpronarëve.
4. Certifikata e pronësisë shoqërohet gjithnjë me kopje të kartelës kadastrale dhe hartës përkatëse kadastrale. Pas cdo ndryshimi të pronësisë mbi pasurisë, bashkimi, apo ndarje të saj, lëshohet certifikatë, kartelë dhe hartë e re, sipas gjendjes së përditësuar.
5. Ndalohet lëshimi i certifikatës mbi pronësinë, bashkëpronësinë, me apo pa barrë, pa një dokument origjinal ligjor që përcakton krijimin e këtyre të drejtave. Një certifikatë e tillë konsiderohet absolutisht e pavlefshme.
6. Modeli dhe forma e certifikatës miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave. Certifikatat që lëshohen jashtë modelit të miratuar nuk kanë asnjë vlerë ligjore.

Neni 18

Certifikatat e humbura

1. Pronarit ose bashkëpronarit të një prone mund t'i lëshohet një certifikatë "Dublikatë", vetëm kur origjinalja humbet ose është dëmtuar në mënyrë të pa lexueshme.
2. Në këto raste pronari/bashkëpronari duhet të paraqesë një kërkesë ku të tregojë faktin e humbjes së certifikatës origjinale, ose të tregojë certifikatën e dëmtuar.
3. Drejtoria vendore publikon njoftim për certifikatën e humbur apo të dëmtuar, për 15 ditë. Vetëm pas kalimit të këtij afati mund të lëshohet certifikata e re.

Neni 19

Akte të tjera kadastrale

1. Drejtoria vendore lëshon edhe akte të tjera kadastrale sipas gjendjes ligjore të pasurisë apo shërbimit që ofron, sipas këtij ligji.
2. Vërtetimi i pronësisë është akti zyrtar që lëshohet për të provuar se pronari ka depozituar dokumentet ligjore për regjistrim, por prona ndodhet në një zonë kadastrale që nuk i është nënshtruar ende regjistrimit fillestar.
3. Ekstrakti mbi gjendjen e pasurisë, lëshohet sipas kërksës së pronarit, noterit apo personit të ngarkuar në funksion të kryerjes së një veprimi juridiko-civil.
4. Harta kadastrale, lëshohet me kërkesë të pronarit, personit të interesuar, noterit dhe gjykates.
5. Vërtetimi i regjistrimit, lëshohet për cdo regjistrim në regjistra të vecantë si regjistri i lejeve të ndërtimit, i prokurave e kontratës së qerave si dhe rasteve të vecanta që parashikohen në këtë ligj.
6. Formulari i aplikimit i dorëzuar rregullisht në zyrën kadastrale provon lindjen e marrëdhënies ligjore të kërkuarit të shërbimit me zyrën. Marrja në dorëzim e formularit vërtetohet gjithnjë nga zyra kadastrale.

Neni 20

Përditësimi i informacionit kadastral

1. Të dhënat kadastrale përditësohen rregullisht me kërkesë të pronarit ose personit të interesuar si dhe nga vetë Agjencia.
2. Të dhënat kadastrale përditësohen me kërkesë të pronarit ose personit të interesuar, sa herë që mbi pronë ndodh një transaksion.
3. Agjencia ka për detyrë të ndërtojë një sistem periodik të përditësimit të të dhënave kadastrale të cilat duhen reflektuar në çdo hartë e kartelë kadastrale. Përditësimi lidhet me:
 - a. Ndryshimin e vlerës së pronës sipas tregut.
 - b. Ndryshimet natyrore.
 - c. Ndërhyrjet në infrastrukturë dhe ndërtime.
 - d. Regjistrimin fillestar të zonave kadastrale.
 - e. Si dhe me rrethana apo ngjarje të tjera që janë të ndërvarura nga procese të tjera, por që urdhërohen me vendim të Këshillit të Ministrave.
4. Përditësimi i informacionit kadastral si proces, përfshin:
 - a. Rifreskimin e dokumentacionit ligjor, kur është rasti i shqyrtimit të kërkesave të pronarëve, personave të interesuar apo zbatimin e vendimeve të gjykatave.
 - b. Rifreskimin e hartës kadastrale me ndryshime që kanë ndodhur në terren. Në këtë rast zyra kadastrale detyrimisht verifikon vetë fizikisht ndryshimet e ndodhura dhe bën rifreskim pa ndryshuar kufinj të pronave të tjera.
 - c. Rifreskimin e vlerës së pronës në çdo zonë kadastrale, duke shënuar vlerën e re sa herë që ajo vendoset nga Këshilli i Ministrave.
 - d. Rifreskimin e adresave të pronarëve që lidhen me pronat e tyre.

Neni 21

Bashkimet dhe ndarjet e dokumentave mbi pronat kufitare me pronar të njëjtë

1. Nëse pasuritë e paluajtshme në kufij të ngjitur me njëra-tjetrën (qoftë në plan, apo në lartësi), janë pronë e të njëjtit pronar, si dhe i nënshtrohen në çdo rast të drejtave dhe detyrimeve të njëjta, me kërkesë të pronarit, drejtoria vendore regjistron bashkimin e tyre, duke mbyllur kartelat që u takojnë këtyre pasurive të paluajtshme dhe duke hapur një kartelë të vetme
2. Me kërkesën me shkrim të pronarit të vetëm apo të të gjithë bashkëpronarëve për ndarjen e një pasurie të paluajtshme në dy a më shumë pjesë të kësaj pasurie, Agjencia bën regjistrimin e ndarjes, duke mbyllur kartelën për pasurinë e paluajtshme që ndahet, hap kartela të reja dhe përditëson hartat kadastrale për pasuritë e paluajtshme të reja, që dalin nga ndarja dhe regjistron në kartelat e reja të gjithë informacionin që kishte kartela e mbyllur.
3. Në asnjë rast nuk lejohet ndryshimi i pronësisë së pasurisë së paluajtshme, që fshin të drejtat reale mbi të. Kur një pronar dëshiron ta ndajë në pjesë pasurinë

e paluajtshme të tij, drejtoria vendore duhet të përgatisë një plan të ri rilevimi të nënndarjeve të propozuara.

4. Në të gjitha rastet e përcaktuara në pikat e mësipërme të këtij neni, pronarët dorëzojnë në pranë Agjencisë certifikatën origjinale të pasurisë që do të bashkohet ose do të ndahet, si dhe pajisen me certifikata të reja pronësie për pasuritë e krijuara.

KREU IV PROCESI I REGJISTRIMIT TË TITUJVE

Neni 22

Regjistrimi i titujve të pronësisë

1. Për çdo zonë kadastrale drejtoria vendore mban një regjistër kadastral zyrtar ku shënon të dhëna të ekstraktuara nga dosjet e pronësisë së të gjithë pronarëve të zonës kadastrale.
2. Regjistri përmban detyrimisht këto të dhëna:
 - a. Gjeneralitetet e pronarëve sipas dokumentit të identifikimit, si dhe numrin dhe datën e aktit me të cilin është krijuar marrëdhënia e pronësisë.
 - b. Numri i certifikatës së pronësisë që lëshuar pas regjistrimit.
 - c. Statusi ligjor i pasurisë në raport me detyrimet që pronari ka me të tretët.
 - d. Ndryshimet në statusin e pronësisë në vite e shoqëruara me ekstremitete të dokumentave të reja.
 - e. Të dhëna të tjera që përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave
3. Regjistri kombëtar i titujve të pronësisë krijohet dhe administrohet nga Agjensia Shtetërore e Kadastrës.

Neni 23

Pasojat juridike të regjistrimit

1. Drejtoria vendore kadastrale regjistron:
 - a) titujt që ajo krijon nga veprimtaria në kuadër të legjislacionit “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë”
 - b) titujt që krijohen nga marrëdhëniet juridiko-civile ndërmjet subjekteve të së drejtës private, apo nga vendimet gjyqësore.
2. Drejtoria vendore kadastrale me aktin e regjistrimit dhe lëshimin certifikatës garanton formalisht titullin e pronësisë në favor të pronarit ose bashkëpronarëve. Më lëshimin e certifikatës pronarit i lind e drejta për ta disponuar pronën lirisht, për aq sa ajo nuk ka barrë hipotekore.
3. Përvec rasteve të korigjimit të pasaktësive hartografike dhe gabimeve materiale, apo përmirësim-përditësimit të regjistrit, drejtoria vendore nuk

mund të ndryshojë titullin e pronësisë pa një dokument noterial që konfirmon vullnetin e pronarit për këtë ndryshim, ose një vendim gjyqësor.

Neni 24

Regjistrimi i detyruar

1. Çdo akt, që sjell ndryshime dhe ose përfitim të të drejtave të pronësisë, duhet të regjistrohet.
2. Gjykatat, noterët, përmbaruesit gjyqësorë dhe organet e tjera shtetërore që veprojnë në fushën e pasurive të paluajtshme janë të detyruar që çdo akt të tyre që përmban fitimin, njohjen, ndryshimin, pushimin e një të drejte pronësie ose të një të drejte tjetër reale, ose që deklarojnë të pavlefshme veprime juridike për kalimin e pronësisë të regjistruar më parë, ta deklarojnë në kadastrën dixhitale kombëtare (bazës kombëtare të të dhënave mbi pasuritë e paluajtshme), që në momentin e formalizimit të aktit. Për zbatimin e kësaj dispozite, ASHK u siguron organeve të sipërpërmendura akses në kadastrën dixhitale.
3. Krahas deklarimit në rrugë elektronike, organet e sipërpërmendura detyrohen të dërgojnë pranë ASHK kopje shkresore të këtyre akteve, brenda 5 ditëve nga data e formalizimit të tyre.
4. Të gjitha aktet e parashikuara në këtë nen i nënshtrohen regjistrimit paraprak në kadastrë. Çdo akt apo veprim i mëvonshëm tjetërsimi të pasurisë, që nuk ka vijimësi kronologjike dhe që do të krijonte mbivendosje të titujve, refuzohet nga ASHK.
5. Regjistrimi përfundimtar i akteve realizohet me kërkesë të palës së interesuar/përfituese të të drejtave, pas pagesës së tarifës së shërbimit. Vetëm pas shlyerjes së saj, subjekti përfiton certifikatën e pronësisë dhe shërbimet e tjera kadastrale si pronar i pasurisë, apo titullar i të drejtave të tjera reale.
6. Për regjistrimin e pasurive që trajtohen nga proceset kalimtare të pronësisë, ASHK zbaton procedura të posaçme, të parashikuara në këtë ligj, legjislacionin përkatës dhe në aktet nënligjore në zbatim të tyre.

Neni 25

1. Çdo person, mbajtës i titullit të pronësisë apo i një të drejte reale nëpërmjet një akti ku këto të drejta përmbahen, duhet të paraqesë një kërkesë për regjistrimin e aktit brenda 30 ditëve nga koha e realizimit të tij.
2. Nëse kërkesa për regjistrim paraqitet tej afatit 30 ditor, përveç tarifës së regjistrimit, kërkuesi duhet të paguajë edhe kamatëvonesë, për çdo ditë tej afatit, e barabartë me 10% e tarifës së regjistrimit, por jo më shumë se 300.000 lekë.

Neni 26

Pamundësia për regjistrim

1. Drejtoria vendore, kur konstaton se akti noterial, vendimi i gjykatës apo akti administrativ që përcakton kalimin e pronësisë ose ndryshimin e statutit të saj është i paqartë, pezullon procedurën dhe njofton kërkuesin. Në këtë rast kërkuesit i kërkohet të përcaktojë qartë informacionin e nevojshëm, brenda një afati 30 ditor.
2. Do të konsiderohet informacion i paqartë, për efekt regjistrimi:
 - a. Mungesa e identitetit ose mospërputhje me identitetin në kartelën e pasurisë.
 - b. Mos përcaktimi i pronës në kufij, sipërfaqe dhe në pozicion gjeografik të saktë.
3. Në rast se pronari nuk arrin të saktësojë këtë informacion, zyra kadastrale refuzon regjistrimin.

Neni 27

Vendosja e kufizimeve të përkohshme

1. Përvec sa parashikohet në dispozita të vecanta në këtë ligj, drejtuesi i drejtorisë vendore kadastrale, ose Drejtori i Përgjithshëm mund të urdhërojnë ndalimin e veprimeve në çdo kartele, hartë apo zonë kadastrale, vetëm në këto raste:
 - a. Për të parandaluar një mashtrim ose veprim të padrejtë që ka për qëllim kalimin e pronësisë në mënyrë të paligjshme,
 - dh. Kur e kërkojnë strukturat e auditit, ose të trajtimit të ankimeve, të Agjencisë, për arsye të evidentimit të veprimeve të paligjshme mbi pasuritë.
2. Urdhëri lëshohet me shkrim edhe pa kërkesën e personit të interesuar dhe i njoftohet nëpunësit që administron praktikën përkatëse.
3. Urdhëri i ndalimit të veprimeve kadastrale, në çdo rast zgjat 30 ditë kalendarike, nga dita e lëshimit të tij. Pas këtij afati ai e humbet fuqinë e tij, nëse nuk është vendosur sigurimi i padisë nga gjykata.
4. Drejtoria vendore kadastrale është e detyruar të njoftojë pronarin për lëshimin e urdhërit të ndalimit të veprimeve. Kundër urdhërit të ndalimit pronari mund të bëjë ankesë në gjykatë.

Neni 28

Garantimi i aksesit mbi ekstraktet

1. Shpërndarja e ekstrakteve të regjistrit kadastral kryhet duke garantuar sigurinë e sistemit të të dhënave dhe standardet e parimet për mbrojtjen e të dhënave personale, sipas legjislacionit në fuqi, nëpërmjet disa niveleve të sigurisë për përcaktuara nga udhëzimet e Agjencisë.
2. Personave juridikë/fizikë, vendas apo të huaj, u jepet kodi i hyrjes dhe e drejta e marrjes së ekstrakteve të të dhënave, në mënyrë të drejtpërdrejtë, vetëm nga Kadastra dixhitale, duke garantuar teknikisht pamundësinë e manipulimit të saj nëpërmjet sistemit elektronik.

3. Personat juridikë/fizikë, vendas apo të huaj, që kanë të drejtën për të pasur akses në sistemin elektronik, mund të marrin ekstrakte/dokumente elektronike pronësie në mënyrë të drejtpërdrejtë, pasi kanë marrë pëlqimin e subjekteve, që figurojnë të regjistruar si pronarë të pasurisë së paluajtshme.
4. Subjektet e tjera, që nuk kanë të drejtë akses, sipas pikave 2 dhe 3 të këtij neni, kanë të drejtë të kërkojnë nga drejtoria vendore e kadastrës informacionin përkatës, me postë elektronike ose të zakonshme, kundrejt plotësimit të kërkesave të këtij ligji.
5. Drejtori i Përgjithshëm verifikon çdo 24 orë nëse marrja e këtyre të dhënave nga subjektet është bërë në përputhje me përcaktimet e këtij ligji dhe të akteve nën ligjore në zbatim.
6. Rregullat dhe procedurat për ushtrimin e së drejtës nga personat juridikë/fizikë, vendas apo të huaj, për të pasur akses në sistemin elektronik, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Neni 29

Kërkesa dhe afatet

1. Çdo shërbim kadastral kryhet vetëm pas dorëzimit të një kërkesë. Kërkesa është një formular tip që gjendet në sportelet e shërbimit ose online. Modeli i kërkesës miratohet nga ASHK sipas llojit të shërbimit që kërkohet.
2. Agjencia publikon të gjitha llojet e shërbimeve që kryen kadastra, formularin e kërkesës përkatëse dhe dokumentacioni shoqërues i kërkuar për çdo shërbim. Publikimi duhet të jetë i dukshëm dhe i arritshëm për çdo shtetas.
3. Çdo kërkesë për shërbim kadastral që paraqitet rregullisht, trajtohet brenda 15 ditëve nga data e depozitimit.
4. Në rast pamundësie, drejtoria vendore njofton menjëherë kërkuesit për arsyen e pamundësisë dhe vendos afatin e ri po jo më shumë se gjysma e afatit të vendosur për çdo shërbim.
5. Këshilli i Ministrave detajon procesin e trajtimit të kërkesave.

KREU V

RREGJISTRIMI FILLESTAR

Neni 30

Fillimi i regjistrimit fillestar

1. Regjistrimi fillestar bëhet për një zonë kadastrale të identifikuar nga drejtoria vendore.
2. Regjistrimi fillestar konsiston në pasqyrimin e çdo pasurie të paluajtshme shtetërore, publike dhe private të zonës kadastrale, në kartelën përkatëse të pasurisë dhe në hartën kadastrale të zonës.
3. Drejtuesi i drejtorisë vendore, një person ose çdo grup i ngarkuar nga Drejtori i Përgjithshëm kërkojnë që pronësia, si dhe kufijtë e çdo pasurie që duhet

regjistruar, të dokumentohen në bazë të akteve të fitimit të pronësisë, sipas nenit 193 të Kodit Civil;

Drejtoria vendore, brenda 30 ditëve nga data e paraqitjes së kërkesës, duhet t'i kthejë përgjigje kërkesit, pas shlyerjes së tarifës së shërbimi, e cila parapaguhet. Kundër vendimit të drejtorisë vendore, ose në mungesë të përgjigjes brenda afatit, kërkesi mund të ankohet në gjykatë. Në procesin gjyqësor gjykata thërret të gjithë pronarët, pronat e të cilëve janë kufitare me njëra-tjetrën, e të cilët kanë interes të ligjshëm për gjykim.

4. Për pasqyrimin e saktë hartografik të pasurive, ASHK shfrytëzon produktin e fotografimit ajror të Republikës së Shqipërisë.
5. Për çdo pasuri të identifikuar nga verifikimi në terren dhe që gjendet në hartën e re kadastrale, krijohet një dosje e pronësisë me të gjitha dokumentat që parashikohen në këtë ligj.
6. Procedura e regjistrimit fillestar fillon me vendim të drejtuesit të zyrës vendore, ose me vendim të Drejtorit të Përgjithshëm.
7. Procedura paraprake e regjistrimit fillestar zgjat jo më shumë se 45 ditë.

Neni 31

Konsultimi publik

1. Pas hartimit të hartës paraprake kadastrale si dhe përgatitjes së kartelave të pasurive të paluajtshme, në bazë të dokumentacionit të pronësisë të administruar nga drejtoria vendore kadastrale, shpallet publikisht zona që është objekt regjistrimi.
2. Njoftimi publik bëhet në vende të dukshme për të interesuarit e asaj zone kadastrale.
3. Njoftimi duhet të përmbajë kopjen e hartës dhe emrat e pronarëve të pronave që janë identifikuar deri në atë cast nga Agjencia. Njoftimi duhet të caktojë mënyrën dhe vendin ku do të paraqiten pretendimet e të interesuarve.
4. Njoftimi mbetet i afishuar për 45 ditë. Brenda kësaj periudhe lejohet të paraqiten ankesa dhe pretendime nga të interesuarit.
5. Pas kalimit të afatit 45 ditë, Agjencia nuk pranon më ankesa.

Neni 32

Përfundimi i regjistrimit fillestar

1. Pas përfundimit të periudhës së konsultimit publik dhe të trajtimit të ankesave, drejtoria vendore ligjëron regjistrimin e bërë duke;
 - a. Formalizuar kartelën e pasurisë të çdo prone dhe arkivuar dokumentacionin përkatës sipas nenit 13 të këtij ligji,
 - b. Formalizuar hartën kadastrale zyrtare sipas nenit 15 të këtij ligji,
 - c. Lëshuar certifikatën e pronësisë për çdo pronar të interesuar të zonës së regjistruar, që ka shlyer tarifën përkatëse të regjistrimit.

2. Drejtoria vendore mund të bëjë vetëm korigjim të gabimeve në procesin e regjistrimit por jo të trajtojë ankesa për shtesa të reja. Ankesat paraqiten pranë strukturës së posacme për ankimet.

Neni 33

Trajtimi i ankesave

1. Struktura e posacme për ankimet shqyrton çdo kërkesë apo pretendim që nuk është shqyrtuar gjatë procesit të regjistrimit fillestar.
2. Në varësi të gjetjeve drejtuesi i saj vendos:
 - a. Pranimin e kërkesës dhe detyrimin e drejtorisë vendore për regjistrim të pretendimit;
 - b. Rrëzimin e kërkesës;
 - c. Detyrimin e drejtorisë vendore për shqyrtimin e kërkesës në harmoni me kufijnjtë dhe pretendimet e pronarëve kufitarë.

Neni 34

Regjistrimi fillestar i pasurisë publike

1. Institucionet shtetërore dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore që kanë në administrim toka, ndërtesa, pasuri natyrore, pyje, kullota, lumenj, liqene, vepra infrastrukturore si dhe çdo pasuri tjetër që nuk është private, detyrohen të regjistrojnë këto prona në zyrën kadastrale të vendit ku ndodhen këto objekte.
2. Gjatë regjistrimit fillestar të zonës kadastrale, për pasuritë shtetërore apo të transferuara tek NJ.V.V.-të, zbatohen procedurat e parashikuara në legjislacionin për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë.

KREU VI

TRAJTIMI I MBIVENDOSJEVE TË PASURIVE

Neni 35

Qëllimi i këtij kreu është zgjidhja e mbivendosjeve të shkaktuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji nga:

- a) Gabimet materiale/pasaktësitë e hartave kadastrale, apo të titujve të pronësisë; ose
- b) Krijimi i titujve të ndryshëm të pronësisë për të njëjtën pasuri të paluajtshme.

Neni 36

Mbivendosjet fiktive

1. Në kuptim të këtij neni konsiderohen “fiktive” të gjitha ato mbivendosje që shkaktohen prej gabimeve materiale dhe pasaktësive të hartës kadastrale, apo të elementeve të vetë titujve të pronësisë.
2. Kur për një pasuri të paluajtshme që ndodhet në zonë kadastrale me regjistrim fillestar, të kryer para hyrjes në fuqi të këtij ligji, paraqitet kërkesë për regjistrim të një titulli pronësie, që rezulton të mbivendoset në hartë, tërësisht ose pjesërisht, me një titull tjetër të regjistruar më parë, drejtoria vendore e ASHK shqyrton hartën kadastrale dhe (nëse është e nevojshme) evidenton në terren pasuritë, për të identifikuar nëse mbivendosja buron nga gabime/pasaktësi në pozicionimin e titullit të regjistruar, në hartën kadastrale, apo nëse është “mbivendosje reale” që trajtohet sipas nenit 37 të këtij ligji. Kur ajo buron nga pasaktësitë në hartën kadastrale, sipas rastit vepron si vijon:
 - a) Nëse rezulton se gabimi material/pasaktësia në hartën kadastrale ka të bëjë vetëm me një pasuri dhe nuk cënon pasuritë kufitare, ASHK korrigjon gabimin në hartë dhe njofton pronarët për gjendjen e korrigjuar të saj, duke vijuar me procedurat e regjistrimit të titullit për të cilin është paraqitur kërkesë.
 - b) Nëse gabimi material/pasaktësia ka të bëjë me Hartën Kadastrale në tërësi dhe kërkon ripozicionimin e shumë titujve të tjerë të keqpasqyruar, ASHK zbaton procedurat e përmirësimit të zonës kadastrale, sipas kreut VII të këtij ligji.
3. Nëse gabimi material/pasaktësia qëndron tek elementët hartografike të vetë titujve të pronësisë, sipas rastit ASHK vepron si më poshtë:
 - a) Për gabimet në titujt e miratuar nga ASHK, nga institucionet shtetërore përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, ASHK i korrigjon ato kryesisht, njofton palët e interesuara dhe vijon me regjistrimin e titullit të korrigjuar.
 - b) Për gabimet hartografike që e kanë origjinën në vendime gjyqësore të formës së prerë, korrigjimi mund të kryhet vetëm me pëlqimin e palës përfituese të të drejtave sipas vendimit gjyqësor. Nëse pëlqimi për korrigjim nuk jepet brenda 30 ditëve nga njoftimi, ASHK refuzon regjistrimin.Në cdo rast korrigjimi sipas kësaj pike nuk mund të cënojë të drejtat e pronarëve të pasurive kufitare.

Neni 37

Mbivendosjet reale

1. Në kuptim të këtij neni, “mbivendosje reale” është situata kur dy, ose më shumë tituj pronësie private me origjinë të ndryshme janë krijuar për të njëjtën pasuri të paluajtshme (apo pjesë pasurie) dhe çështja nuk mund të zgjidhet përmes mjeteve ligjore të parashikuara në nenin 36 të këtij ligji.
2. Kur në bazë të verifikimeve të ASHK, rezulton se mbivendosja është reale, zbatohen sipas radhës së rëndësisë rregullat e mëposhtme:

- a) Kur pasuria e paluajtshme tokë, objekt i mbivendosjes, është zënë nga ndërtim, mbizotëron titulli i pronësisë që i përket pronarit të ndërtimit.;
- b) Kur rregulli sipas shkronjës “a”, të kësaj pike, nuk gjen zbatim, apo është i pamjaftueshëm për të zgjidhur mbivendosjen, mbizotëron titulli i pronësisë që vjen si rezultat i veprimit juridiko-civil të kalimit të së drejtës së pronësisë nga mbajtësi i parë i titullit të pronësisë private, tek ai aktual;
- c) Kur nuk gjejnë zbatim rregullat sipas shkronjave “a” dhe “b”, të kësaj pike, apo kur ato janë të pamjaftueshme për të zgjidhur mbivendosjen, zbatohet parimi “i pari në kohë, i pari në të drejta” dhe mbizotëron titulli që ka origjinën më të hershme.

Në kuptim të këtij neni origjina e titullit përcaktohet nga momenti i krijimit të tij, jo nga ai i regjistrimit në regjistrin publik.

3. Drejtoria vendore e ASHK, brenda 30 ditëve nga kontaktimi i mbivendosjes, njofton palët e interesuara dhe i paraqet kërkesë Gjykatës së Apelit për shfuqizimin e plotë apo të pjesshëm, të titullit/titujve që nuk i përmbushin kushtet sipas pikës 2 të këtij neni.

4. Deri në përfundim të gjykimit të çështjes me vendim të formës së prerë, palët nuk mund të kryejnë asnjë veprim kalimi të titujve të tyre mbi pasurinë, tek të tretët dhe ASHK nuk regjistron asnjë veprim të tillë në regjistrin.

5. Parashikimet e këtij neni zbatohen njësoj pavarësisht faktit nëse:

- a) Të dy (apo të gjithë) titujt e mbivendosur janë regjistruar më parë në regjistrin publik;
- b) vetëm njëri prej tyre është regjistruar më parë; apo
- c) zona kadastrale është duke iu nënshtruar regjistrimit fillestar.

6. Në çdo rast, nëse mbivendosja e titujve është e pjesshme, parashikimet e këtij neni zbatohen vetëm për pjesën e pasurisë ku shtrihet mbivendosja. Për pjesën tjetër të pasurisë zbatohen procedurat e regjistrimit.

7. Në përfundim, ASHK plotëson regjistrin e pasurive të paluajtshme në përputhje me vendimin e formës së prerë.

8. Ky nen nuk zbatohet nëse është miratuar më parë një vendim i formës së prerë, që ka zgjidhur në mënyrë tjetër mbivendosjen apo që ka deklaruar pavlefshmërinë e ndonjë prej titujve të mbivendosur.

9. Në kuptim të pikës 2, gërma a), e këtij neni, kur ndërtimi që ndodhet mbi pasurinë, është objekt që ligjësohet sipas kreut III të ligjit “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë”, në varësi të situatës, veprohet si më poshtë:

- a) Kur poseduesi i ndërtimit që ligjësohet, ka një titull më të hershëm mbi tokën (që nuk buron nga legalizimi), zbatohen dispozitat e këtij neni duke i kërkuar Gjykatës të vendosë për mbizotërimin e titullit të poseduesit;
- b) Kur poseduesi i ndërtimit që ligjësohet, nuk ka një titull më të hershëm mbi tokën, ai e përfiton pronësinë mbi të sipas Kreut III të ligjit “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë”. Në këtë rast, ASHK vlerëson titujt e të tretëve që mbivendosen mbi tokën sipas kritereve të gërmave b) dhe c), të pikës 2, të këtij neni dhe i drejtohet gjykatës me qëllim përcaktimin e subjektit që do të përfitojë kompensimin financiar, në

përputhje me nenin 19, pika 4, e ligjit “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë”.

KREU VII

PËRMIRËSIMI

Neni 38

Kur evidentohen pasaktësi të hartës kadastrale në tërësi, apo gabime materiale që prekin një numër të madh pasurish, ASHK kryesisht, ose me kërkesë të palëve të interesuara, merr nismën për përmirësimin e regjistrit të zonës kadastrale.

Përmirësimi është procesi i saktësimit të kufijve, të sipërfaqeve të pasurive të paluajtshme, pasqyrimin të drejtë në hartën kadastrale të pozicionit gjeografik, si dhe saktësimit të të dhënave të regjistrit të pasurive.

Neni 39

Parimet e procesit të përmirësimit

Parimet që udhëheqin përmirësimin, sipas shkallës së rëndësisë së tyre, janë:

- 1) Konsolidimi sistemik i marrëdhieve të pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme;
- 2) Rregullimi i konfiguracionit dhe pozicionit hartografik të titujve të pronësisë, në përputhje me gjendjen faktike;
- 3) Respektimi i sasisë së sipërfaqes të përcaktuar në titujt e pronësisë private, me përjashtim të rasteve të parashikuara në nenin/et 41 b) dhe 42 të këtij ligji.
- 4) Reflektimi në regjistrin publik i të gjitha veprimeve të kryera me pasurinë, si dhe dokumentimi tekniko-ligjor i tyre.
- 5) Pasqyrimi i detyrueshëm në regjistrin e pasurive i çdo titulli pronësie të depozituar në ASHK. Ky parim nuk zbatohet për titujt që gjenden në kushtet e nenit 37 të këtij ligji

Neni 40

Përmirësimi zbatohet në dy nivele, që janë:

- 1) Saktësimi dhe korigjimi i hartës kadastrale, në raport me titujt e pronësisë dhe gjendjen faktike të pasurive;
- 2) Saktësimi i vetë titujve të pronësisë kur konstatohen parregullsi në përmbajtje të tyre, ose mospërputhje me gjendjen faktike. Për këtë qëllim, ASHK korigjon gabimet materiale dhe pasaktësitë e tjera në dokumentacionin e titujve të pronësisë, të krijuar nga organet shtetërore përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.

Neni 41

Rregullat e përmirësimit për pasuritë e llojit “tokë”

Për pasuritë e llojit “tokë”, mospërputhjet e sipërfaqeve trajtohen si më poshtë:

- a) kur sipërfaqja e pasqyruar në hartën kadastrale është më e madhe se sipërfaqja e përcaktuar në titullin e pronësisë, ASHK, i kërkon titullarit të pronësië të përcaktojë konfigurimin e pasurisë që do të përmirësohet, duke respektuar sasinë e përcaktuar në dokumentin e titullit. Nëse subjekti nuk e realizon brenda 30 ditëve nga njoftimi, konfigurimi kryhet nga ASHK. Kjo dispozitë nuk zbatohet për rastet e tokave të përfituara me AMTP, që rregullohen në mënyrë të posacme sipas nenit 9/1a) të ligjit “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë”.
- b) Kur sipërfaqja që posedohet dhe ekziston efektivisht në terren, është më e vogël se ajo e përcaktuar në titullin e pronësisë, ASHK regjistron pronësinë vetëm për sipërfaqen që rezulton efektivisht. Nëse nga pozicioni i pasurisë rezulton se sipërfaqja që do ti takonte titullarit është zënë nga prona publike të ndërtuara pas krijimit të titullit të pronësisë private dhe subjekti nuk është shpërblyer sipas legjislacionit për shpronësimin për interes publik, ASHK njofton organin shtetëror përgjegjës për procedurën e shpronësimit, që të kryejë procedurat përkatëse të kompensimit.
- c) Problemet e keqpozicionimit të titullit dhe kufijve të tij zgjidhen duke u mbështetur në gjendjen e pasurisë së poseduar faktikisht në terren, për aq sa ajo nuk bie ndesh me tituj të tjerë pronësie private. Harta kadastrale, apo vetë titujt e pronësisë, korrigjohen në përputhje me këtë gjendje.

Neni 42

Rregullat e përmirësimit për ndërtesat

Për pasuritë e llojit ndërtesë, problemet e mospërputhjes së pozicionit, konfigurimit, përmasave dhe sasisë së sipërfaqes, zgjidhen duke korrigjuar hartën kadastrale dhe regjistrin, apo vetë titullin e pronësisë, sipas gjendjes faktike të ndërtesës.

Përrjashtimisht, kur sipërfaqja në terren është më e madhe se ajo e përcaktuar në titull, ASHK verifikon nëse në ndërtesë janë kryer zhvillime ndërtimore pa leje dhe i trajton ato sipas legjislacionit përkatës.

Neni 43

Procedura e përmirësimit ndjek të njëjtat etapa proceduriale si në kreun V të këtij ligji.

Neni 44

Rregullat e hollësishme për mënyrat dhe mjetet teknike-hartografike për realizimin e përmirësimit parashikohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

KREU VIII REGJISTRIME TË VEÇANTA

Neni 45

Regjistrimi i Kontratës së shitjes

1. Kontrata e shitjes për një pasuri të paluajtshme regjistrohet në seksionin përkatës të kartelës kadastrale, pas verifikimit të elementeve të formës e të përmbajtjes së aktit noterial, të përcaktuara me vendim të Këshillit të Ministrave.
2. Shitja e pasurisë së paluajtshme private ose publike bëhet vetëm me akt noterial, të hartuar sipas kërkesave të legjislacionit për noterinë.
3. Agjencia i krijon të gjitha lehtësitë noterit gjatë fazës së hartimit të kontratës së shitjes. Noteri mund të aplikojë për marrjen e informacionit kadastral mbi pronën objekt shitje.
4. Agjencia bën publike të gjitha kërkesat që duhet të plotësojë pronari ose personi i interesuar për të regjistruar kontratën e shitjes.

Neni 46

Regjistrimi i kontratës së dhurimit dhe aktet administrative për kalimin e pronësisë

1. Kontrata e dhurimit të pasurisë regjistrohet sipas të njëjtave rregulla që parashikohen në këtë ligj për regjistrimin e kontratës së shitjes.
2. Kontrata e dhurimit regjistrohet vetëm kur:
 - a. Bëhet me akt noterial,
 - b. Përmban të gjitha elementët e parashikuara në këtë ligj si dhe kërkesat e të legjislacionit për noterinë.
 - c. Ekziston i shprehur qartë jo vetëm vullneti i dhuruesit për kalimin e pronës së identifikuar, por edhe vullneti i pranuesit për ta pranuar atë (me përjashtim të rasteve kur përfitues është shteti).
3. Agjencia regjistron kontratën sipas përmbajtjes, përfshirë edhe barrët ligjore që ajo mund të mbartë në të ardhmen. Barrët duhet të jenë të përcaktuara në kontratën e dhurimit.
4. Agjencia regjistron kontratën e dhurimit sipas cmimit të references, të momentit të regjistrimit, të përcaktuar në legjislacionin në fuqi.

Neni 47

Regjistrimi i pasurisë në bashkëpronësi dhe pas pjestimit

1. Kur prona është në emër të disa bashkëpronarëve dhe në aktin e krijimit të bashkëpronësisë nuk përcaktohen raportet e pjesëve takuese, këto pjesë prezumohen të barabarta.

2. Përjashtimisht, për pasuritë që i nënshtrohet regjimit të bashkëpronësisë në tërësi, sipas Kodit Civil, nuk vlen parimi i prezumimit të barazisë së pjesëve. Për këto pasuri, në përputhje me Kodin Civil, raportet e pjesëve përcaktohen vetëm në momentin e ndarjes (pjesëtimit) të pasurisë, me marrëveshje noteriale të bashkëpronarëve, apo me vendim gjyqësor.
3. Në cdo rast, akti noterial ose vendimi i gjykatës që pjesëton pasurinë takuese duhet detyrimisht të ketë:
 - a. Emrat dhe identitetet e bashkëpronarëve sic janë të renditur në kartelën kadastrale.
 - b. Të dhënat e pasurisë sipas hartës kadastrale.
 - c. Pjesët takuese në përqindje, në m² si dhe pozicionin fizik në hartë për secilin bashkëpronar.
 - d. Hartën e re që përftohet pas dakortësimit nga ndarja.
 - e. Elementë të tjerë që kërkon ligji për noterinë.
4. Zyra kadastrale, pas marrjes së kërkesës për regjitrin, regjitrin ndarjen e bashkëpronësisë dhe bën reflektimeve në kartelë dhe në hartën kadastrale.

Neni 48

Regjistrimi i pasurisë së bashkësisë ligjore dhe rastet e tjera të përfitimit të pronësisë me ligj

1. Nëse pasuria, objekt i kontratës së kalimit të pronësisë, realizuar në favor të personave fizikë, të cilët në regjistrin e gjendjes civile kanë statusin e të martuarit, është pasuri e fituar gjatë martesës, në përputhje me nenin 76 të Kodit të Familjes, regjistrimi në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë bëhet në bashkëpronësi të të dy bashkëshortëve, për sa kohë ata nuk provojnë se i nënshtrohen një regjimi pasuror martesor të veçantë.
2. Kur ligji i posaçëm parashikon fitimin ose shuarjen e të drejtave pasurore automatikisht me verifikimin e fakteve juridike, ose kushteve, që nuk varen nga vullneti i shprehur i subjektit përfitues, drejtoria vendore e kadastrës është e detyruar të kryejë shënimet përkatëse në kartelën e pasurisë, pas administrimit të dokumentacionit që provon realizimin e faktit apo kushtit të caktuar.

Neni 49

Regjistrimi i pasurisë së fituar me prashkrim fitues

1. Regjistrimi i fitimit të pronësisë mbi një pasuri të paluajtshme, me prashkrim fitues, bëhet pas paraqitjes në zyrën vendore të kadastrës të vendimit gjyqësor të formës së prerë.
2. Vendimi gjyqësor, që vërteton faktin juridik të pronësisë, i miratuar pas datës 1/11/1994 nuk regjistrohet.

3. Vendimi gjyqësor duhet të përmbajë të dhënat zyrtare nga kartela dhe harta kadastrale e zonës përkatëse, përsa i përket elementëve identifikues të pasurisë dhe pronarëve.
4. Regjistrimi i fitimit të pronësisë, sipas këtij neni, bëhet nga drejtoria vendore kadastrës pas plotësimit të kushteve të regjistrimit, të përcaktuara në 170 dhe 193 të Kodit Civil.
5. Në rast se nuk plotësohen kushtet e sipërpërmendura, drejtoria me vendim të arsyetuar vendos refuzimin e kërkesës për regjistrim.
6. Kundër vendimit për refuzimin e regjistrimit mund të bëhet ankim në rrugë gjyqësore.

Neni 50

Regjistrimi i kalimit të pronësisë me vendim gjykate ose akti administrativ

1. Regjistrimi i fitimit të pronësisë mbi një pasuri të paluajtshme në bazë të vendimit gjyqësor të formës së prerë për fitimin apo kalimin e së drejtës së pronësisë apo të aktit të një organi administrativ, bëhet nga drejtoria vendore e kadastrës, pas paraqitjes së këtyre akteve sipas procedurës së parashikuar në nenet 24 dhe 25 të këtij ligji dhe plotësimit të kushteve të regjistrimit të parashikuara në nenin 193 të Kodit Civil.
2. Nëse nuk plotësohen kushtet e sipërpërmendura, drejtoria vendore e kadastrës vendos refuzimin e kërkesës për regjistrim.
3. Kundër vendimit për refuzimin e regjistrimit mund të bëhet ankim në rrugë gjyqësore.

Neni 51

Regjistrimi i lejes së ndërtimit

1. Brenda 20 ditëve nga dita e lëshimit të lejes së ndërtimit, bashkia që e ka lëshuar atë, e depoziton në zyrën vendore kadastrale. Depozitimi bëhet me shkresë zyrtare e cila shërben si kërkesë.
2. Leja e ndërtimit përfshin:
 - a. Modelin zyrtar dhe origjinal të lejes së nënshkruar nga kryetari i bashkisë,
 - b. Projektin inxhinierik shoqëruar me planvendosjen e objektit, planimetritë e secilit kat me njësitë individuale përkatëse (apartamente, apo njësi shërbimi) dhe elementë të tjerë që tregojnë lartësinë e objektit dhe vendin që zë infrastruktura.
 - c. Emri dhe të dhëna të sakta të investitorit,
 - d. Të dhëna të tjera.
3. Leja së bashku me praktikën shoqëruese regjistrohet në një regjistër të posaçëm që mbahet dhe administrohet nga zyra vendore e kadastrës. Modeli dhe rregullat e mbajtjes së këtij regjistri përcaktohen me udhëzim të Këshillit të Ministrave.

4. Gjatë procesit të regjistrimit të lejes, zyra kadastrale sigurohet të krahasojë të dhënat e hartave të lejes me hartat kadastrale zyrtare. Gjatë këtij verifikimi zyra kadastrale verifikon edhe aktet noteriale që kanë vendosur barrë mbi tokën.
5. Në përputhje me nenin 534 të Kodit Civil, hipotekat dhe barrët e tjera që rëndojnë mbi tokën mbarten në ndërtimin e ardhshëm, apo mbi pjesët e tij që i janë premtuar pronarit të tokës, sipas marrëveshjes me subjektin investitor.
6. Kur ndërtimi është vepër publike dhe pa pronarë privatë, drejtoria vendore kryen regjistrimin e lejes së ndërtimit, duke vendosur edhe barrë ligjore mbi tokën publike.
7. Të njëjtat rregulla zbatohen edhe për lejet që miratohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit.

Neni 52

Regjistrimi i karabinasë

1. Për çdo ndërtim, leja e të cilit është regjistruar paraprakisht në drejtorinë vendore, përditësohet në çdo fazë të ndërtimit të tij deri në përfundimin e plotë të karabinasë.
2. Drejtoria vendore regjistron çdo fazë të ndërtimit të karabinasë, deri në përfundimin e ndërtimit. Fazat ndërtimore konfirmohen zyrisht nga bashkia ose autoriteti publik që ndjek zbatimin e punimeve. Konfirmimi i punimeve të kryera lëshohet me shkrim.
3. Regjistrimi i karabinasë bëhet në një regjistër të vecantë, që quhet “Regjistri i Karabinasë”. Çdo regjistrim fillon duke u referuar në ekstremitetet e lejes së ndërtimit të lëshuar për këtë qëllim.

Neni 53

Regjistrimi i kontratave të sipërmarrjes/porosisë apo premtim shitje

1. Çdo kontratë sipërmarrje, porosie apo premtim shitje, e investitorit me pronarin e truallit, apo me të tretë, që synon në të ardhmen kalimin e pronësisë së objektit në ndërtim, regjistrohet në regjistrin lejes së ndërtimit dhe më tej në atë të karabinasë. Ky regjistrim e bën njësinë përkatëse të objektit “të zënë” dhe që nuk mund ti premtohet dikujt tjetër.
2. Në të gjitha kontratat e sipërpërmendura duhet të individualizohet njësia ndërtimore (apartament, ose njësi shërbimi) sipas planimetrive që i bashkëlidhen lejes së ndërtimit. Në të kundërt regjistrimi i tyre refuzohet.
3. Pronarët e truallit nuk mund të cedojnë të drejtat mbi pjesët e tyre të ardhshme në ndërtim (të premtuara nga investitori), tek të tretët, nëse mbi truallin rëndon një e drejtë hipotekore, sipas parashikimeve të nenit 51, pika 5 të këtij ligji.
4. Investitori që është njëkohësisht edhe pronar i truallit të vendosur më parë në hipotekë, nuk mund tu premtojë të tretëve njësi ndërtimore, pa miratimin me shkrim të kreditorit hipotekor. Anasjelltas, nëse mbi truallin nuk rëndonte më parë hipotekë, investitori mund të vendosë në hipotekë, për garantimin e debisë

- së tij, vetëm ato njësi ndërtimore për të cilat nuk ka lidhur më parë kontrata porosie/sipërmarrje/premtimshetje me të tretët.
5. Në cdo rast, ekzekutimi i detyrueshëm mbi karabinatë, për shlyerjen e debive të investitorit, shtrihet vetëm mbi pasuritë që nuk i janë premtuar të tretëve sipas kontratave përkatëse të porosisë. Përgjashtim bën rasti kur debia është garantuar nga një e drejtë hipoteke mbi pasurinë, që është më e hershme se kontratat e porosisë të lidhura me të tretët.
 6. Pas regjistrimit të kontratave, drejtoria kadastrale lëshon vërtetime regjistrimi në favor të palëve kontraktore. Vërtetimi i regjistrimit provon regjistrimin e njësisë/objektit sipas parashikimeve kontraktuale.
 7. Ngarkohet Këshilli i Ministrave të përcaktojë rregulla më të detajuara për zbatimin e kësaj procedure.

Neni 54

Regjistrimi përfundimtar i ndërtimeve të reja

1. Pas përfundimit të ndërtimeve, certifikata e përdorimit të objektit që lëshohet sipas ligjit nga bashkia ose autoriteti që ka lëshuar lejen e ndërtimit, i dërgohet zyrtarisht drejtorisë kadastrale, sipas të njëjtës procedurë me të ciën u depozituar leja e ndërtimit.
2. Drejtoria vendore e kadastrës me marrjen e certifikatës së përdorimit regjistron në regjistrin e pronësisë ndërtimin e përfunduar dhe më pas çel kartelat kadastrale për çdo pronar, me të cilët ndërtuesi ka lidhur kontratën e shitjes sipas kërkesave të këtij ligji.
3. Kontrata e shitjes duhet të ketë të njëjtat referenca si kontratat paraprake. Në rast ndryshimesh drejtoria vendore e kadastrës ndërpret regjistrimin dhe kërkon të dhëna shtesë. Kur edhe pas kësaj kërkesë kontrata e shitjes ndryshon nga aktet e ndërmjetme, drejtoria kërkon deklaratë noteriale të lëshuar nga personat që nuk janë me përfitues. Cdo kontratë shitje, që ka blerës person të ndryshëm nga ato që ishin përfitues në aktet e ndërmjetme të porosisë apo sipërmarrjes, duhet të përfshijë edhe personin e larguar si palë e interesuar në kontratën e re të shitjes.
4. Në rast se nuk ka ende kontrata shitje, prona regjistrohet në pronësi të ndërtuesit.
5. Në kartelën e pasurisë të çdo njësie individuale bëhet dhe shënimi për kuotën e pjesmarrjes në bashkëpronësinë e detyrueshme.
6. Ndërtimet publike që nuk janë për shitje, por për përdorim publik, regjistrohen një kartelën kadastrale në pronësi të institucionit që është përfitues dhe e administron atë vepër.

Neni 55

Regjistrimi i mjediseve të përbashkëta në ndërtesa

1. Në kartelën kadastrale ku është regjistruar objekti i ri në tërësi, përcaktohen sipërfaqjet që zënë njësitë individuale dhe sipërfaqjet e përbashkëta.

2. Sipërfaqet e përbashkëta regjistrohen në tërësi dhe me kuota të ndara për çdo pronar të njësisë individuale. Ndalohet regjistrimi me pjesë takuese në favor të pronarëve i sipërfaqes së përbashkët.
3. Do të konsiderohet sipërfaqe e përbashkët çdo pjesë e ndërtimit që është parashikuar në projektin ndërtimor për përdorim të përbashkët. Në mënyrë të detyrueshme sipërfaqe e përbashkët konsiderohet:
 - a. Shkallët dhe sheshpushimet ndërmjet tyre,
 - b. Trualli kur qëndron godina,
 - c. Taraca/catitë, muret mbajtëse, kollonat, themelet, kalimet
 - d. Puset teknike dhe vendet ku vendoset infrastruktura e ndërtimit, bodrumet, puset, parkimet, ashensorët, depozitat e ujit, kaldaja si dhe infrastruktura e përbashkët.
 - e. Sheshet e përbashkëta,
 - f. Si dhe çdo element tjetër që përmban projekti ndërtimor i bashkëlidhur lejes së ndërtimit.

Neni 56

Regjistrimi i titujve që burojnë nga proceset kalimtare të pronësisë

1. Regjistrimi i pasurive të legalizuara, bëhet në përputhje me përmbajtjen e dokumentacionit të legalizimit.
2. Ndërtimet e legalizuara mbi truall në pronësi të të tretëve, regjistrohen pa marrëdhënie me truallin, deri në miratimin e vendimit të Këshillit të Ministrave për kompensimin e pronarëve joposedues sipas procedurës së parashikuar në legjislacionin për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë. Me miratimin e këtij vendimi, parcela ndërtimore regjistrohet në favor të përfituesit të pasurisë së legalizuar.
3. Në çdo rast, deri kur përfituesi i ndërtimit të legalizuar të ketë shlyer detyrimin financiar për parcelën ndërtimore, mbi pasurinë e legalizuar regjistrohet hipoteka ligjore.
4. Për titujt e pronësisë të krijuar sipas legjislacionit për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë, zbatohen procedurat e posaçme të regjistrimit të parashikuara në këtë legjislacion.

Neni 57

Regjistrimi i servituteve dhe shuarja e tyre

1. Pronari i një pasurie të paluajtshme regjistron një servitut, duke i paraqitur drejtorisë vendore aktin e krijimit të servitutit, në formën e kërkuar nga ligji, i cili duhet të përmbajë:
 - a. natyrën e servitutit, periudhën për të cilën ka efekt ky servitut, si dhe ndonjë kusht apo kufizim që ka efekt mbi të;
 - b. pasurinë e paluajtshme ose pjesën e saj, që preket nga ky servitut.

2. Dokumenti, me anë të të cilit zbatohet një servitut administrohet nga drejtoria vendore. Ai përmban një plan rilevimi, që nevojitet për të përcaktuar vendndodhjen dhe shtrirjen e servitutit. Servituti regjistrohet në seksionin përkatës të kartelës kadastrale.
3. Me kërkesë të personit në dobi të të cilit është regjistruar servituti, bëhet ndryshimi ose shuarja e regjistrimit të mëparshëm.

Neni 58

Regjistrimi i hipotekës dhe fshirja

1. Në çdo kartelë pronësie si dhe në regjistrin e titujve të pronësisë, drejtoria vendore regjistron hipotekën, si barrë për çdo pronar kur:
 - a. Kërkohej prej personit të interesuar, me një akt noterial, që përcakton qartë pronën ose pjesën e saj që do lihet në hipotekë,
 - b. Vendoset nga një akt administrativ të autorizuar nga ligji,
 - c. Vendoset nga gjykata,
 - d. Është parashikuar me ligj.
2. Hipoteka mund të vendoset për të gjithë ose për një pjesë të pasurisë, sipas përcaktimeve të aktit ku është vendosur.
3. Hipoteka shuhet dhe fshihet nga regjistri sipas rasteve të parashikuara në Kodin Civil.
4. Gjatë kohëzgjatjes së hipotekës, nuk regjistrohet asnjë kontratë për kalimin e pronësisë tek të tretët.

Neni 59

Regjistrimi i kontratës së qerasë

1. Çdo kontratë qeraje e bërë me akt noterial, për një pasuri të paluajtshme, me zgjatje kohore më shumë se 9 vjet, duhet të regjistrohet në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë. Kontrata e qirasë, e bërë me akt noterial, për një pasuri të paluajtshme, me një zgjatje kohore mbi një vit, mund të regjistrohet në regjistrin e pasurisë së paluajtshme.
2. Kur një kontratë qiraje është për një pjesë të një pasurie të paluajtshme, atëherë kartela ekzistuese e pasurisë së paluajtshme mbyllet dhe hapen kartela të reja për pjesën/pjesët që është/janë dhënë me qira dhe për pjesën/pjesët e pasurisë së paluajtshme që mbetet/mbeten, si dhe bëhen shënimet përkatëse në hartën kadastrale, sipas përcaktimeve të bëra në nenin 15 të këtij ligji.
3. Kriteret që përcakton ky ligj për kontratën e shitjes vlejné edhe për hartimin e aktit noterial të qerasë.

Neni 60

Regjistrimi i të drejtës së parablerjes

1. Drejtoria vendore regjistron kërkesën e çdo të interesuari direkt, sipas Kodit Civil, apo ligjit të posacëm, për të garantuar të drejtën e parablerjes së një pasurie të paluajtshme.
2. Kërkesesi duhet të provojë interesin legjitim në lidhje me pronën duke treguar se është në kushtet e përfitimit nga e drejta e parablerjes. Kërkesa ka në përmbajtje faktin nëpërmjet të cilit njihet e drejta e parablerjes dhe shoqërohet me dokumentacionin që provon interesin legjitim.
3. Në këtë rast Agjencia pasi bën regjistrimin e të drejtës së parablerjes, lëshon vertetim për regjistrimin.

Neni 61

Regjistrimi i titujve në përdorim

1. Kushdo që ka në përdorim një pasuri shtetërore apo publike, dhënë sipas ligjeve në fuqi, regjistron këtë pasuri në drejtoine vendore si pronë të marrë në përdorim.
2. Drejtoria vendore e regjistron pronën e dhënë në përdorim, duke bërë shënimin në kartelën e pasurisë. Regjistrimi bëhet me kërkesë e cila shoqërohet me aktin e marrjes në përdorim nga institucioni shtetëror që administron pronën.

Neni 62

Regjistrimi i prokurës

1. Prokura regjistrohet në kartelën e pasurisë, së pronarit që e ka lëshuar atë, kur e kërkon ai vetë ose përfaqësuesi.
2. Prokura regjistrohet vetëm kur është akt noterial, për pasuritë e personave private, ndërsa për personat juridikë publikë regjistrohet dhe autorizimi i lëshuar nga titullari.
3. Në çdo rast prokura duhet të përmbajë referenca të sakta mbi veprimet që lejohet të kryhen me pronën nga ana e përfaqësuesit, referenca të sakta mbi pronën dhe mbi të dhënat e tjera që përman kartela e pasurisë apo certifikata.

Neni 63

Regjistrimi i akteve të kryera në shtete të tjera

1. Aktet e lidhura jashtë territorit të Republikës së Shqipërisë, të cilat pronari ose personi i interesuar kërkon ti regjistrojë në kartelën e pronësisë, duhet të jetë të përkthyer dhe të legalizuara.
2. Regjistrohen vetëm ato akte që janë lidhur para një noteri, në shtetin ku janë lidhur, ose kur janë vërtetuar nga një gjykatë civile në po atë shtet.

Neni 64

Regjistrimi i pemëve dhe i pasurive natyrore

1. Çdo pemë, në tokë publike apo private duhet regjistruar në zyrën kadastrale të vendit ku ndodhen. Pronari i tyre duhet të paraqitet me një hartë dhe me një inventar të detajuar të pemëve që gjenden në pronën e tij. Për pemët në parqe publike dhe pyje rolin e pronarit e kryen autoriteti shtetëror sipas legjislacionit përkatës.
2. Pas paraqitjes së hartës, inventarit të pemëve dhe një kërkesë, drejtoria vendore, përkundrejt pagesës pajis pronarin me sasinë e nevojshme të matrikujve, të cilat është i detyruar ti vendosë në çdo pemë.
3. Ne vijim drejtoria vendore hap kartelet të re kadastrale për parcelat dhe shënon numin e pemëve dhe numrat e matrikujve që ka shpërndarë.
4. Çdo ndryshim në terren, prerje apo mbjellje pemësh, duhet pasqyruar edhe në regjistrin kadastral, brenda 30 ditëve.
5. Këshilli i Ministrave përcakton rregulla të detajuara për këtë proces si dhe për pasqyrimin në hartat kadastrale të objekteve gjeografike natyrore i male, lumenj, liqene, bazene, miniera, puse nafte e çdo pasuri tjetër natyrore.

KREU IX

TARIFAT, KUNDËRVATJET DHE ANKIMI

Neni 65

Tarifat e shërbimit kadastral

1. Çdo shërbim kadastral që ofrohet, me përjashtim të rasteve të vecanta të parashikuara në këtë ligj, tarifohet.
2. Lista e shërbimeve kadastrale dhe tarifat për çdo shërbim përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.
3. Për çdo shërbim të përjashtuar nga tarifa, Këshilli i Ministrave vendos për kompensimin e tarifës nga fondet e buxhetit të shtetit.

Neni 66

Kundërvajtjet

1. Konsiderohen kundërvajtje administrative shkeljet e më poshtëme:
 - a. Të gjitha shkeljet e dispozitave të këtij ligji, pavarësisht ndjekjes penale.
 - b. Vonesat në përgjigje të kërkesave,
 - c. Kalimi i afateve të regjistrimit,
 - d. Humbja e dokumentacionit,
 - e. Ndërhyrja e paautorizuar në regjistrat e kadastrës përfshi edhe ato elektronikë, kur nuk ka pasojë.
2. Për këto shkelje drejtuesi i Agjencisë vendos për dënimin me gjobë nga 5.000 deri në 500.000 lekë. Masa e gjobës caktohet në varësi të shkeljes së kryer dhe pasojës që ka sjell për përfituesin e shërbimit.

3. Kundër vendimit të dënimit me gjobë, punonjësi ka të drejtë të ankohet në Gjykatën Administrative brenda 5 ditëve.

Neni 67

Ankimet kundër Agjencisë

1. Administrativisht, kundër akteve kadastrale ose mosveprimeve të Agjencisë, paraqitet ankim tek struktura përgjegjëse për ankimet sipas përcaktimeve të Kodit të Procedurave Administrative.
2. Pas shqyrtimit të ankimit sipas dispozitave të KPA, kërkuesit i lind e drejta e ankimit gjyqësor brenda 45 ditëve nga njoftimi i vendimmarrjes mbi ankimin, apo nga data e mbarimit të afatit ligjor të shqyrtimit të ankimit, në rastin mosveprimit të ASHK-së.

Neni 68

Kufizime të arsyeshme

1. Gjykata kur shqyrton konflikte pronësie ndërmjet pronarëve, duhet ti referohet vetëm dokumentave të lëshuara nga Agjencia. Në çdo rast ekspertiza nga Agjencia është e detyrueshme për të siguruar që zgjidhja e mosmarrëveshjes objekt gjykimi, nuk shkakton mbivendosje mbi pronat e tjera kufitare.
2. Gjykata nuk mund të hartojë dokumentacion kadastral, por në çdo rast urdhëron Agjencinë të hartojë ato, duke ruajtur harmoninë edhe me pronat e tjera kufitare.

KREU X

DISPOZITA TË FUNDIT DHE KALIMTARE

Neni 69

Ngritja e Agjencisë Kadastrale

1. Agjencia Shtetërore e Kadastrës ndërtohet si bashkim i AITPP, ALUIZNI, ZRPP dhe ATP.
2. Deri në hyrjen në fuqi të këtij ligji, Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe agjensitë e tjera që përmenden në pikën 1 vijojnë të kryejnë shërbimet rregullisht sipas ligjeve që janë ende në fuqi.

Neni 70

Bashkëpunimi ndërinstucional

1. ASHK-ja, në funksion të proceseve kalimtare dhe atyre bazë të saj, bashkërendon veprimtarinë me Avokaturën e Shtetit, Autoritetin Shtetëror për Informacionin Gjeohapësinor (ASIG), Arkivin e Shtetit, Arkivin Qendror Teknik të Ndërtimit,

organet e vetqeverisjes vendore, dhe çdo institucion apo strukturë tjetër, veprimtaria e të cilit lidhet apo ka përgjegjësi për këtë proces apo për pronën në përgjithësi.

2. Çdo institucion shtetëror, apo ent tjetër veprimtaria e të cilit lidhet, apo ka përgjegjësi në realizimin e proceseve sipas këtij ligji, apo ligjeve dhe akteve të tjera nënligjore të miratuara, ka për detyrë të bashkëpunojë dhe t'i ofrojë gjithë informacionin e duhur ASHK-së, pa asnjë tarifë.

3. Agjencia Shtetërore e Kadastrës, është institucioni i vetëm i dhënies së informacionit ligjor dhe teknik mbi të drejtat e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme në Republikën e Shqipërisë, dhe institucioni kryesor rekomandues mbi zhvillimin dhe kontrollin e territorit, si dhe çështjet ligjore që kanë lidhje me pasuritë e paluajtshme. Për çdo çështje që ka lidhje me tokën, ruajtjen, administrimit, zhvillimin apo tjetërsimin e saj, informacioni dhe/ose rekomandimi ASHK-së është i detyrueshëm.

Neni 71

Dispozitë kalimtare

1. Drejtuesit e institucioneve aktuale që ristrukturohen në funksion të zbatimit të këtij ligji, brenda datës, me urdhër të përbashkët, krijojnë komisione për realizimin e procesit të ristrukturimit sipas kushteve të këtij ligji. Ky proces udhëhiqet nga Bordi Drejtues i Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme nën mbikqyrjen e Ministrit të Drejtësisë dhe Zyrës së Kryeministrit.

2. Arkivi, mjetet e punës, logjistika, baza materiale, sistemet elektronike dhe dixhitale të institucioneve aktuale që përfshihen në ristrukturim, krijuar dhe administruar sipas ligjit, i transferohen në përgjegjësi administrimi Agjencisë Shtetërore të Kadastrës.

3. Fondet buxhetore, të planifikuara për AITPP, ALUIZNI, dhe ZRPP, pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, transferohen në llogari të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës. Fondet buxhetore të ATP-së transferohen në një zë buxhetor të posaçëm, për realizimin e qëllimit të ligjit nr.133/2015, të ndryshuar.

4. Me hyrjen në fuqi të këtij ligji, të gjithë punonjësit e Zyrës së Regjistrimit të Pasurisë së Paluajtshme, Agjencisë së Legalizimit, Integritetit të Objekteve/Ndërtimeve Informale, Agjencisë së Trajtimit të Pronës, konsiderohen punonjës të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës për një periudhë kalimtare 6-mujore nga hyrja në fuqi e këtij ligji. Në përfundim të kësaj periudhe ata do të vazhdojnë të qëndrojnë në detyrë nëse plotësojnë kërkesat dhe kriteret e kualifikimit sipas rregulloreve të miratuara nga Këshilli Drejtues i ASHK-së. Përfundimisht për punonjësit e Agjencisë së Inventarizimit të Pronave të Paluajtshme Publike ndiqen procedurat e parashikuara në ligjin 152/2013, "Për nëpunësin civil"

Neni 72

Përfundimet dhe shuarja e kamatvonesave në regjistrim

1. Të gjithë subjektet që gëzojnë një titull pronësie, apo të drejtë tjetër reale të fituar në përputhje me ligjin dhe të regjistrueshëm në regjistrat publik sipas nenit 193, të Kodit Civil, dhe që nuk kanë aplikuar për regjistrim pranë zyrave të regjistrimit të

pasurive të paluajtshme brenda afatit ligjor, rivendosen në afat për aplikimi, 30 ditë duke filluar nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji.

2. Të gjithë kamatë vonesat që janë gjeneruar nga sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme, deri në hyrjen në fuqi të këtij ligji, për shkak të mos aplikimit në kohë për regjistrim të dokumentacionit, sipas nenit 39, të ligjit nr.33/2012, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, të ndryshuar, shuhen. Subjektet që aplikojnë brenda afatit të parashikuar në pikën 1, të këtij neni, paguajnë vetëm tarifën aktuale për regjistrimin e aktit.

Neni 73

Mbledhja dhe dixhitalizimi i të dhënave, në funksion të procedurave të regjistrimit fillestar dhe të përmirësimit, kryhet nga:

- a) Vetë ASHK nëpërmjet strukturave dhe personelit të saj;
- b) Subjekte të tretë të kontraktuar nga ASHK, në përputhje me rregullat e legjislacionit “Për prokurimin publik”;
- c) Nga njësitë e vetëqeverisjes vendore mbi bazën e marrëveshjeve të miratuar nga Këshilli Drejtues i ASHK, sipas nenit 8, paragrafi 5, gërma g) të këtij ligji.

Neni 74

Shfuqizime

1. Ligji nr.33/2012, datë 21.03.2012, “Për Regjistrimin e Pasurisë së Paluajtshme”, i ndryshuar si dhe, çdo dispozitë në ndonjë ligj tjetër që bie ndesh me këtë ligj, shfuqizohen me hyrjen në fuqi të këtij ligji.
2. Aktet nën ligjore të nxjerra në zbatim të ligjit “Për Regjistrimin e Pasurisë së Paluajtshme”, qëndrojnë në fuqi dhe zbatohen për aq sa është mundur, deri në nxjerrjen e akteve të reja nënligjore në zbatim të këtij ligji.

Neni 75

Hyrja në fuqi

Ky ligj hyn në fuqi më 1 janar 2019.

KRYETARI I KUVENDIT

GRAMOZ RUCI