



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
Kuvendi

PROJEKT LIGJ

Nr. _____/2018

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

V E N D O S I:

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 veprimit

Në këtë ligj përcaktohen rregulla për:

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

ç) krijimin, organizimin dhe funksionimin e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës.

Neni 3 Përkufizime

Në kuptim të këtij ligji, me termat e mëposhtëm nënkuptohet:

1. **“Kadastër”**, regjistri zyrtar ku shënohen të dhëna mbi pronësinë, të drejtat reale, pozicionin hartografik dhe vlerën monetare për çdo pasuri të paluajtshme.
2. **“Të dhëna kadastrale”**, dokumente zyrtare që krijojnë pronësinë mbi një pasuri; harta topografike dhe informacioni gjeografik që tregon vendndodhjen e pronës, si dhe vlerën monetare që përmban prona në momentin e krijimit të saj dhe në vijim.
3. **“Pasuri e paluajtshme private”**, 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.
4. **“Pasuri e paluajtshme publike”**, çdo send i paluajtshëm që nuk është në pronësi private. Pronë e paluajtshme publike janë edhe pasuritë natyrore, objektet gjeografike dhe infrastruktura publike.
5. **“Veprimtari kadastrale”**, tërësia e 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.
6. **“Aktet kadastrale”**, 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.
7. **“Agjenci”**, kur kjo fjalë gjendet e vetme në tekstin e ligjit nënkupton agjencinë e organizuar në qendër dhe zyrat vendore.
8. **“Gabime”**, të gjitha pasaktësitë që vijnë si rezultat hedhjes së gabuar të të dhënave në regjistrat apo hartat kadastrale. Gabimi konstatohet nga krahasimi i dokumenteve origjinale me dokumentin e prodhuar nga agjencia ose pas verifikimit fizik të pasurisë.

9. **“Mbivendosje fiktive”**, të gjitha ato mbivendosje që shkaktohen prej gabimeve materiale dhe pasaktësive të hartës kadastrale apo të elementeve të vetë titujve të pronësisë.
10. **“Mbivendosje reale”**, situata kur dy ose më shumë tituj pronësie private 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.

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-ja e ushtron veprimtarinë në përputhje me Kushtetutën, Kodin Civil, këtë ligj dhe me aktet e tjera ligjore.
2. Ekskluziviteti: Veprimtaria kadastrale është shërbim publik unik. Funksionet që i atribuohen ekskluzivisht ASHK-së sipas këtij ligji nuk mund të ushtrohen nga institucione të tjera.
3. Transparenca: Veprimtaria administrative e ASHK-së ushtrohet në transparencë dhe në bashkëpunim të ngushtë me personat fizikë dhe juridikë, palë apo subjekte të interesuara, në çështjet që kanë të bëjnë me pasuritë e paluajtshme.

Neni 5

Subjektet

1. Subjekte në kuptim të këtij ligji konsiderohen pronarët, titullarët e të drejtave reale mbi pasuritë e paluajtshme, personat fizikë ose juridikë, që kanë interes të ligjshëm mbi pasuritë.
2. Persona me interes të ligjshëm janë personat e tretë, të drejtat e të cilëve kanë të bëjnë me pasurinë për të cilën kërkohen të dhëna (sipas dokumentacionit provues) apo që ushtrojnë funksione publike, për realizimin e të cilave janë të nevojshme këto të dhëna.
3. Pronarëve dhe titullarëve të të drejtave reale mbi pasuritë u ofrohet shërbimi kadastral duke u mjaftuar me identifikimin e tyre përpara zyrave dhe drejtorive vendore të ASHK-së. 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.

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 SHTETËRORE E KADASTRËS

Neni 6

Statusi dhe financimi i Agjencisë Shtetërore të Kadastrës

1. Agjencia Shtetërore e Kadastrës (në vijim ASHK) është person juridik publik në varësi të Kryeministrit dhe funksionon si institucion me vetëfinancim. Burimet e financimit janë:
 - a) Të ardhurat e krijuara nga vetë Agjencia;
 - b) Buxheti i shtetit, në mbështetje të politikave të Këshillit të Ministrave;
 - c) Donacionet dhe kreditë.
2. Veprimtaria buxhetore dhe financiare e ASHK-së i nënshtrohet legjislacionit përkatës në fuqi, në Republikën e Shqipërisë. Buxheti i Agjencisë Shtetërore të Kadastrës miratohet me vendim të Këshillit të Ministrave, me propozimin e ministrit përgjegjës për financat.
3. Të ardhurat, që do të rezultojnë të papërdorura në fund të vitit financiar, trashëgohen në buxhetin e vitit ushtrimor pasardhës.
4. Si garanci për mbulimin e dëmeve të shkaktuara nga veprimtaria kadastrale, ASHK-ja krijon fondin rezervë vjetor, në masën që përcaktohet nga këshilli drejtues.

Neni 7

Organizimi dhe drejtimi i Agjencisë

1. Agjencia Shtetërore e Kadastrës organizohet në nivel qendror nëpërmjet Drejtorisë e Përgjithshme në Tiranë dhe në nivel vendor në drejtori e zyra, si struktura varësie.
2. Organizimi i brendshëm, struktura dhe organika, si dhe numri i strukturave të varësisë miratohen 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 anëtarë, një prej të cilëve është drejtori i Përgjithshëm. Anëtarët e tjerë të këshillit drejtues nuk janë funksionarë me kohë të plotë dhe zgjidhen përkatësisht si përfaqësues nga:

- a) Ministria e Drejtësisë;
- b) Ministria e Financave;
- c) Ministria përgjegjëse për bujqësinë;
- ç) Ministria përgjegjëse për zhvillimin urban;
- d) Kabineti i Kryeministrit;
- dh) Autoriteti shtetëror përgjegjës për informacionin gjeohapësinor.

Anëtarët 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. Këshilli i Ministrave përcakton masën e shpërblimit për veprimtarinë në këshillin drejtues dhe emëron anëtarët e tij.
3. 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.

4. Këshilli drejtues kryen këto detyra:

- a) Miraton projektprogramin buxhetor afatmesëm dhe projektprogramin vjetor të veprimtarisë së vitit të ardhshëm financiar, të cilat ia propozon ministrit përgjegjës për Financat, si dhe kontrollon çdo tre muaj drejtimet e përgjithshme të veprimtarisë financiare të Agjencisë;
- b) I propozon ministrit përgjegjës për financat 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-ja;
- ç) Miraton raportin vjetor të veprimtarisë, përfshirë edhe çështjet e auditimit të brendshëm;
- d) U paraqet Kryeministrit dhe ministrit të Drejtësisë raporte për veprimtarinë

- kadastrale;
- dh) Miraton ndarjen e zonave të regjistrimit dhe të zonave kadastrale në territorin e Republikës së Shqipërisë;
 - e) Miraton nënshkrimin e marrëveshjeve me persona fizikë, juridikë, publikë apo privatë, organizata jofitimprurëse, me qëllim rritjen apo përmirësimin e shërbimit kadastral;
 - ë) I paraqet Kryeministrit për miratim strukturën, organikën, nivelin e pagave dhe të shpërblimeve të punonjësve të Agjencisë,
 - f) Miraton masën e fondit rezervë vjetor, që shërben si garanci për mbulimin e dëmshpërblimeve, që rrjedhin sipas përcaktimeve të këtij ligji;
 - g) Miraton rregulloren e brendshme të funksionimit të Agjencisë;
 - gj) 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 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 projektprogramin buxhetor afatmesëm dhe projektprogramin 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.
 - ç) Emëron dhe liron personelin e Agjencisë përfshirë dhe drejtuesit e drejtorive dhe zyrave në nivel vendor.
 - d) 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.
 - dh) Ushtron kontroll mbi veprimtarinë e drejtorive dhe zyrave në nivel vendor, duke përfshirë edhe auditimin sipas legjislacionit përkatës.
 - e) 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.

- ë) Përgatit dhe paraqet në këshillin drejtues raportin vjetor financiar, raportin vjetor për veprimtarinë e institucionit si dhe raporte periodike, me kërkesë të këshillit.
 - f) I propozon këshillit drejtues strukturën, organikën, nivelin e pagave dhe të shpërblimeve të punonjësve të Agjencisë.
 - g) Përfaqëson ligjërisht Agjencinë në marrëdhënie me të tretët.
 - gj) Harton dhe propozon rregulloret që miratohen nga këshilli drejtues.
 - h) Harton dhe i paraqet Kryeministrit projektaktet që propozohen për shqyrtim në Këshillin e Ministrave me karakter individual dhe normativ.
 - i) Përgatit dhe i paraqet Kryeministrit projektvendimin që do të shqyrtohet në Këshillin e 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 vendim të Këshillit të Ministrave.
3. Drejtori i Përgjithshëm mbështetet në veprimtarinë e tij nga zëvendës drejtorët e përgjithshëm, një prej të cilëve është drejtues i strukturës përgjegjëse për ankimin administrativ. 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 interesuara.
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 të 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 drejtori i 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 zëvendësdrejtör, 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-së rregullohen sipas dispozitave të Kodit të Punës. Niveli i pagave të punonjësve përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave.
2. Punonjësit e ASHK-së duhet të përmbushin kriteret e përgjithshme sipas legjislacionit për shërbimin civil, si dhe kriteret e veçanta të përcaktuara nga drejtori i Përgjithshëm. Punonjësit për zgjidhen, sipas kërkesave të pozicionit specifik të vendit të punës.
3. Kandidatët për t’u punësuar pranë ASHK-së 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 nga:
 - a) struktura përgjegjëse për ankimet administrative, gjatë shqyrtimit të tyre;
 - b) 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 konstaton 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 digjital.
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);
 - ç) identifikimin e pronarit të pasurisë;
 - d) aktin nga i cili ka lindur titulli i pronësisë mbi pasurinë;
 - dh) të drejtat e të tretëve mbi pasurinë dhe aktet prej të cilave ato burojnë;
 - e) 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 kadastrale 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 dokumenteve të zyrave vendore.

7. Të dhënat që përmbajnë këto dokumente 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 të 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. Agjencia 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 drejtorja 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.

Këto të dhëna mbështeten në dokumentet ligjore me të cilat janë krijuar marrëdhëniet e pronësisë dhe janë pjesë e certifikatës së pronësisë.

4. Përmbledhja e të gjitha hartave kadastrale përbën hartën unike kombëtare të pronave të Republikës së Shqipërisë.

5. Agjencia kombëtare ka për detyrë të krijojë harta kadastrale specifike për gjithë territorin. Harta specifike kadastrale përgatitet sipas nevojës së shtetit për informacion kadastral të integruar.

Neni 16

Korrigjimi i gabimeve në të dhënat kadastrale

1. Gabimet që vijnë nga veprimtaria e drejtorisë vendore korrigjohen pas konstatimit që bën drejtori vendor ose drejtori i Përgjithshëm kryesisht, struktura përgjegjëse për ankimet ose me kërkesë të personave 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 drejtorinë vendore sipas parashikimeve të këtij ligji.
6. Agjencia nuk mban përgjegjësi për gabimet e akteve noteriale të lidhura ndërmjet subjekteve private.
7. Përveç korrigjimit të gabimeve në hartën kadastrale, drejtoria vendore 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 57, 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 në përfundim të regjistrimit fillestar ose pas regjistrimit të çdo kalimi pronësie nga një pronar te një tjetër lëshon certifikatën 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 çdo ndryshimi të pronësisë mbi pasurinë, bashkimi apo ndarjeje të saj, lëshohet certifikatë, kartelë dhe hartë e re, sipas gjendjes së përditësuar.
5. Certifikata e pronësinë, bashkëpronësisë (me apo pa barrë) lëshohet mbi bazën e një dokumenti ligjor origjinal që përcakton krijimin e këtyre të drejtave. Një certifikatë e lëshuar në kundërshtim me këtë parashikim 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 palexueshme.
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 kërkesës 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 gjykatës.
5. Vërtetimi i regjistrimit lëshohet për çdo regjistrim në regjistra të veçantë si regjistri i lejeve të ndërtimit, i prokurave e kontratës së qirave si dhe rasteve të veçanta 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 nga vetë drejtoria vendore ose me urdhër të Drejtorisë së Përgjithshme të ASHK-së.
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;
 - ç) regjistrimin fillestar të zonave kadastrale;
 - d) 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;
- ç) rifreskimin e adresave të pronarëve që lidhen me pronat e tyre.

Neni 21

Bashkimet dhe ndarjet e dokumenteve 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, drejtoria vendore 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 rievimi të nëndarjeve të propozuara.
4. Në të gjitha rastet e përcaktuara në pikat e mësipërme të këtij neni, pronarët dorëzojnë në pranë drejtorisë vendore 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 të të gjithë pronarëve të zonës kadastrale.

2. Regjistri përmban detyrimisht këto të dhëna:

- a) Gjenealitetet e pronarëve sipas dokumentit të identifikimit, si dhe numrin e datën e aktit me të cilin është krijuar marrëdhënia e pronësisë.
- b) Numrin e certifikatës së pronësisë të lëshuar pas regjistrimit.
- c) Statusin ligjor të pasurisë në raport me detyrimet që pronari ka me të tretët.
- ç) Ndryshimet në statusin e pronësisë në vite, të shoqëruara me ekstremite të dokumenteve të reja.
- d) Të dhëna të tjera që përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

3. Regjistri kombëtar i titujve të pronësisë krijohet dhe administrohet nga Agjencia Shtetërore e Kadastrës.

Neni 23 **Pasojat juridike të regjistrimit**

1. Drejtoria vendore kadastrale regjistron:

- a) titujt që ajo krijon nga veprimtaria në zbatim të legjislacionit “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë”;
- b) titujt që krijohen nga marrëdhëniet juridiko-civile ndërmjet subjekteve të së drejtës private nga vendimet gjyqësore apo nga akte të organeve të tjera shtetërore.

2. Drejtoria vendore me aktin e regjistrimit dhe lëshimin e 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. Përveç 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 digjitale kombëtare (bazës kombëtare të të dhënave mbi pasuritë e paluajtshme), që në momentin e formalizimit të aktit. Për zbatimin e kësaj dispozite, ASHK-ja u siguron organeve të sipërpërmendura akses në kadastrën digjitale.

3. Krahas deklarimit në rrugë elektronike, organet e sipërpërmendura detyrohen të dërgojnë pranë drejtorisë vendore 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-ja.
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, drejtoria vendore 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) mospërcaktimi 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. Përveç sa parashikohet në dispozita të veçanta në këtë ligj, drejtuesi i drejtorisë vendore kadastrale ose drejtori i Përgjithshëm mund të urdhërojë ndalimin e veprimeve në çdo kartelë, 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;
 - b) Kur e kërkojnë strukturat e kontrollit ose të trajtimit të ankimeve të Drejtorisë së Përgjithshme, për arsye të evidentimit të veprimeve të paligjshme mbi pasuritë.
2. Urdhri lëshohet me shkrim edhe pa kërkesën e personit të interesuar dhe i njoftohet nëpunësit që administron praktikën përkatëse.
3. Urdhri 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. Drejtorja vendore kadastrale është e detyruar të njoftojë pronarin për lëshimin e urdhrin të ndalimit të veprimeve. Kundër urdhrin 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, të përcaktuara nga udhëzimet e Drejtorisë së Përgjithshme.

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 digjitale, 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 aksesi, 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 nënligjore 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 *on-line*. Modeli i kërkesës miratohet nga Drejtoria e Përgjithshme sipas llojit të shërbimit që kërkohet.
2. Agjencia publikon të gjitha llojet e shërbimeve që kryen kadastra, formularin e kërkesës përkatëse dhe dokumentacionin shoqërues të 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 miraton rregullat për procedurën e trajtimit të kërkesave.

KREU V RREGJISTRIMI FILESTAR

Neni 30

Fillimi i regjistrimit filestar

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.
4. Individët, familjet dhe personat juridikë, privatë apo shtetërorë, që zotërojnë dokumente pronësie, sipas shkronjës “a” të kësaj pike, por nuk kanë të përcaktuar në to sipërfaqen, duhet t’i paraqesin regjistruesit një kërkesë për regjistrim pronësie, e cila duhet të shoqërohet me:
 - a) dokumentin e pronësisë;
 - b) deklaratën noteriale të pronarëve kufitarë, që vërtetojnë përmbajtjen e kërkesës për kufijtë e pasurisë që pretendohet të regjistrohet.

Nëse deklarata noteriale nuk mund të sigurohet apo kur ka mosmarrëveshje për kufirin e pasurive, ai përcaktohet nga ASHK-ja. Palët e interesuara kanë të drejtën e ankimit gjyqësor ndaj aktit të ASHK-së.

Në çdo rast, dokumentacioni hartografik për pasuritë që trajtohen sipas kësaj pike, hartohet nga ASHK-ja.

Drejtoria vendore, brenda 30 ditëve nga data e paraqitjes së kërkesës, duhet t’i kthejë përgjigje kërkuesit. Kundër vendimit të drejtorisë vendore ose në mungesë të përgjigjes brenda afatit, kërkuesi 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.

5. Për pasqyrimin e saktë hartografik të pasurive, ASHK-ja shfrytëzon produktin e fotografimit ajror të Republikës së Shqipërisë.
6. Për çdo pasuri të identifikuar nga verifikimi në terren dhe që gjendet në hartën e re kadastrale, krijohet praktika e pronësisë me dokumentacionin që parashikohet në këtë ligj.
7. Procedura e regjistrimit fillestar fillon me vendim të drejtuesit të zyrës vendore ose me vendim të drejtorit të Përgjithshëm.
8. 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 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 çast nga drejtoria vendore. 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 lejohe të paraqiten ankesa dhe pretendime nga të interesuarit.
5. Pas kalimit të afatit 45-ditor, drejtoria vendore 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 ligjëson regjistrimin e bërë:
 - a) duke formalizuar kartelën e pasurisë të çdo prone dhe duke arkivuar dokumentacionin përkatës sipas nenit 13, të këtij ligji;
 - b) duke formalizuar hartën kadastrale zyrtare sipas nenit 15, të këtij ligji;

- c) duke lëshuar certifikatën e pronësisë për çdo pronar të interesuar të zonës së regjistruar, që ka shlyer tarifat përkatëse të regjistrimit.
2. Drejtoria vendore mund të bëjë vetëm korrigjim të gabimeve në procesin e regjistrimit, por jo të trajtojë ankesa për shtesa të reja. Ankesat paraqiten pranë strukturës së posaçme për ankimet.

Neni 33

Trajtimi i ankesave

1. Struktura e posaçme 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 kufinj të 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 te njësitë e vetëqeverisjes vendore 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. Kur për një pasuri të paluajtshme në një zonë kadastrale, që i është nënshtruar regjistrimit fillestar para hyrjes në fuqi të këtij ligji, paraqitet kërkesë për regjistrim titulli pronësie, që mbivendoset në hartë, tërësisht ose pjesërisht, me një titull tjetër të regjistruar më parë, drejtoria vendore kontrollon hartën kadastrale 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. Nëse është e nevojshme drejtoria vendore evidenton në terren pasuritë. Kur mbivendosja buron nga pasaktësi në hartën kadastrale, sipas rastit drejtoria vendore vepron, si vijon:
 - a) Nëse gabimi/pasaktësia në hartën kadastrale ka të bëjë vetëm me një pasuri dhe nuk cenon pasuritë kufitare, korrigjon gabimin në hartë dhe njofton pronarët mbi korrigjimin, duke vijuar procedurat e regjistrimit të titullit për të cilin është paraqitur kërkesë.
 - b) Nëse gabimi/pasaktësia në hartën kadastrale kërkon ripozicionimin e shumë titujve të keqpasqyruar, drejtoria vendore zbaton procedurat e përmirësimit të zonës kadastrale, sipas kreut VII të këtij ligji.
2. Kur gabimi/pasaktësia qëndron tek elementet hartografike të vetë titujve të pronësisë, sipas rastit ASHK-ja vepron, si vijon:
 - a) Për titujt e miratuar nga institucionet shtetërore, korrigjon gabimet, njofton palët e interesuara dhe vijon me regjistrimin e titullit.
 - 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-ja refuzon regjistrimin.Në çdo rast korrigjimi sipas kësaj pike nuk mund të cenojë të drejtat e pronarëve të pasurive kufitare.

Neni 37 **Mbivendosjet reale**

1. Për mbivendosjet reale zbatohen sipas radhës së rëndësisë rregullat e mëposhtme:
 - a) Kur pasuria e paluajtshme tokë, objekt i mbivendosjes, është zënë nga ndërtim, ka prioritet titulli i pronësisë që i përket pronarit të ndërtimit.
 - b) Kur mbi tokë nuk ka ndërtim apo kur vetë ndërtimi është objekt i mbivendosjes, ka prioritet titulli i pronësisë që vjen si rezultat i veprimit juridiko-civil të kalimit të së drejtës së pronësisë private, nga mbajtësi i parë 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 ka prioritet titulli me 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.
2. Drejtoria vendore e ASHK-së, brenda 30 ditëve nga konstatimi i mbivendosjes, njofton palët e interesuara dhe sipas rastit vepron, si vijon:
 - a) Kur mbivendosja konstatohet gjatë regjistrimit fillestar, regjistron titullin që ka prioritet sipas këtij neni dhe refuzon regjistrimin e të tjerëve duke udhëzuar palët që t’i drejtohen gjykatës.
 - b) Kur vetëm njëri nga titujt që mbivendosen është i regjistruar, refuzon kërkesën për regjistrimin e titujve të tjerë dhe udhëzon palët t’i drejtohen gjykatës.
 - c) Kur të dy (apo më shumë) titujt janë të regjistruar në regjistrin publik i paraqet kërkesë Gjykatës së Apelit për shfuqizimin e plotë apo të pjesshëm të titullit/titujve që nuk ka prioritet sipas këtij neni.
3. 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 drejtoria vendore nuk regjistron asnjë veprim të tillë në regjistër.
4. 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.
5. Në përfundim, drejtoria vendore plotëson regjistrin e pasurive të paluajtshme në përputhje me vendimin e formës së prerë.
6. 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.

7. Në kuptim të pikës 1, shkronja “a” të 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 prioritetin 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, drejtoria vendore vlerëson titujt e të tretëve që mbivendosen mbi tokën, sipas kritereve të përcaktuara në shkronjat “b” dhe “c”, të pikës 1, të këtij neni, dhe i drejtohet gjykatës me qëllim përcaktimin e subjektit që do të përfitojë kompensimin financiar, në përputhje me nenin 21, pika 4, të ligjit “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë”.

KREU VII PËRMIRËSIMI I REGJISTRIT

Neni 38

Kur evidentohen pasaktësi të hartës kadastrale në tërësi apo gabime materiale që prekin një numër të madh pasurish, ASHK-ja, 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 marrëdhënieve 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 nenet 41, shkronja “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, drejtoria vendore korigjon gabimet materiale dhe pasaktësitë e tjera në dokumentacionin e titujve të pronësisë, të krijuara 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, drejtoria vendore 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 drejtoria vendore. Kjo dispozitë nuk zbatohet për rastet e tokave të përfituara me AMTP, që rregullohen në mënyrë të posaçme sipas nenit 9, pika 1, shkronja “a”, 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, drejtoria vendore regjistron pronësinë vetëm për sipërfaqen që rezulton efektivisht. Nëse nga pozicioni i pasurisë rezulton se sipërfaqja që do t’i 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-ja 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.

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

Neni 43

Rregullat procedurale të parashikuara në kreun V, të këtij ligji, zbatohen *mot a mot* për procedurën e përmirësimit të regjistrit.

Neni 44

Rregullat e hollësishme për mënyrat dhe mjetet teknike-hartografike për realizimin e përmirësimit të regjistrit 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. Drejtoria vendore 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.
5. Kontrata paraprake e shitjes regjistrohet në përputhje me dispozitat e Kodit Civil.

Neni 46

Regjistrimi i kontratës së dhurimit dhe heqja dorë nga e drejta 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 elementet e parashikuara në këtë ligj si dhe kërkesat e 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. Drejtoria vendore 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. Drejtoria vendore regjistron kontratën e dhurimit sipas çmimit të referencës të momentit të regjistrimit, të përcaktuar në legjislacionin në fuqi.
5. Veprimi juridik i heqjes dorë nga e drejta e pronësisë regjistrohet në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme, në përputhje me dispozitat e Kodit Civil.

Neni 47

Regjistrimi i pasurisë në bashkëpronësi dhe pas pjesëtimit

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 nënshtrohen 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 çdo rast, akti noterial ose vendimi i gjykatës që pjesëton pasurinë takuese duhet detyrimisht të ketë:
 - a) emrat dhe identitetet e bashkëpronarëve siç janë të renditura 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;
 - ç) hartën e re që përftohet pas dakordësimit nga ndarja;
 - d) elemente të tjera që kërkon ligji për noterinë.
4. Zyra kadastrale, pas marrjes së kërkesës për regjitrin, regjistron ndarjen e bashkëpronësisë dhe bën reflektime 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 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 parashkrim 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, për sa u përket elementeve identifikuese të pasurisë dhe pronarëve.
4. Regjistrimi i fitimit të pronësisë, sipas këtij neni, bëhet nga drejtoria vendore pas plotësimit të kushteve të regjistrimit, të përcaktuara në nenet 170 dhe 193 të Kodit Civil.
5. Në rast se nuk plotësohen kushtet e sipërpërmendura, Drejtoria e Përgjithshme 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 akt 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, 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 e Përgjithshme 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 elemente të tjera që tregojnë lartësinë e objektit dhe vendin që zë infrastruktura;
 - c) emrin dhe të dhënat e sakta të investitorit;
 - ç) 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 veçantë, 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 sipërmarrjeje, porosie apo premtimi shitjeje 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 e lejes së ndërtimit dhe më tej në regjistrin e karabinasë. Ky regjistrim e bën njësinë përkatëse të objektit “të zënë” dhe që nuk mund t’i 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) te 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 t’u 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/sipërmarrjeje/premtimi shitjeje me të tretët.
5. Në çdo 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. Përfundim 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 vendore 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 cilën u depozituar leja e ndërtimit.
2. Drejtoria vendore 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 më përfitues. Çdo kontratë shitjeje, që ka blerës persona 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 shitjeje, prona regjistrohet në pronësi të ndërtuesit.
5. Në kartelën e pasurisë të çdo njësie individuale bëhet dhe shënimi për kuotën e pjesëmarrjes në bashkëpronësinë e detyrueshme.
6. Ndërtimet publike që nuk janë për shitje, por për përdorim publik, regjistrohen në 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 sipërfaqet që zënë njësitë individuale dhe sipërfaqet 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 konsiderohen:
 - a) shkallët dhe sheshpushimet ndërmjet tyre;
 - b) trualli ku qëndron godina;
 - c) taraca/çatitë, muret mbajtëse, kollonat, themelet, kalimet;
 - ç) pusët teknike dhe vendet ku vendoset infrastruktura e ndërtimit, bodrumet, pusët, parkimet, ashensorët, depozitat e ujit, kaldaja si dhe infrastruktura e përbashkët;
 - d) sheshet e përbashkëta.dh) çdo element tjetër që përmban projekti ndërtimor që i bashkëlidhet 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 rievimi, 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. kërkohet prej personit të interesuar me një akt noterial, që përcakton qartë pronën ose pjesën e saj që do të lihet në hipotekë;
 - b. vendoset nga një akt administrativ, të autorizuar nga ligji;
 - c. vendoset nga gjykata;
 - ç) 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 dhe enfiteozës**

1. Çdo kontratë qiraje, 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. Kontrata e enfiteozës regjistrohet në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme, sipas përcaktimeve të dispozitave të Kodit Civil.

Neni 60

Regjistrimi i së drejtës së parablerjes

1. Drejtoria vendore regjistron kërkesën e çdo të interesuari direkt, sipas Kodit Civil, apo ligjit të posaçëm, për të garantuar të drejtën e parablerjes së një pasurie të paluajtshme.
2. Kërkuesi 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, drejtoria vendore pasi bën regjistrimin e së drejtës së parablerjes, lëshon vërtetim 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 privatë, 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 t'i 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 t'i vendosë në çdo pemë.
3. Në vijim drejtoria vendore hap kartelë 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, si male, lumenj, liqene, basene, miniera, puse nafte e çdo pasuri tjetër natyrore.

KREU IX
TARIFAT, KUNDËRVAJTJET DHE ANKIMI

Neni 65
Tarifat e shërbimit kadastral

1. Çdo shërbim kadastral që ofrohet, me përjashtim të rasteve të veçanta, 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 mëposhtme:
 - a) Të gjitha shkeljet e dispozitave të këtij ligji, që nuk përbëjnë vepër penale.
 - b) Vonesat në përgjigje të kërkesave.
 - c) Kalimi i afateve të regjistrimit.
 - ç) Humbja e dokumentacionit.
 - d) Ndërhyrja e paautorizuar në regjistrat e kadastrës, përfshi edhe ato elektronikë, kur nuk ka pasojë.
2. Për këto shkelje drejtuesi i Agjencisë dhe struktura përgjegjëse për ankimin 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 sjellë 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 te 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 t'i referohet vetëm dokumenteve 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 prona të tjera kufitare.
2. Gjykata nuk mund të hartojë dokumentacion kadastral, por, në çdo rast, urdhëron drejtorinë vendore përkatëse t'i hartojë ato, duke ruajtur harmoninë edhe me pronat e tjera kufitare.

KREU X **DISPOZITA TË FUNDIT DHE KALIMTARE**

Neni 69 **Ngritja e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës**

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

Neni 70 **Bashkëpunimi ndërinstytucional**

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 vetëqeverisjes 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, administrimin, zhvillimin apo tjetërsimin e saj, informacioni dhe/ose rekomandimi i ASHK-së është i detyrueshëm.

Neni 71 **Dispozitë kalimtare**

1. Drejtuesit e institucioneve aktuale që ristrukturohen në funksion të zbatimit të këtij ligji, 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 mbikëqyrjen e ministrit të Drejtësisë dhe Zyrës së Kryeministrit.
2. Arkivi, mjetet e punës, logjistika, baza materiale, sistemet elektronike dhe digjitale 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 ALUIZNI-n dhe AITPP-në, pas hyrjes në fuqi të këtij ligji dhe fondet e ZRPP-së përdoren nga Agjencia Shtetërore të Kadastrës.

Përfundimisht për vitin 2019, të ardhurat e krijuara nga ALUIZNI derdhen në buxhetin e shtetit, përveç të ardhurave që transferohen për llogari të fondit financiar të kompensimit të pronave sipas përcaktimeve të ligjit nr.133/2015, “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”, të ndryshuar.

4. Me hyrjen në fuqi të këtij ligji, të gjithë punonjësit e Zyrës së Regjistrimit të Pasurisë së Paluajtshme, Agjencisë së Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Objekteve/Ndërtimeve Informale, konsiderohen punonjës të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës për një periudhë kalimtare 6-mujore nga hyrja në fuqi e këtij ligji, nëse nuk preken nga ristrukturimi dhe plotësojnë 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 nr.152/2013, “Për nëpunësin civil”.

Neni 72

Përjashtimet dhe shuarja e kamatvonesave në regjistrim

1. Të gjitha subjektet që gëzojnë një titull pronësie apo të drejtë tjetër reale të fituar në përputhje me ligjin dhe të regjistrueshëm në regjistrat publikë 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 aplikim, 30 ditë duke filluar nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji.
2. Të gjithë kamatëvonesat që janë gjeneruar nga sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme, deri në hyrjen në fuqi të këtij ligji, për shkak të mosaplikimit në kohë për regjistrim të dokumentacionit, sipas nenit 39, të ligjit nr.33/2012, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, të ndryshuar, shuhet. 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 digjitalizimi i të dhënave, në funksion të procedurave të regjistrimit fillestar dhe të përmirësimit, kryhet nga:

- a) vetë ASHK-ja nëpërmjet strukturave dhe personelit të saj;
- b) subjekte të treta, të kontraktuara nga ASHK-ja, në përputhje me rregullat e legjislacionit “Për prokurimin publik”;
- c) njësitë e vetëqeverisjes vendore mbi bazën e marrëveshjeve të miratuara nga këshilli drejtues i ASHK-së, sipas nenit 8, pika 4, shkronja “e”, të këtij ligji.

Neni 74

Baza e të dhënave

ASHK-ja administron bazën e të dhënave shtetërore mbi pasuritë e paluajtshme. Këtu përfshihen edhe të dhënat që administrohen sipas ligjit “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë”.

Rregullat e hollësishme për përdorimin, administrimin dhe ruajtjen e saj përcaktohen me vendim të Këshillit të Minsitrave.

Neni 75

Aktet nënligjore

Përveç sa parashikohen shprehimisht në dispozita të tjera të këtij ligji, Këshilli i Ministrave përcakton:

- a) procedurat e hollësishme të regjistrimit të titujve të pronësisë që nuk kanë të përcaktuar në të sipërfaqen, sipas pikës 4, të nenit 30;
- b) elementet formale të akteve noteriale, vendimeve gjyqësore apo akteve administrative që kontrollohen për efekt regjistrimi, sipas këtij ligji.

Neni 76
Shfuqizime

1. Ligji nr.33/2012, datë 21.3.2012, “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 nënligjore 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 77
Hyrja në fuqi

Ky ligj hyn në fuqi më 31 janar 2019.

K R Y E T A R I

GRAMOZ RUCI