D H O M A A M E R I K A N E E T R E G T I S Ё



A M E R I C A N C H A M B E R O F C O M M E R C E

***Lënda: Komente të Dhomës Amerikane për çështjen e pronave, regjistrimit, sigurisë juridike dhe dixhitalizimit***

1-**Afatet e përfundimit të regjistrimit fillestar për të gjitha parcelat e tokës.**

Aktualisht në ZRPP nuk ka përfunduar procesi i regjistrimit fillestar të pasurive. Brenda qytetit të Tiranës, ka mbetur vetëm një zonë ku nuk ka përfunduar regjistrimi fillestar. Për sa i përket zonave rurale, nga burime të zyrës rezulton se për 90 për qind të sipërfaqes së këtyre zonave ky proces nuk ka përfunduar.

Informacioni për këtë proces nga ZRPP-të e tjera është i kufizuar, por në raporte statistikore rezulton se ecuria është më e ngadaltë se në ZRPP-në e Tiranës. Ky proces është jetik për investitorët për verifikimin e titullit të pronësisë.

Regjistrimi fillestar parashikohet si proces në vazhdim edhe në Ligjin Nr. 111/2018 “Për Kadastrën”, ky i fundit ka hyrë në fuqi në datë 25.03.2019 dhe ka shfuqizuar Ligjin Nr. 33/2012 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”.

Nga eksperienca e anëtarëve tanë, edhe në rastet kur ZRPP-ja pretendon se regjistrimi fillestar është kryer, ky ka qenë me probleme ose i paplotë. Pra, për efekt të regjistrimit fillestar është regjistruar prona në pronësi të ndërtuesit, por asnjë transferim pronësie i kryer qoftë nga ndërtuesi ose pronari i ri, megjithëse është i depozituar në ZRPP dhe pronari i ri ka marrë në kohë vërtetimin nga dokumentet hipotekore, këto transferime nuk janë pasqyruar në regjistrin e ZRPP-së.

Sa kohë që aktet që janë tashmë të depozituara në ZRPP dhe dokumentet hipotekore, nuk janë pasqyruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme, do të thotë që nuk ka një regjistrim të plotë dhe çdo pronar duhet të shpenzojë kohë dhe para pranë ZRPP-së për të finalizuar procedurën që duhet ta kishte kryer ZRPP-ja më parë.

2- **Regjistrimi fillestar i parcelave të tokës dhe funksionimi i Komisioneve të Shpërndarjes së Tokës vazhdon të mbetet problem.**

Në zonat si Saranda, Dibra, Tropoja dhe Malësia e Madhe ende nuk ka përfunduar regjistrimi fillestar në ZRPP, si rrjedhojë e mosfunksionimit të Komisioneve të Shpërndarjes së tokës për lëshimin e titujve të pronësisë, kryesisht për tokat bujqësore bazuar në VKM-në Nr. 266, datë 08.08.1991 “Për ndarjen e pasurisë në Kooperativat Bujqësore”. Procesi dëmton dukshëm jo vetëm të drejtat e fermerëve mbi pasuritë e paluajtshme, por edhe investitorët për rastet e verifikimit të titullit të pronësisë. Regjistrimi i tokave bujqësore vazhdon të mbetet i ulët, diku në normat 30 për qind. Komisionet e Shpërndarjes së Tokës janë shpërndarë dhe aktualisht procesi është i pezulluar.

3-**Zbatimi i VKM-së nr. 138, datë 23.02.2018 *“Për pezullimin e përkohshëm të procedurave të kalimit në pronësi të përfituesve të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore dhe të regjistrimit të akteve të marrjes së tokës në pronësi, në zonën me rëndësi për fondin e mbështetjes së investimeve strategjike”.***

VKM-ja pezullon përkohësisht çdo procedurë administrative që mund të kryhet nga ZRPP-ja për pasuritë që ndodhen në zonat e përfshira në hartën që i bashkëngjitet kësaj VKM-je. Kjo përbën një kufizim të tagrave të pronarit të pronës, kufizim që në bazë të Kushtetutës mund të bëhet vetëm me ligj dhe jo me VKM.

Pezullimi vazhdon për sa kohë ZRPP-ja vlerëson se mund të jetë gati fondi për investimet strategjike, në mënyrë që të revokohet ky pezullim. Cilat janë synimet e qeverisë në lidhje me këtë proces?

4- **Pezullimi** **i** **regjistrimit të pronave në bregdet dhe çelja e fondit të investimit për zonat strategjike.**

Regjistrimi i pronave në bregdet është i pezulluar për sa kohë është ende në fuqi VKM-ja Nr.138, datë 23.02.2018 *“Për pezullimin e përkohshëm të procedurave të kalimit në pronësi të përfituesve të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore dhe të regjistrimit të akteve të marrjes së tokës në pronësi, në zonën me rëndësi për fondin e mbështetjes së investimeve strategjike”*. E njëjta problematikë si më sipër ku shfaqet dukshëm një kufizim i tagrave të pronarit të pronës, kufizim që në bazë të Kushtetutës mund të bëhet vetëm me ligj dhe jo me VKM.

5- **Aplikimi i taksës së pasurisë, që fillon nga zbatimi në 2019-ën do të kërkojë një bashkëpunim të ngushtë të hipotekave me pushtetin lokal, si po punohet për funksionimin korrekt të këtij procesi.**

Ligji Nr. 9632, datë 30.10.2006 “Për sistemin e taksave vendore”, përkatësisht neni 24 parashikon se është detyrë e ish ZRPP-së që në mënyrë periodike (çdo 3 muaj) të informojë organet e qeverisjes vendore për ndryshimin e pronësisë së pasurive që ndodhen në territorin e tyre, por praktikisht kjo procedurë nuk kryhet nga ish ZRPP-ja.

6- **Çështja e pronësisë duhet të jetë transparente për publikun. Informacioni mbi pasuritë e paluajtshme dhe pronësinë e tyre duhet të jetë i aksesueshëm nga të gjithë pa pagesë,  ose të paktën të jetë i disponueshëm si shërbim me pagesë.**

Kjo nënkupton implementimin e një sistemi *on-line* ku ruhet dhe përditësohet vazhdimisht informacioni i pronësisë, duke shmangur procedurat dhe burokracinë e panevojshme në zyrat e Noterisë dhe Hipotekës për marrjen e informacionit apo verifikikimin e pronësinë e pasurive të paluajtshme.

7- **Udhëzimi i Këshillit të Ministrave Nr. 1, datë 13.4.2016 “*Për caktimin e kritereve e të procedurave për regjistrimin e lejes së ndërtimit dhe akteve noteriale të lidhura me zhvillimin, në cilësinë e investitorit e të pronarëve të truallit apo blerësve/porositësve të njësive individuale, të objektit në fazën e karabinasë dhe të objektit të përfunduar*” përcakton rendin sipas të cilit regjistrohen njësitë individuale të godinës, duke i dhënë dukshëm përparësi regjistrimit të pjesës takuese të ish-pronarëve të truallit, duke parashikuar shprehimisht si më poshtë**:

7.1 “*ZRPP-ja, pas regjistrimit të lejes së ndërtimit dhe/ose lejes së zhvillimit, regjistron fillimisht në regjistrin e veçantë, sipas aneksit 1, bashkëlidhur këtij udhëzimi, duke identifikuar pasurinë që regjistrohet, kontratat e lidhura para noterit, ndërmjet pronarit të truallit dhe investitorit, që përcaktojnë pasuritë e individualizuara të pronarëve të truallit, në përputhje me lejen e ndërtimit/zhvillimit të regjistruar*”.

7.2 “*Pas regjistrimit të akteve të përcaktuara në pikën 6.1 të këtij udhëzimi, zyra vijon me regjistrimin, duke identifikuar pasurinë që regjistrohet, aktet noteriale, kontratat e sipërmarrjes/porosisë dhe aktet e tjera, të lidhura para noterit, ndërmjet zhvilluesit të pronës, në cilësinë e investitorit dhe blerësve/porositësve të njësive individuale, në përputhje me lejen e ndërtimit/zhvillimit, të regjistruar*.”

Në vijim, Neni 26 parashikon skenarë të ndryshëm, duke lënë hapësirë për regjistrimin e kontratave të tjera nëse nuk është individualizuar ende pjesa e pronarëve të truallit, pra pa e zbatuar rendin e mësipërm.

Përveç konflikteve që kjo situatë ka gjeneruar mes palëve private (ish-pronarëve të truallit dhe porositësve/blerësve), kjo ka sjellë shqetësim tek investitorët (kryesisht të huaj) të cilëve u është kërkuar investim për finalizimin e godinave që kërkojnë investime të mëdha (të llojit qendra biznesi). Si kusht për investimin e tyre, ata kërkojnë identifikimin qartësisht të pjesës së tyre në godinë. Por nga ana tjetër, do të kërkojnë siguri që identifikimi i pjesës së tyre, pa u respektuar rendi i përcaktuar nga Neni 6 i Udhëzimit, do të jetë i vlefshëm dhe nuk do të cënohet nga pretendime të ish-pronarëve të truallit me pretendimin që pikërisht ajo pjesë e godinës që i alokohet këtij investitori të mbivendoset (qoftë pjesërisht) me pjesën që i ishte alokuar ish-pronarit të truallit (e cila nuk është regjistruar ende). Do ishte me vlerë rishikimi/saktësimi i procedurave të zyrave të regjistrimit në mënyrë që të ofrojnë më shumë qartësi dhe garanci për investitorët seriozë.

Duke uruar që komentet e Dhomës Amerikane të Tregtisë të ndihmojnë në procesin tuaj, mbetem,

Me respekt,

Enio Jaço

President

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
RR. “IBRAHIM RUGOVA” • SKY TOWER • ROOM 11-3 • TIRANA • ALBANIA
WEB: www.amcham.com.al • E-MAIL: info@amcham.com.al • PHONE: +355 4 225 9779