

LegalNews

Shkurt 2019
February 2019



I. Ligj nr. 111/2018 "Për Kadastrën"

Më datë 07.02.2019, Kuvendi i Republikës së Shqipërisë miratoi ligjin nr. 111/2018 "Për Kadastrën" (në vijim "**Ligji për Kadastrën**"). Ky akt u publikua ne Fletoren Zyrtare nr. 28, date 06.03.2019 dhe hyn në fuqi 15 ditë pas publikimit.

Ky ligj shfuqizon plotësisht ligjin nr. 33/2012, datë 21.03.2012 "Për Regjistrimin e Pasurisë së Paluajtshme" i ndryshuar.

Ligji për Kadastrën përcakton, ndër të tjera, rregullat për regjistrimin e pronave të paluajtshme private, shtetërore dhe publike dhe të të drejtave reale mbi to, si dhe krijimin, organizimin dhe funksionimin e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës (ASHK), e cila formohet si bashkim i Agjencisë së Inventarizimit dhe Transferimit të Pronave Publike (AITPP), Agjencisë së Legalizimit Urbanizimit dhe Integritimit të Zonave/Ndërtimeve Informale (ALUIZNI) dhe Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme (ZRPP). ASHK organizohet në nivel qendror, nëpërmjet Drejtorisë së Përgjithshme në Tiranë, dhe në nivel vendor, në drejtori e zyra. Organet drejtuese të ASHK janë Këshilli Drejtues, i përberë nga 7 (shtatë) anëtarë, si dhe Drejtori i Përgjithshëm, i cili emërohet dhe shkarkohet nga Kryeministri.

Sa i përket funksionimit dhe organizimit të sistemit kadastral dhe rregullave për regjistrimin e pronave të paluajtshme private, shtetërore dhe publike, si dhe të të drejtave reale mbi to, në ligj përcaktohet se çdo pasuri e paluajtshme regjistrohet në kadastër, duke u pasqyruar në kartelën përkatëse të pasurisë dhe në hartën kadastrale.

I. Law no. 111/2018 "On Cadaster"

On 20.12.2018, the Parliament of the Republic of Albania approved the law no. 111/2018 "On Cadaster" (hereinafter "**Law on Cadaster**"). This act was published with the Official Gazette no. 28, dated 06.03.2018 and will enter into force 15 days after the publication.

This law repeals the law no. 33/2012, dated 21.03.2012 "On Immovable Property Registration" as amended.

The Law on Cadaster provides, *inter alia*, for the rules on the registration of the public or private immovable properties and the real rights over them, as well as the establishment, organization and functioning of the State Agency of Cadaster (SAC), which is constituted from the institutional merge of the Agency for Inventory and Transfer of Public Property (AITPP), the Agency for Legalization Urbanization and Integration of Informal Areas/Constructions (ALUIIAC/ALUIZNI) and the Immovable Property Registration Office (IPRO). SAC is organized at the central level, through the General Directorate situated in Tirana, and at the local level, through the directorates and offices. The governing bodies of SAC are the Steering Council, composed of 7 (seven) members, and the General Director, who is appointed and dismissed by the Prime Minister.

As regards the functioning and organization of the cadastral system and the rules on the registration of private, state and public immovable properties, as well as of the real rights over them, the law stipulates that any immovable property shall be registered with the cadaster, by being reflected in their respective property record and cadastral map.

Kartela e pasurisë përmban, ndër të tjera, të dhënat kadastrale lidhur me pozicionin gjeografik të pasurisë, sipërfaqen dhe llojin e saj, identifikimin e pronarit dhe aktit mbi të cilin bazohet titulli i pronësisë, të drejtat e të tretëve mbi pasurinë në fjalë, si dhe vlerën e pasurisë. Ndërsa harta kadastrale, përmban, ndër të tjera, kufijtë dhe pozicionin gjeografik të pasurisë, numrin unik identifikues të pasurisë brenda numrit të zonë kadastrale, etj.

Vlen të theksohet se, për efekt të regjistrimit të pasurive, territori i Republikës së Shqipërisë ndahet në zona kadastrale (si njësi bazë e krijimit dhe mbajtjes së të dhënave kadastrale); bashkësia e disa zonave kadastrale (me vijimësi territoriale) përbën një zonë regjistrimi dhe çdo drejtori vendore ka nën juridiksion disa zona regjistrimi. Tërësia e zonave kadastrale administrohet, nga ASHK, në një sistem identifikimi unik.

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. Ky përditësim përfshin, ndër të tjera, reflektimin e transaksioneve të ndodhura mbi pronë, ndryshimin e vlerës së pronës sipas tregut (duke shënuar vlerën e re, sa herë ajo vendoset nga Këshilli i Ministrave), ndërhyrjet në infrastrukturë dhe ndërtime, regjistrimin fillestar të zonave kadastrale, etj.

The property record contains, *inter alia*, the cadastral data concerning the geographical position of the property, its surface and type, the identification of the owner and the act that the property title is based on, the third party rights over the property, as well as the property value. Whiles, the cadastral map contains, *inter alia*, the boundaries and geographic position of the property, the unique property identification number within the cadastral area number, etc.

It is worth mentioning that for the purpose of property registration, the territory of the Republic of Albania is divided into cadastral areas (as the basic unit for the creation and maintenance of the cadastral data); a group of several cadastral areas (having territorial contiguity) constitutes a registration area and each local directorate has several registration areas under its jurisdiction. The entirety of cadastral areas is administered, by SAC, in a unique identification system.

The cadastral data are regularly updated upon request of the relevant owner or the interested person, by the local directorate itself or upon order of the General Directorate of SAC. Such updates include, *inter alia*, the reflection of any property related transactions, the change of property value as per market value (i.e. the new property value to be reflected in the property record shall be determined through decision of the Council of Ministers), the interventions in the relevant infrastructure and constructions, the initial registration of the cadastral areas, etc.

Pas dorëzimit të dokumentacionit të nevojshëm, në përfundim të regjistrimit fillestar ose pas regjistrimit të çdo kalimi pronësie, drejtoria vendore lëshon çertifikatën e pronësisë, e cila shoqërohet me kopjen e kartelës dhe hartës kadastrale të pasurisë. Në bazë të nenit 23 të këtij ligji, çertifikata e pronësisë garanton formalisht titullin e pronësisë në favor të pronarit/bashkëpronarëve, si dhe, me lëshimin e saj, këtij/këtyre të fundit i/iu lind e drejta për ta disponuar pasurinë lirisht, për aq kohë ajo nuk është e ngarkuar barrë hipotekore. Sa i përket barrës hipotekore, neni 48 (*Regjistrimi i lejes së ndërtimit*) i këtij ligji parashikon se hipoteka mbi truallin ku do të realizohet një ndërtim mbartet në ndërtimin e ardhshëm apo mbi pjesët e tij që i janë premtuar pronarit të truallit, sipas marrëveshjes me subjektin investitor. Gjithsesi, neni 50 (*Regjistrimi i kontratave të sipërmarrjes/porosisë apo premtim shitje*) sanksionon se pronari i truallit mbi të cilit do të realizohet një ndërtim, nuk mund të cedojë të drejtat mbi pjesët e tij të ardhshme tek të tretët, nëse mbi truallin rëndon një e drejtë hipotekore sipas nenit 48 të sipërpërmendur.

Gjithashtu, Ligji për Kadastrën parashikon edhe lëshimin e çertifikatave për vërtetimin e të drejtave reale mbi pasurinë e paluajtshme, si qiraja, enfiteoza, përdorimi, uzufukti, servituti, hipoteka, etj.

Upon submission of the necessary documentation, in conclusion of the initial registration, or after the registration of any transfer of ownership, the local directorate issues the certificate of ownership, which is accompanied by a copy of the property record and the relevant cadastral map. Pursuant to Article 23 of this law, the certificate of ownership guarantees, formally, the property title in favor of the owner/coowners, and, upon its issuance, the latter is/are entitled to freely exercise their rights over the property, unless such property has been mortgaged. Regarding the mortgaged property, Article 48 (*Registration of the Construction Permit*) of this law provides that the mortgage over a plot of land, where a building shall be constructed, shall continue to be effective over the future building or parts thereof, which will pertain to the owner of the plot of land as per the relevant agreement with the specific investor. However, Article 50 (*Registration of the Undertaking Contracts or Agreements on Promise to Sell Immovable Property*) sets out that the owner of a plot of land, where a building shall be constructed, is not entitled to assign his rights over the future pertinent parts of the building to third parties, if the plot of land has been mortgaged as indicated under the abovementioned Article 48.

Additionally, the Law on Cadaster provides for the issuance of certificates related to the attestation of real rights over the relevant immovable property, such as rent, emphyteusis, use, usufruct, easement, mortgage, etc.

Më tej, ligji parashikon lëshimin e akteve të tjera kadastrale, si vërtetimi i pronësisë lidhur me pronat që ndodhen zona kadastrale që nuk i janë nënshtruar regjistrimit fillestar, apo ekstrakti mbi gjendjen e pasurisë, etj.

Në lidhje me ekstraktin, vlen të theksohet se neni 28 i ligjit garanton të drejtën e aksesit dhe marrjes së ekstrakteve të të dhënave, nëpërmjet kadastrës digjitale, për të gjithë personat fizikë/juridikë, pas pajisjes së tyre me kodin përkatës të hyrjes, si dhe pasi të kenë marrë pëlqimin e subjekteve pronare që figurojnë të regjistruar në regjistrin kadastral.

Ligji për Kadastrën sanksionon se çdo person, mbajtës i titullit të pronësisë apo i të drejtave reale mbi të (të detyrueshme për regjistrim sipas dispozitave të Kodit Civil) duhet të paraqesë kërkesën për regjistrim e titullit përkatës brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga hyrja në fuqi e tij, në të kundërt, kërkuesi, përveç tarifës së regjistrimit, për çdo ditë vonesë, duhet të paguajë edhe kamatëvonesë të barabartë me 10% (dhjetë përqind) të tarifës së regjistrimit, por jo më shumë se 300 000 (treqind mijë) Lekë.

Çdo kërkesë për shërbim kadastral trajtohet brenda 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve nga data e depozitimit të saj, por jo më vonë se 21 (njëzet e një) ditë kalendarike.

Moreover, the law provides, also, for the issuance of other cadastral acts, such as ownership attestation for properties that are situated in cadastral areas that have not been subject to initial registration, or the extracts on the property data, etc.

With regard to the extracts on the property data, it is worth mentioning that Article 28 of the law guarantees the right of access and receipt of such extracts, via the digital cadaster, for all natural/legal persons, after their equipment with the respective entry code, and after the latter have obtained the consent of the relevant property owners that are registered in the cadastral register.

The Law on Cadaster stipulates that any person, holder of the property title or of real rights over the property (i.e. being mandatorily registrable as per the provisions of the Civil Code) must submit a request for registration of the relevant title within 30 (thirty) days from the date that the title becomes effective, otherwise, the applicant, in addition to the registration fee, must additionally pay a late payment interest amounting to 10% (ten percent) of the registration fee, for each day of delay, but not more than ALL 300 000 (three hundred thousand Leke).

Any request on cadastral service shall be processed within 15 (fifteen) days following its filing date, but not later than 21 (twenty-one) calendar days at all.

Më tej, Ligji për Kadastrën përmban dispozita lidhur me procedurën e regjistrimit fillestar të zonave kadastrale, përmirësimin dhe korrigjimin e të dhënave kadastrale, regjistrimin e kontratës së shitjes, dhurimit, sipërmarrjes, qirasë, regjistrimi i pasurisë në bashkëpronësi, dhe rastet e tjera të përfitimit të pronësisë me ligj, me parashkrim fitues, me vendim gjykate ose akt administrativ, regjistrimin e lejes së ndërtimit në regjistrin e lejeve, regjistrimin e karabinasë në regjistrin e karabinasë, regjistrimin e mjediseve të përbashkëta në ndërtesa, regjistrimin dhe fshirjen e hipotekës, regjistrimin e servituteve dhe shuarjen e tyre, regjistrimin e të drejtës së parablerjes, regjistrimin e prokurës, regjistrimin e pemëve dhe pasurive natyrore, etj.

Krahas sa më sipër, Ligji për Kadastrën përmban një listë të kundërvajtjeve administrative, për të cilat struktura përgjegjëse mund vendosë, ndaj punonjësve të shërbimit kadastral, gjobë nga 5 000 (pesë mijë) deri në 500 000 (pesëqind mijë) Lekë.

Furthermore, the Law on Cadaster contains provisions concerning the procedure of initial registration of cadastral areas, improvement and correction of cadastral records, registration of such contracts as purchase, donation, undertaking, lease contracts, registration of co-owned property, as well as other cases of acquiring the property title by letter of law, through adverse possession, through court decision or administrative act, the registration of construction permits in the permit registry, the registration of construction skeletons in the register of construction skeletons, the registration of common premises in buildings, the registration and cancellation of mortgages, registration and cancellation of easements, registration of pre-emption rights, registration power of attorneys, registration of trees and natural property, etc.

In addition to the above, the Law on Cadaster contains a list of administrative contraventions, for which the responsible structure may impose, against the cadastral service employees, fines amounting from between ALL 5 000 (five thousand Leke) and ALL 500 000 (five hundred thousand Leke).

Deloitte Contacts

Olindo Shehu, CPA

Partner | Tax & Legal Services
Deloitte Albania sh.p.k

Rr. "Elbasanit", Pallati prane Fakultetit
Gjeologji Miniera
Tirana | Albania
Mob: +355 68 60 33 116
E-mail: oshehu@deloitteCE.com

Disclaimer:

This publication contains general information only, and none of Deloitte Touché Tohmatsu Limited, any of its member firms or any of the foregoing's affiliates (collectively the "Deloitte Network") are, by means of this publication, rendering accounting, business, financial, investment, legal, tax, or other professional advice or services.

This publication is not a substitute for such professional advice or services, nor should it be used as a basis for any decision or action that may affect your finances or your business. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this publication.

No entity in the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this publication.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touché Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/al/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touché Tohmatsu Limited and its member firms.

Deloitte provides audit, tax, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in more than 150 countries, Deloitte brings world-class capabilities and deep local expertise to help clients succeed wherever they operate. Deloitte's approximately 290,000 professionals are committed to becoming the standard of excellence.