



KONTROLLI I LARTË I SHTETIT

Raport Përfundimtar i Auditimit të ushtruar në “Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, Tiranë Jug”

RAPORT PËRFUNDIMTAR I AUDITIMIT

MBI

**AUDITIMIN E PËRPUTHSHMËRSË NË “DREJTORINË
VENDORE TË AGJENCISË SHTETËRORE TË KADASTRËS,
TIRANË JUG”**

Tiranë, 2023

	Përmbajtja	2
I	PËRMBLEDHJE EKZEKUTIVE	3
	1. Përshkrim i shkurtër i Projektit të Auditimit.	3
	2. Përshkrim i gjetjeve kryesore dhe rekomandimeve	3-7
	3. Konkluzioni i përgjithshëm dhe Opinioni i auditimit	7-10
II	II. HYRJA	10
	1. Objekti i auditimit	10
	2. Qëllimi i auditimit	10
	3. Identifikimi i çështje	10-11
	4. Përgjegjësitë e strukturave drejtuese	11
	5. Përgjegjësitë e audituesve	11
	6. Kriteret e vlerësimit	11-12
	7. Standardet e auditimit	12-13
	8. Metodot e auditimit	13
	9. Dokumentimi i auditimit	13-14
III	PËRSHKRIMI I AUDITIMIT	14-15
	1. Informacioni i përgjithshëm mbi subjektin nën auditim	15
	2. Rezultatet e auditimit sipas drejtimeve të auditimit	15
A.	PËR ZBATIMIN E PROCEDURAVE LIGJORE TË LEGALIZIMIT	15
	1) Krijimi i bazës së të dhënave për ndërtimet pa leje dhe përpunimi i tyre. Evidentimi dhe diferencimi në subjektet përfitues ose jo nga procesi i legalizimit.	15-17
	2) Procedurat e miratimit dhe dhënies së lejes së legalizimit sipas kategorive përkatëse dhe miratimi i objektit dhe parcelave ndërtimore.	17-65
	3) Auditim mbi besueshmërinë ligjore të shqyrtimit dhe zgjidhjes së ankesave dhe respektimi i afateve ligjor për kthim përgjigje.	
	4) Auditimi mbi pranimin e dokumentacionit dhe regjistrimin e pasurive të paluajtshme sipas procedurës së kalimit të pronësisë e të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.8.1991 dhe të truallit funksional të tyre.	65-74
B.	PËR REGJISTRIMIN E PASURIVE TË PALUAJTSHME	74-102
	1) Auditimi mbi procedurat e regjistrimit fillestar si dhe pranimin e dokumentacionit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme të përfituara nga privatizimi, nga vendimet përkthimin dhe kompesimin e pronave dhe transaksionet e kryera me këto prona.	
	2) Auditimi mbi pranimin e dokumentacionit dhe regjistrimin e objekteve me leje ndërtimi mbi troje publike dhe private.	
	3) Auditimi mbi pranimin e dokumentacionit dhe regjistrimin e objekteve me leje legalizimi dhe transaksioneve të kryera me këto prona.	
	4) Auditimi mbi regjistrimin e pasurive të paluajtshme të përfituara nga vendime gjyqësore dhe transaksionet e kryera me këto prona.	

	5) Auditim mbi administrimin e dokumentacionit dhe respektimi i afateve në dhënien e shërbimit të kërkuar ndaj qytetarëve.	
1C.	Probleme të ndryshme të dala gjatë auditimit dhe indicet e ankesat e administruara në KLSH.	102-113
IV.	GJETJET DHE REKOMANDIMET	114-123

I-PËRMBLEDHJE EKZEKUTIVE

1. Përshkrim i shkurtër i Projektit të Auditimit

Kontrolli i Lartë i Shtetit ushtroi auditimin e përputhshmërisë në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, Tiranë Jug (në vijim DV ASHK Tiranë Jug), duke i kushtuar vëmendjen e posaçme çështjeve që lidhen me legalizimin e objekteve dhe kalimin e parcelave në pronësi të subjekteve, regjistrimin e pasurive të paluajtshme, si dhe bashkëpunimi institucional midis DV ASHK Tiranë Jug dhe institucioneve përkatëse për sa i përket fitimit të pronësisë dhe regjistrimit të këtyre pronave.

2. Përmbledhje e gjetjeve dhe rekomandimeve të auditimi

Gjetja Nr.	Përmbledhje e gjetjes	Referenca me Raportin Përfundimtar	Rëndësia	Rekomandi
1	Në 8 raste është tejkaluar kufirit ligjor i sipërfaqes së parcelës ndërtimore mbi 3-fishin e sipërfaqës të bazës të ndërtimit për objekte “Social ekonomike”.	Faqet 25-70	I lartë	DV ASHK, Tirana Jug, të bëj ndryshimet e të dhënave të kalimit të pronësisë mbi 3-fishin e sipërfaqës të bazës të ndërtimit, duke kthyer sipërfaqën e parcelës ndërtimore tej kufirit ligjor në gjendjen juridike “shtet”. Sektori i kadastrës të pasqyrojë në seksionin e pronësisë së kartelës të pasurive të paluajtshme, aktin e ndryshimit të lejes së legalizimit për sipërfaqën e parcelës ndërtimore mbi 3-fishin e sipërfaqës të bazës të ndërtimit.

2	<p>Mbi formularin e vendimit nr.124853, datë 11.12.2019 "Leje legalizimi" i miratuar për objektin: "Godinë banimi 3 kat", me posedues R.D. është bërë korigjim me kolektor duke e ndryshuar sipërfaqen e parcelës nga 255 m² në 540 m², veprime në kundërshtim me nenin 27 dhe 28 të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar.</p>	Faqet 25-70	I lartë	<p>DV ASHK, Tirana Jug, të rikthej formularitn e lejes së legalizimit nr.124853, datë 11.12.2019 për objektin: "Godinë banimi 3 kat", në sipërfaqen fillestare të miratuar për parces ndërtimore në 255 m², bazuar në genplanin fillestar të miratuar nga sektori i hartografisë dhe nga Sektori i Çështjeve të Pronësisë, për sipërfaqen e parcelës ndërtimore 255 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 85 m².</p>
3	<p>Në 5 raste (Leja e Legalizimit me nr. 2625593, datë 21.02.2019; Leja e Legalizimit me nr. 127080, datë 24.11.2020; Leja e legalizimit me nr. 24768, datë 22.11.2019; Leja e legalizimit me nr. 123162, datë 10.07.2019 dhe Leja e Legalizimit me nr. 124704, datë 25.9.2019), DVASHK Tirana Jug ka legalizuar ndërtimet informal të ndërtuar me konstruksion metalik me materiale provizore të paqëndrushme (me vetratë xhami duroalumin nga tre anet e objektit) dhe jo të lidhura me sistemin e tokës (themelet) ku struktura nuk plotësonë kushtet për regjistrim, në kundërshtim me pikën 1 shkronja "b" të VKM-së nr.280, datë 01.04.2015, "Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e</p>	Faqet 25-70	I lartë	<p>Drejtori i DV ASHK, Tirana Jug, në bashkëpunim me Drejtorinë e Përgjithshme të ASHK Tiranë, të marrë masa të ushtrijë kontrollin administrativ dhe në referencë të akteve ligjore e nënligjore, të vlerësojë procedurat për shfuqizimin e Vendimit të Legalizimit nr. 2625593, datë 21.02.2019; nr. 127080, datë 24.11.2020; nr. 24768, datë 22.11.2019; nr. 123162, datë 10.07.2019 dhe Leja e Legalizimit me nr. 124704, datë 25.9.2019). Gjithashtu për pasuritë e regjistruar sipas këtij vendimi të marrë masa të nxjerrë urdhër kufizimi, deri në plotësimin e</p>

	dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtim pa leje".			dokumentacionit të kërkuar ligjor.
4	Në 1 rast (Vendimi nr. 48, datë 26.01.2021) është legalizuar pjesërisht një objekt jashtë afatit, me pretendimin se sipërfaqja e legalizuar e objektit është në ortofoton e vitit 2015 në geoportalin ASIG, por nga verifikimi i imazheve të këtij objekti në Google Earth rezulton se në vitin 2016 objekti ka qenë provizor, i ndërtuar me dru, kallama dhe llamarinë, veprime në kundërshtim me ligjin nr.9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar dhe ligjin nr. 20/2020, datë 05.03.2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH”.	Faqet 25-70	I lartë	Drejtori i DV ASHK, Tirana Jug, në bashkëpunim me Drejtorinë e Përgjithshme të ASHK Tiranë, të marrë masa të ushtrisë kontrollin administrativ dhe në referencë të akteve ligjore e nënligjore, të vlerësojë procedurat për shfuqizimin e Vendimit të Legalizimit nr. 48, datë 26.01.2021. Gjithashtu për pasuritë e regjistruar sipas këtij vendimi të marrë masa të nxjerrë urdhër kufizimi, deri në plotësimin e dokumentacionit të kërkuar ligjor.
5	Në 1 rast (Vendimi nr.1230, datë 01.09.2020), është legalizuar objekti mbi 4 kate, në mungesë të aktit të ekspertizës të lëshuar nga një ekspert ose ent i licencuar për qëndrueshmërinë konstruktive të objektit, në mospërputhje me nenin 20, gërma c të ligjit 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH”.	Faqet 25-70	I lartë	DV ASHK Tirana Jug për rastin e mësipërm, të vendosë masë kufizimi sipas kërkesave që parashikon ligji, deri në plotësimin e dokumentacionit me akt ekspertizën nga një ekspert ose ent i licencuar për qëndrueshmërinë konstruktive të objektit

6	<p>Në 2 raste nga DV ASHK DV Tirana Jug, janë marrë vendime "Për miratimin e kërkesës për kalimin e pronësisë të objektit pa titull pronësie me truallin funksional", ku ndërtimet janë të ndërtuara mbas datës 10.8.1991, në kundërshtim me nenin 4 pika 14 të ligjit 20/20 datë 05.03.2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH" dhe konkretisht, vendimi nr. 40, datë 29.05.2020 në emer të poseduesit T.G., me sipërfaqe e truallit funksional 227.8 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 45.5 m² pasuria nr. 6/419 Z.K.8260 dhe vendimi nr. 131, datë 05.02.2021 në emer të poseduesit I. L. me sipërfaqe e truallit funksional 141 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 42 m² Z.K. 8260.</p>	Faqet 74-84	I lartë	<p>Drejtori i DV ASHK, Tirana Jug, në bashkëpunim me Drejtorinë e Përgjithshme të ASHK Tiranë, të marrë masa të ushtrisë kontrollin administrativ dhe në referencë të akteve ligjore e nënligjore, të vlerësojë procedurat për shfuqizimin e vendimit nr.40, datë 29.05.2020 dhe nr.131, datë 05.02.2021. Gjithashtu për pasuritë e regjistruar sipas këtij vendimi të marrë masa të nxjerrë urdhër kufizimi, deri në plotësimin e dokumentacionit të kërkuar ligjor.</p>
7	<p>Rreth 30% të rasteve, dokumentacioni i referencave që janë skanuar nga sektori që mbulon arkiven e referencave, nuk janë transferuar në llogarinë File-Server 192.168.1.16, çfarë do të thotë se edhe auditimi i referenca për zbatimin e procedurave ligjore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme ka qenë e pa mundur të realizohet nga grupi i auditimit.</p>	Faqet 84-105	I lartë	<p>Sektori i Kadastres pranë DV ASHK-së mbas mbylljes të procedurës së regjistrimit për çdo kërkesë për shërbimet kadastrale, të behet skanimi i gjithë dokumentacionit dhe të transferohet në llogarinë File -server 192.168.1.16.</p>
	<p>Në DV ASHK Tirana Jug ka parcela ndërtimore të</p>			<p>DV ASHK Tiranë Jug në bashkëpunim me</p>

8	objekteve informale të pajisur me leje legalizimi të cilat janë akoma në pritje të VKM ku nuk kanë likujduar taksën e parcelave ndërtimore, në vlerë 323,212,164.91 lekë+bona privatizimi.	Faqet 84-105	I lartë	Drejtorinë e Përgjithshme të ASHK të marrë masa dhe të ndjekë të gjitha procedurat për kalimin e pronësisë së parcelës ndërtimore deri në daljen e VKM-ve, për dosjet e objekteve informale të pajisur me Leje legalizimi të objektit, për të mundësuar brenda afateve ligjore likuidimin të vleftës përkatëse të parcelave ndërtimore.
---	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------	---------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. Konkluzioni i përgjithshëm dhe Opinioni i auditimit

Opinion i kualifikuar

Ne besojmë se evidencat e auditimit janë të mjaftueshme dhe krijojnë bazën e arsyeshme për dhënien e këtij opinioni. Ne audituam përputhshmërinë e veprimtarisë së Drejtorisë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Tirana Jug me kriteret e vlerësimit përfshirë kuadrin ligjor, rregullat, dhe rregulloret që lidhen me procedurat e legalizimit dhe regjistrimin e tyre.

Nga auditimi mbi përputhshmërinë, i mbështetur në Standardet Ndërkombëtare të Auditimit ISSAI 4000, Rregulloren e Procedurave të Auditimit dhe në Manualin e Auditimit të Përputhshmërisë së KLSH-së, i kryer në subjektin Drejtoria Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Tirana Jug rezultuan mospërputhje me kuadrin ligjor dhe rregullator në fuqi (kriteret) të cilat nën gjykimin profesional të audituesit të pavarur janë materiale, por jo të përhapura, efektet e të cilave justifikojnë dhënien e një opinioni të kualifikuar.

Nga auditimi i përputhshmërinë, për sa i takon shkallës së zbatueshmërisë së rregullave, ligjeve dhe rregulloreve, politikave, kodeve të vendosura apo termave dhe kushteve, mbi të cilat realizohet veprimtaria, (kriteret e auditimit të përputhshmërisë), janë konstatuar mangësi dhe parregullsi:

-Nga auditimi u konstatua se për 5 raste rezulton se objektet informale ndodhen në zona ku nuk lejohen ndërtime sipas dokumenteve të planifikimit të territorit duke cenuar, distancën nga rruga, infrastrukturen publike dhe të zonës së mbrojtur, linjen e tensionit të lartë etj., e për pasojë duhet të ishin skualifikuar brenda afateve ligjore për kualifikimin e objekteve informale, sipas përcaktimeve ligjore.

- Në 5 raste, janë legalizuar objekte që nuk janë lidhur në mënyrë të vazhdueshme dhe qëndrueshme me tokën. Këto objekte nuk duhet të legalizoheshin sepse janë ndërtuar me llamarinë (material i lehtë, i paqëndrueshëm dhe provizor) dhe kanë mbulesë llamarinë.
- Në 1 rast rezultoi e korigjuar formulari i lejës së legalizimit duke ndryshuar sipërfaqen e parcelës ndërtimore nga 255 m² në 540 m².
- Në 8 raste është tejkalluar kufiri ligjor i sipërfaqes së parcelës ndërtimore mbi 3-fishin e sipërfaqës të bazës të ndërtimit për objekte “Social ekonomike”.
- Në 1 rast është kualifikuar ndërtimi informal mbi pasuri në pronësi të të tretëve ku parashikohen ndërtime mbi 6 (gjashtë) kate.
- Në 1 rast është legalizuar objekti informal pranë linjës së tensionit të lartë.
- Në 2 rast është legalizuar objekti informal duke cenuar projektin e infrastrukturës rrugore.
- Në 1 rast është legalizuar objekti informal mbi 4 kate, në mungesë të aktit të ekspertizës.
- Në 1 rast është legalizuar objekti informal mbi një pjesë të sipërfaqes së truallit të shpronësuar.
- Në 8 raste, janë paraqitur mangësi në mbajtjen e procesverbaleve të verifikimit në terren.
- Në 3 raste ka mungesë dokumentacioni në vijimin e procedurave të legalizimit.
- Në 8 raste, janë tejkalluar afatet ligjore nga miratimi i "Kualifikimit të ndërtimit informal" deri në dhënien e “Lejës së legalizimit”.
- Për periudhën 2019-2021, ka mungesë të të ardhurave të pa arkëtuara nga procesi kalimtar i pronësisë, në vlerën 323,212,164.91 lekë+bona privatizimi.
- Në 5 raste, në dosje nuk është e administruar Tarifa e Shërbimit për procedurën administrative të miratimit të dokumentit të pronësisë prej 10 000 (dhjetë mijë) lekë,
- Në 2 raste, janë marrë vendime, ku ndërtimet informale janë të ndërtuara mbas datës 10.8.1991, në pronësi të të tretëve, ku parashikohen ndërtime mbi 6 kate.
- Në 5 raste, Miratim i kërkesës për kalimin e pronësisë të objektit pa titull pronësie me mungesë të dokumentacioni.
- Në 7 raste, mungon shqyrtimi administrativ i kërkesave për kalimin e pronësisë të objektit pa titull pronësie me truallin funksional të dal me Urdhër të Drejtorit DV ASHK Tiranë Jug.
- Në 5 raste, janë shkëlur afatet e përcaktuara për kryerjen e veprimeve
- Rreth 30% të rasteve, dokumentacioni i referencave që janë skanuar nga sektori që mbulon arkiven e referencave, nuk janë transferuar në llogarinë File-server 192.168.1.16, çfarë do të thotë se edhe auditimi i referencave për zbatimin e procedurave ligjore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme ka qenë e pa mundur të realizohet nga grupi i auditimit.
- Në 1 rast, është hequr kufizimi në kartelen e pasurisë së paluajtshme në seksionin "E" “Hipoteka ligjore” pa u miratuar me VKM shlyrja e detyrimit për pcelën ndërtimore për rrjedhoj pa shlyer detyrimet financiare pranë ALUIZNI-t,
- Në 8 raste, është regjistruar në pronësi të poseduesit të ndërtimit informal sipërfaqe, duke tejkalluar kufirin ligjor të sipërfaqes së parcelës ndërtimore mbi 3-fishin e sipërfaqës bazë të ndërtimit.
- Në 10 raste, është bërë regjistrimi i lejës së legalizimit dhe paisja me certifikatë pronësie, duke tejkalluar çdo afat ligjor.
- Në 10 raste, përgjigjet e kthyer tek qytetarët nga DVASHK Tiranë Jug, janë të pabazuara në ligj, për rrjedhojë kanë sjellë zvarritje në trajtimin e aplikimit dhe vonesave në shërbimet që i duhej dhënë qytetarit.
- Në 1 rast, është regjistruar në regjistrin kadastral pasuria me sipërfaqe 540 m² "truall”, bazuar në një formular (leje legalizimi) të korigjuar.

- Në 1 rast, me VKM pasuria është e shpronësuar, ndërsa kartela e pasurisë vijon të jetë "Aktive".
- Në 1 rast, mungon shënimi në kartelë në seksionin C-"Të Drejtat Reale".
- Në 1 rast, është bllokuar pasuria në tejkalim të afatit.
- Në 1 rast, është regjistruar një sipërfaqe trualli të përfutur nga një vendim të ish-K.K.Pronave Tiranë, mbi llojin e pasurisë "përrua".
- Në 1 rast, është cënuar parimi i sigurisë juridike, në lidhje me revokimin e pjesëshëm të Urdhërit "Për Kufizimin e Veprimëve".
- Në 1 rast, nuk është zbatuar kriteri i legalizimit të ndërtimit informal.

Bazuar në auditimin e kryer, përveç rasteve të mosrespektimit apo mospërputhjeve të konstatuara, veprimtaria e DV ASHK-së Tiranë Jug është në përputhje, me të gjitha aspektet materiale.

Baza për opinionin e përputhshmërisë.

Ne jemi të pavarur nga Drejtoria Vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Tiranë Jug, në përputhje me kërkesat etike që janë të zbatueshme për auditimin e përputhshmërisë, si dhe kemi përmbushur përgjegjësitë e tjera etike, në përputhje me këto kërkesa.

Ne besojmë se evidenca e auditimit që kemi siguruar është e mjaftueshme dhe e përshtatshme¹ për të dhënë një bazë për opinionin tonë. (ISSAI 400 & ISSAI 4000).

Ne e kemi kryer auditimin tonë në përputhje me Standardet Ndërkombëtare të Auditimit të Sektorit Publik (ISSAI). Përgjegjësitë tona lidhur me këto standarde janë përshkruar më hollësisht në seksionin "Përgjegjësitë e Audituesit për auditimin e përputhshmërisë", pjesë e Raportit Përfundimtar të auditimit. Ne jemi të pavarur kundrejt subjektit të audituar, e theksuar kjo në ISSAI-n 10- Deklarata e Meksikës mbi Pavarësinë e SAI-t, si dhe ISSAI 30- Kodi Etik, apo edhe çështje të tjera që lidhen me auditimin e pasqyrave financiare të një institucioni ndërkombëtar, të cilat janë përmendur në ISSAI-n 4000 "Standardi i Auditimit të Përputhshmërisë". Ne i kemi përmbushur përgjegjësitë tona etike, në përputhje me standardet e sipërpërmendura, përfshirë këtu Manualin e Auditimit të Përputhshmërisë miratuar me Vendim nr. 66, datë 23.06.2020 edhe Kodin e Etikës së KLSH-së, miratuar me Vendimin nr. 27, datë 20.04.2018, të Kryetarit të KLSH-së.

Përgjegjësitë e Drejtuesve të DVASHK-së:

Drejtimi i DV ASHK Tirana Jug është përgjegjës për sa i takon shkallës së zbatueshmërisë së rregullave, ligjeve dhe rregulloreve, politikave, kodeve të vendosura apo termave dhe kushteve, mbi të cilat realizohet veprimtaria e subjektit.

Përgjegjësitë e Audituesve të KLSH

Objektivi ynë lidhet me garantimin e sigurisë së arsyeshme mbi përputhshmërinë e aktivitetit të DV ASHK -së, me kuadrin ligjor dhe rregullator në fuqi, si dhe mbi përdorimin e duhur dhe eficient të burimeve financiare të institucionit. Siguria e arsyeshme është një nivel i lartë sigurie, por nuk garanton që auditimi i kryer në përputhje me standardet mundëson identifikimin e çdo gabimi apo anomalie që mund të ekzistojë. Përveç standardeve ISSAI, audituesi i KLSH, gjithashtu aplikon edhe gjykimin dhe skepticizmin profesional në punën audituese. Gjithashtu ne krijojmë një ide fillestare mbi kontrollin e brendshëm në mënyrë që të planifikojmë procedurat e auditimit që i përshtaten situatës aktuale. Ne komunikojmë me drejtuesit ndër të tjera, edhe për

planifikimin në kohë dhe përmbajtjen e auditimit si dhe konkluzionet/gjetjet, duke përfshirë edhe të metat e kontrollit të brendshëm, që është identifikuar gjatë auditimit. Audituesit identifikojnë çështjet më të rëndësishme lidhur me auditimin dhe përshkruhen në raportet e auditimit, me përjashtim të rasteve kur kuadri ligjor nuk lejon vënien në dispozicion të tyre për publikun ose në raste të rralla kur vetë audituesit mendojnë që këto çështje nuk duhet të përfshihen në raport për shkak të pasojave negative që publikimi i tyre mund të sjellë në publikun e gjerë.

II - HYRJE

Mbështetur në Ligjin 154/2014, datë 27.11.2014 “Për Organizimin dhe Funksionimin e Kontrollit të Lartë të Shtetit”, në zbatim të Programit të Auditimit nr. 652/1, datë 30.09.2022, nga data 10.10.2022 deri në datën 20.01.2023, në Drejtorinë Vendor të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, Tirana Jug (në vijim AV ASHK Tiranë Jug), KLSH kreu auditimin e përputhshmërisë “Mbi procedurën e pranimit dhe administrimit të dokumentacionit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme dhe auditimin e ligjshmërisë dhe përputhshmërisë në kryerjen e procedurave të legalizimit për periudhën e funksionimit”.

Auditimi tematik u krye nga Grupi i Auditimit me përbërje:

1. S.S, Përgjegjës grupi
2. O.L., Auditues
3. R.K., Auditues
4. E.G., Auditues

Nga grupi i auditimit u përgatit Raporti Përfundimtar i Auditimit, një kopje e të cilit i dërgohet DV ASHK Tirana Jug dhe një kopje protokollohet në Kontrollin e Lartë të Shtetit.

1. Objekti:

Mbi dhënien e një vlerësimi objektiv, profesional e të pavarur, mbi shkallën e ndjekjes nga subjekti i rregullave, ligjeve dhe rregulloreve, politikave, kodeve, si dhe auditimin e përgjegjësisë financiare dhe procedurat e shqyrtimit dhe miratimit të kërkesave për pranimin dhe administrimit të dokumentacionit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme dhe shqyrtimi i procedurave të legalizimit.

2. Qëllimi:

Raportimi dhe evidentimi i gjetjeve, nxjerrja e konkluzioneve dhe rekomandimet e auditimit.

3. Identifikimi i çështjes:

DVASHK Tirana Jug është person juridik, publik jobuxhetor, në varësi të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës (ASHK) dhe ka për objekt të veprimtarisë administrimin e kadastrës së zonës/zonave të regjistrimit në kompetencë të tyre, si dhe janë përgjegjëse për zbatimin e procedurave të parashikuara në legjislacionin për çështjet e pronësisë. 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 çështjet e pronësisë. Drejtoria vendore, në përfundim të regjistrimit fillestar ose pas regjistrimit të çdo kalimi pronësie nga një pronar te një tjetër, lëshon certifikatën e pronësisë. Drejtoria vendore lëshon edhe akte të tjera kadastrale, sipas gjendjes ligjore të pasurisë apo shërbimit që ofron, sipas Ligjit nr. 111/2018 “Për kadastrën”. Raporti Përfundimtar i Auditimit i përgatitur, synon të identifikojë përmbushjen e rolit të DVASHK Lushnjë dhe përgjegjësive të tyre, që burojnë nga kuadri ligjor dhe dispozitat në fuqi, përsa i përket procedurës së legalizimit të ndërtimeve informale, kalimin në pronësi të trojeve, parcelave ndërtimore, regjistrimi në regjistrin e pasurive të paluajtshme e titujve të pronësisë dhe bashkëpunimi institucional midis institucioneve të përfshira në procesin e legalizimit. Në bazë të gjyqimit dhe skepticizmit profesional, për qëllimet e auditimit, audituesit kanë bërë vlerësimin, analizimin dhe klasifikimin e gabimeve të zbuluara, si dhe janë vlerësuar evidencat e grumbulluara përsa i përket besueshmërisë, mjaftueshmërisë dhe përshtatshmërisë. Në lidhje me verifikimin e procedurave të mësipërme, nga Grupi i Auditimit u shqyrtuan dokumentacioni tekniko-ligjor i legalizimit të objekteve (vetëdeklarimet, kërkesa të subjekteve, procesverbalet e verifikimit në terren, skicat fushore, fotografitë e objekteve, genplan, planimetri, hartat fizike dhe dixhitale, ortofotot etj.), kartelat e pasurive të paluajtshme, sipas volumeve në zonat kadastrale përkatëse, referencat përkatëse të regjistrimit dhe dokumentacioni bashkëlidhur referencave përkatëse, kontrata, plan rievime, si dhe korrespondencat shkresore me institucionet përkatëse, deklarata noteriale, urdhëra etj.

4. Përgjegjësitë e strukturave drejtuese të subjektit të audituar,

Strukturat drejtuese dhe punonjësit e subjektit DV ASHK Tirana Jug për problematikat e trajtuara lidhur me çështjet nën auditim, mbajnë përgjegjësi në lidhje me zbatimin e procedurës së regjistrimit të titujve të pronësisë dhe legalizimit, në shkelje të ligjeve që trajtojnë çështjet e pronësisë dhe të akteve ligjore e nënligjore të dala në zbatim të tyre.

5. Përgjegjësitë e audituesve.

Përgjegjësia e audituesve është dhënia e opinionit mbi problematikat e trajtuara të çështjeve nën auditim. Auditimi është kryer në përputhje me Standardet Ndërkombëtare të Auditimit sipas INTOSAI, të cilat kërkojnë që audituesi duhet të respektojë kërkesat etike, duke planifikuar e kryer auditimin me qëllim arritjen e nivelit të sigurisë së kërkuar.

6. Kriteret e vlerësimit.

Në të gjitha fazat e auditimit, sipas programit të detajuar, në përshtatje me Standardet e Auditimit dhe në referencë me problematikat e trajtuara, janë marrë në konsideratë si kriter vlerësues Ligji nr.154/2014, datë 27.11.2014 “Për Organizimin dhe Funkcionimin e Kontrollit të Lartë të Shtetit”, i ndryshuar; Rregullore e Brendshme e Organizimit dhe Funkcionimit Administrativ të KLSH-së, miratuar me Vendimin të Kryetarit të KLSH nr.85, datë 30.06.2015, e ndryshuar; Standardet Ndërkombëtare të Auditimit të INTOSAI-t (ISSAI), “Udhëzuesit e INTOSAI-t”; Udhëzues të

përgjithshëm dhe specifik për auditimin, si dhe në praktikat më të mira ndërkombëtare të fushës së auditimit publik; Ligj nr. 20/2020, datë 05.03.2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”; Ligji nr. 111/2018, datë 07.02.2019 “Për Kadastrën”; Ligji nr. 7850, datë 29.07.1994 “Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë”, i ndryshuar; Ligji nr. 9482, datë 03.04.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar; Ligj nr. 10186, datë 05.11.2019 “Për rregullimin e pronësisë mbi truallin shtetëror në zonat me përparësi turizmin”, i ndryshuar; Ligji nr. 7850, datë 29.07.1994 “Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë”, i ndryshuar; Ligji nr. 10296, datë 08.07.2010 “Për menaxhimin financiar dhe kontrollin”, i ndryshuar; VKM nr. 488, datë 22.07.2014 “Për përcaktimin e çmimit favorizues të shitjes së parcelës ndërtimore për ndërtimet pa leje me funksion banimi dhe të përzier, të subjekteve që përfitojnë falje të pagesës, si dhe të mënyrës e afateve të pagesës”; VKM nr. 289, datë 17.5.2006, “Për organizimin dhe funksionimin e Agjencisë së Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritimit të Zonave/Ndërtimeve Informale (ALUIZNI)”; VKM nr. 437, datë 28.06.2006 “Për përcaktimin e procedurave për mbledhjen, përpunimin dhe administrimin e të dhënave për ndërtimet pa leje, për ngritjen e bazës së të dhënave”; VKM nr. 332, datë 12.3.2008, “Për përcaktimin e rregullave të përgjithshme për ruajtjen dhe administrimin e informacionit hartografik, të përftuar nga fotografimi ajror, dixhital, i territorit të Republikës së Shqipërisë”; VKM nr. 488, datë 22.07.2014 “Për përcaktimin e çmimit favorizues të shitjes së parcelës ndërtimore për ndërtimet pa leje me funksion banimi dhe të përzier, të subjekteve që përfitojnë falje të pagesës, si dhe të mënyrës e afateve të pagesës”; VKM nr. 589, datë 10.09.2014 “Për përcaktimin e procedurave të evidentimit faktik, në terren, të ndërtimeve pa leje/shtesave në ndërtime me leje, të organeve dhe dokumentacionit për propozimin dhe miratimin e zonave informale”; VKM nr. 860, datë 10.12.2014 “Për përcaktimin e mënyrës së mbledhjes dhe administrimit të të ardhurave për ndërtimet pa leje dhe vlerave të zbatueshme për legalizim”; VKM nr. 280, datë 01.04.2015 “Për përcaktimin e kritereve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”, i ndryshuar; VKM nr.1040, datë 25.11.2020 “Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kritereve të legalizimit dhe miratimin e modelit të aktit të legalizimit,për ndërtimet pa leje”; VKM nr. 954, datë 25.11.2015 “Për përcaktimin e kritereve, të procedurave dhe të formularit të lejes së legalizimit”; VKM nr. 1095, datë 28.12.2015 “Për përcaktimin e rregullave të bashkërendimit të punës, ndërmjet ALUIZNI-t dhe ZQRPP-së, dhe të procedurave apo kufizimeve që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara”, i ndryshuar; Udhëzim i Përbashkët Nr. 4695, datë 31.5.2016 “Për procedurat e hollësishme të regjistrimit dhe lëshimit të certifikatës së pasurisë së paluajtshme të legalizuar”; -VKM nr. 465, datë 22.06.2016 “Për përcaktimin e procedurave dhe rregullave për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objekteve informale”; Udhëzim Nr. 1451, datë 22.9.2016 “Për përcaktimin e procedurave të hartimit të propozimit, për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore dhe miratimin e masës dhe vlerës së kompensimit financiar”; VKM nr. 19, datë 11.1.2017 “Për përcaktimin e rregullave të legalizimit të objekteve me leje ndërtimi, në të cilat janë kryer shtesa anësore dhe/ose në lartësi ose ndryshime të funksionit të hapësirave dhe të objekteve shumëkatëshe pa leje, të destinuara për kalimin e së drejtës së pronësisë apo qiradhënien”.

7. Standardet e auditimit.

Auditimi bazohet në Ligjin nr.154/2014, datë 27.11.2014 “Për organizimin dhe funksionimin e Kontrollit të Lartë të Shtetit”, Manualin e Auditimit të Përputhshmërisë, Rregulloren e Procedurave të Auditimit nr.107, datë 08.08.2017, e ndryshuar dhe Standardet Ndërkombëtare të Auditimit ISSAI.

8. Metodatat e auditimit

Përraritjen e objektivave, audituesit janë bazuar tek kombinimi i testeve të ndryshme të auditimit dhe në procedurat analitike. Metodatat e përdorura gjatë auditimit në arritjen e konkluzioneve janë:

a. *Metoda "Testim hap pas hapi":* Përfaqëson veprime specifike që ndiqen brenda sistemit nga origjina deri në veprimin e fundit. Në këtë rast një numër i caktuar praktikash janë përzgjedhur për të parë se si njësi publike i është përmbytur procedurave të caktuara.

b. *Metoda e ekzaminimit:* Kjo është një procedurë e cila ka shërbyer për të shqyrtuar dhëna që lidhen me kryerjen e auditimit. Në këtë mënyrë, ajo që është vëzhguar dhe identifikuar mund të testohet më tej. Vlerësimi ka përfshirë procedura testimi, si dhe gjykimin profesional të audituesve në lidhje me përshtatshmërinë dhe efikasitetin e veprimeve.

c. *Metoda e ekzaminimit kryq:* Është përdorur kur është marrë informacioni për një ngjarje nga një burim i caktuar. Ky informacion është marrë dhe është krahasuar me një informacion të marrë përtë njëjtat ngjarje, por me origjinë nga një burim tjetër. Kjo metodë është përdorur për të arritur nivelin e mjaftueshëm të besueshmërisës së përfundimeve.

d. *Metoda e inspektimit fizik:* Me anë të kësaj metode audituesit kanë verifikuar gjendjen fizike të dokumenteve të ndryshme në lidhje me çështjet nën auditim.

e. *Metoda e intervistimit:* Është konsideruar si një nga metodatat më të mira dhe më të përshtatshmetë përdorura gjatë procesit të auditimit për të gjetur informacion të menjëhershëm. Duke qenë se kjo metodë kufizohet nga besueshmëria e evidencës mbledhur gjatë përdorimit të saj, kjo metodë është përdorur për kontrollin dhe verifikimin e informacionit gjatë përdorimit të ekzaminimit kryq, ose forma të tjera si p.sh. caktimi itakimeve, intervistat me punonjësit e tjerë të institucionit, ballafaqimi midis punonjësve që kanë patur përgjegjësi në procesin e punës etj. Është intervistuar stafi menaxherial dhe operacional gjatë fazës së njohjes së aktiviteteve dhe proceseve të njësisë së audituar. Intervistat kanë ofruar një mundësi për parashkrimin e pyetjeve për sqarim të informacionit shtesë në bazë të përgjigjeve të dhëna. Audituesit kanë qenë të paanshëm dhe janë munduar të jenë sa më efektiv duke iu shmangur anshmërisë së informacioneve duke bërë pyetje të hapura (që kërkojnë përgjigje dhe shpjegime disi të gjera). Evidencat e auditimit që përftohet nga takimi janë mbajtur saktë dhe në mënyrë korrekte.

f. *Metoda e testimit të detajuar:* Audituesit kanë kryer ekzaminimin e dokumenteve të institucionit sipas objektivave të auditimit, dhe kanë marrë evidenca më të besueshme se sa intervistimi ose në mbështetje të informacioneve të mbledhura gjatë intervistimit.

9. Dokumentimi i auditimit

Dokumentimi i rezultateve të auditimit u mbështetet në kërkesat e Manualit të Auditimit të Përputhshmërisë dhe në Standardet Ndërkombëtare të Institucioneve Supreme të Auditimit ISSAI 1230 “Dokumentimi i Auditimit”. Nga audituesit u përgatit dokumentacioni i auditimit i mjaftueshëm për të mundësuar dhe kuptuar natyrën, kohën dhe shtrirjen e procedurave të auditimit

të kryera në përputhje me standardet përkatëse dhe kërkesat e zbatueshme ligjore dhe rregullatore. Konkluzionet janë arritur duke u bazuar në rezultatet e procedurave të kryera dhe evidencat e marra të auditimit, si dhe në çështjet e rëndësishme që dolën gjatë auditimit.

III. PËRSHKRIMI I AUDITIMIT

1. Informacioni i përgjithshëm mbi subjektin nën auditim.

DV ASHK Tiranë Jug është person juridik, publik jobuxhetor, në varësi të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës (ASHK) dhe ka për detyrë legalizimin e objekteve informale të ndërtuara territorin brenda juridiksionit të Drejtorisë dhe kalimin e pronësisë të trojeve si dhe regjistrimin e titujve të pronësisë në DV ASHK Tirana Jug, në bazë të kushteve të përcaktuara nga Ligji nr.111/2018, datë 07.02.2019 “Për Kdastrën” dhe Ligji nr.20/20, datë 05.03.2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

DV ASHK Tirana Jug ka një natyrë specifike e cila buron nga informacioni i larmishëm, tepër i gjerë dhe kompleks i cili rrjedh nga një histori e gjatë dhe e ndërlikuar e krijimit, evidentimit dhe regjistrimit të pronës në Shqipëri. Komplexiteti i trajtimit të pronës ka të bëjë me natyrën ekonomike, sociale si dhe juridike dhe që konsiderohet si një element bazik shtetformues, por në terësinë e të cilës ndërthuren edhe të drejtat private e publike. Trajtimi i pronës përbën një detyrim publik nga njëra anë (në aspektin e evidentimit dhe regjistrimit) dhe nga ana tjetër një të drejtë private (në aspektin e përfitimit). Po ashtu natyra tejet komplekse dhe specifike e pasurive të paluajtshme ka të bëjë edhe me trajtimin e elementëve përbërës për regjistrimin me natyrë juridike dhe teknike të pasurisë së paluajtshme, si dhe nga problemet e krijuara dhe mbartura si pasojë e ndryshimit të sistemeve dhe ligjeve, procedurave për regjistrimin pjesërisht të pronës në sistemin e ri të regjistrimit dhe pjesërisht në regjistrat e vjetër hipotekorë, larmishmëria e madhe e kategorive të resurseve të pronës, e titujve juridikë të prodhuar ndër vite nga institucionet shtetërore me natyrë administrative, si dhe dokumentacionit tekniko-ligjor apo hartave etj. në mbështetje të këtyre titujve, si dhe konflikteve të ndryshme të shfaqura me natyrë administrative apo civile, dhe jo në pak raste edhe penale.

DV ASHK Tiranë Jug drejtohet nga Drejtori Vendor, që emërohet dhe shkarkohet nga Drejtori i Përgjithshëm. Veprimtaria e DV ASHK Tiranë Jug mbështetet në parimet e ligjshmërisë, sigurisë juridike, ekskluzivitetit dhe transparencës.

Projekt Raporti i Auditimit synon të identifikojë përmbushjen e rolit të DV ASHK Tiranë Jug dhe përgjegjësisë të saj, që burojnë nga kuadri ligjor dhe dispozitat në fuqi.

2. Rezultatet e auditimit sipas drejtimeve të auditimit

A. PËR ZBATIMIN E PROCEDURAVE LIGJORE TË LEGALIZIMIT

- 1) Krijimi i bazës së të dhënave për ndërtimet pa leje dhe përpunimi i tyre. Evidentimi dhe diferencimi në subjektet përfitues ose jo nga procesi i legalizimit.
- 2) Procedurat e miratimit dhe dhënies së lejes së legalizimit nga Drejtoria e ALUIZNI-t, Tiranë Jug, regjistrimi në ish-ZVRPP Tiranë Jug (aktualisht DV ASHK Tiranë Jug) sipas kategorive përkatëse.
- 3) Auditim mbi besueshmërinë ligjore të shqyrtimit dhe zgjidhjes së ankesave dhe respektimi i afateve ligjor për kthim përgjigje.

4) Auditimi mbi pranimin e dokumentacionit dhe regjistrimin e pasurive të paluajtshme sipas procedurës së kalimit të pronësisë e të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.8.1991 dhe të truallit funksional të tyre.

B. PËR REGJISTRIMIN E PASURIVE TË PALUAJTSHME

1) Auditimi mbi procedurat e regjistrimit fillestar si dhe pranimin e dokumentacionit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme të përfituara nga privatizimi, nga vendimet përkthimin dhe kompesimin e pronave dhe transaksionet e kryera me këto prona.

2) Auditimi mbi pranimin e dokumentacionit dhe regjistrimin e objekteve me leje ndërtimi mbi troje publike dhe private.

3) Auditimi mbi pranimin e dokumentacionit dhe regjistrimin e objekteve me leje legalizimi dhe transaksioneve të kryera me këto prona.

4) Auditimi mbi regjistrimin e pasurive të paluajtshme të përfituara nga vendime gjyqësore dhe transaksionet e kryera me këto prona.

5) Auditim mbi administrimin e dokumentacionit dhe respektimi i afateve në dhënien e shërbimit të kërkuar ndaj qytetarëve.

Pika 1 e Programit të Auditimit.

A.1. Krijimi i bazës së të dhënave për ndërtimet pa leje dhe përpunimi i tyre. Evidentimi dhe diferencimi në subjektet përfitues ose jo nga procesi i legalizimit

Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion, rezultoi si më poshtë:

Nga auditimi konstatohet se, për periudhën janar 2019-dhjetor 2021 objekt auditimi, ASHK DV Tirana-Jug, ka emetuar gjithsej 7596 leje legalizimi për objekte informale, përkatësisht 3052 leje legalizimi në vitin 2019, 2955 leje legalizimi në vitin 2020 dhe 1589 leje legalizimi në vitin 2021, ndërsa sipas të dhënave konstatohet se periodikisht brenda periudhës objekt auditimi, kanë dalë nga arkiva e institucionit me urdhër të brendshëm të drejtorit të DV ASHK Tirana-Jug për tu punuar gjithësej 3714 dosje (brenda kësaj shume prej 3714 dosje, nuk përfshihen lejet e legalizimit për çdo apartamet në objektet tej lejes së ndërtimit).

Për dosjet që kanë dalë nga arkiva e institucionit me urdhër të brendshëm të drejtorit për tu punuar por që nuk është kryer kualifikimi i objekteve informale për të vazhduar procedurat deri në lëshimin e lejes së legalizimit, ka sjell keq administrimin e dokumentacionit dhe shkeljen e të gjitha afateve ligjore në marrjen e vendimeve të kualifikimit dhe miratimin e lejeve të legalizimit, veprime në kundërshtim me nenin 28, të ligjit nr. 9482, datë 03.04.2006 i ndryshuar; Ligjin nr. 20/2020, datë 05.03.2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”; Ligjin nr.111/2018, datë 07.02.2019 “Për Kadastrën”, si dhe në kundërshtim me Urdhrin e Drejtorit të Përgjithshëm me nr. 37, datë 19.01.2016 “Miratimin e plan veprimit për shqyrtimin administrativ të praktikave të legalizimit të ndërtimeve pa leje”.

Sa më sipër për periudhën janar 2019 - dhjetor 2021 rezulton se procesi i legalizimit ka vijuar me ritme të relativisht të ngadalta, ndonëse ka akoma dosje me vetëdeklarim të vitit 2006 të pa trajtuar nga ASHK DV Tirana-Jug.

Deri në dhjetor të vitit 2021 në DV ASHK Tirana Jug nuk ishte plotësuar skeda dixhitale në të cilën regjistrohen të dhënat për ndërtimet pa leje sipas modelit të miratuar me VKM nr.1181 datë 24.12.2020 “Për miatimin e rregullave të krijimit, përdorimit, administrimit. Ruajtjes dhe ndërveprimit të bazës së të dhënave të proceseve kalimtare të pronësisë”.

Duke qenë se e gjithë baza ligjore për legalizimin ka ndryshuar me hyrjen në fuqi të ligjit Ligji nr.20/2020, datë 05.03.2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e

Shqipërisë”, Drejtori i DV ASHK Tiranë Jug, duhet të marrë masa për ngritjen e grupit të punës për të kryer verifikimet përkatëse, duke bashkëpunuar edhe me institucionet e tjera shtetërore, për evententimin e objektet për përfshirjen në procesin e legalizimit. Nëse këto subjekte kanë bërë vetëdeklarimin për legalizim të ndërtimeve informale, atëherë të merren masat për verifikimin në terren dhe ndjekjen e procedurës së legalizimit deri në marrjen e një vendimi përfundimtar në lidhje me kualifikimin apo skualifikimin e këtyre objekteve nga legalizimi, në përputhje me legjislacionin në fuqi.

Vlerësimi i procedurave për legalizim, përcaktimi dhe shlyerja e detyrimeve financiare për legalizim nga subjektet vetëdeklarues, për parcelat ndërtimore.

Nga informacioni i marrë në Drejtorinë Vendore të ASHK Tirana Jug, për periudhën 2019-2021 vlera totale e faturave të plotësuara nga DV ASHK Tirana Jug është 1,004,811,205 lekë+bona privatizimi, nga këto janë arkëtuar nga procesi kalimtar të pronësisë gjithësesj 681,599,040 lekë+bona privatizimi, shuma prej 323,212,164.91 lekë+bona privatizimi, janë të ardhurave të pa arkëtuara nga proceset kalimtare të pronësisë.

TË ARDHURAT E PARCELËS NDËRTIMORE.

Nr.	MUAJ	VITI 2019	VITI 2020	VITI 2021	TOTALI 2019-2021
1	Janar	3,890,558	5,422,355	23,461,516	32,774,429
2	Shkurt	83,461,989	9,649,920	27,949,692	121,071,601
3	Mars	8,049,741	4,933,846	29,078,852	42,062,439
4	Prill	4,885,786	5,356,772	39,721,448	49,964,006
5	Maj	3,756,431	48,030,161	14,846,089	66,632,681
6	Qershor	10,789,442	29,695,792	13,754,367	54,239,601
7	Korrik	17,737,300	42,339,543	25,118,869	85,198,712
8	Gusht	5,483,670	19,024,632	7,006,385	31,514,687
9	Shtator	8,892,729	30,497,442	13,666,251	53,056,422
10	Tetor	9,087,659	26,659,503	16,763,660	52,510,822
11	Nentor	10,542,632	22,942,977	15,799,601	49,285,210
12	Dhjetor	7,907,207	23,296,087	12,098,131	36,191,425
TOTALI		174,485,145	267,849,030	239,264,864	681,599,040
VLERA TOTALE E FATURAVE TË PLOTËSUARA NGA DV ASHK					1,004,811,205
DIFERENCA					- 323,212,164

Pavarësisht ndryshimeve ligjore të fundit dhe bashkimin e dy institucioneve “Aluizni-t dhe ZVRPP”, këto fenomene duhet të ishin evituar, përsëri kostatohen vonesa në mbylljen plotësisht të procesit të regjistrimit në DV ASHK Tirana Jug, për shkak të mos shlyerjes të detyrimeve financiare për parcelat ndërtimore.

Pra në ASHK DV Tiranë Jug ka objekte të prapambetura që nga viti 2019 deri në vitin 2021 të cilat janë akoma në pritje të VKM dhe nuk kanë likujduar taksën e parcelave ndërtimore, në vlerë 323,212,164.91 lekë+bona privatizimi. Nuk është mbajtur një regjistër me të gjitha të dhënat dhe ndjekjen e tyre në mënyrë kronologjike.

Gjithashtu konstatohet se nuk janë nisur në kohë dokumentacioni, duke shkelur afatet ligjore dhe zgjatje të procesit të legalizimit deri në daljen e VKM nga ish/ Drejtoria e Aluiznit nuk ka gjetur

akoma zgjidhjen e duhur për ti dhënë zgjidhje këtij procesi, duke mos respektuar afatet ligjore.

Titulli i gjetjes 1: Të ardhurave të pa arkëtuara nga proceset kalimtare të pronësisë për parcelën ndërtimore.

Situata: Për periudhën objekt auditimi, janë lëshuar gjithsej 7596 leje legalizimi për objekte informale të legalizuara, ku vlera totale e faturave të plotësuara nga procesi kalimtar të pronësisë nga DV ASHK Tirana Jug është 1,004,811,205 lekë+bona privatizimi, ku për periudhën 2019-2021, janë arkëtuar nga procesi kalimtar të pronësisë gjithësesj 681,599,040 lekë+bona privatizimi, ndërsa të ardhurat të pa arkëtuara nga proceset kalimtare të pronësisë është 323,212,164.91 lekë+bona privatizimi.

Kriteri: Ligji nr. 9482, datë 03.04.2006 me ndryshime, neni 17 (pika 5).

Impakti: Të ardhura të munguara në vlerën prej 323,212,164.91 lekë+bona privatizimi.

Shkaku: Mos dërgimi në afate për miratimin e parcelave ndërtimore që kalojnë në pronësi të përfituesëve, si dhe nga mungesa e një regjistri, i cili duhet të azhurnohet në vijimësi, ku të pasqyrohen me të dhënat përkatëse, të gjithë poseduesit e lejeve të legalizimit, që janë subjekt i miratimit të parcelave ndërtimore me VKM.

Rëndësia: E Lart

2. Procedurat e miratimit dhe dhënies së lejes së legalizimit sipas kategorive përkatëse dhe miratimi i objekteve parcelave ndërtimore. (bazuar në risk).

Nga ana e Drejtorisë Vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, Tiranë Jug (ish-Drejtoria Rajonale e ALUIZNI-t Tirana Jug) nuk janë zbatuar përcaktimet ligjore për sa i përket respektimit të kriterëve ligjore për kualifikimin dhe pajisjen me leje legalizimi, referuar: nenit 17 dhe 27 të ligjit nr. 9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar, Ligjin Nr. 8378, datë 22.07.1998 i ndryshuar “Kodi rrugor në Republikën e Shqipërisë”, neni 2 dhe neni 4, VKM nr. 465, datë 22.06.2016 ”Për përcaktimin e procedurave dhe rregullave për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objekteve informale”, pika 10, VKM nr. 280, datë 01.04.2015, “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtimet me leje” pika 8 dhe (i ndryshuar me VKM 756, datë 26.10.2016) kreu i I pika 1/4 dhe kreu 4, pika 8, VKM nr. 153, datë 07.04.2000 “Për miratimin e rregullores së zbatimit të Kodit Rrugor në Republikën e Shqipërisë” neni 27, pika 3, VKM 1095, datë 28.12.2015 “Për përcaktimin e rregullave të bashkërendimit të punës, ndërmjet ALUIZNI-t dhe ZQRPP-së, dhe të procedurave apo kufizimeve që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara”, pika 2, 3 dhe 10, VKM Nr. 954, datë 25.11.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurave dhe të formularit të lejes së legalizimit”, pika 2 dhe 5, Urdhrit të Drejtorit të Përgjithshëm të ALUIZNI-t nr. 37, datë 19.01.2016 “Për miratimin e plan veprimit për shqyrtimin administrativ të praktikave të legalizimit të ndërtimeve pa leje”, pika 6.

Për periudhën 01.01.2019 deri në 31.12.2021, nga Subjekti Drejtoria Vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Tiranë Jug (ish- Drejtoria Rajonale e ALUIZNI-t Tirana Jug) janë tërhequr nga arkiva listat e subjekteve për leje legalizimi. Këto lista janë ballafaquar me hartën vektor të azhurnuar me lejet në mënyrë grafike, me studimet infrastrukturore të ardhura nga Pushteti Vendor si dhe me:

-vijën kufizuese të parcelës ndërtimore të ndërtesave publike (institucione shtetërore, shkolla e kopshte publike, spitale, qendra shëndetësore publike, kampuse studentore);
-zonën mbrojtëse të objekteve të trashëgimisë kulturore, të shpallura në përputhje me ligjin nr. 9048, datë 7.4.2003, "Për trashëgiminë kulturore", të ndryshuar;
-me territorin/vijës kufizuese të parcelës ndërtimore të ndërtesave objekt kulti, përveç rasteve kur posedues/ subjekt ndërtues është vetë institucioni fetar;

Nga përzgjedhja referuar kushteve të mësipërme u tërhoqën nga arkiva e institucionit gjithësej 480 dosje vetë deklarimesh të subjekteve të pajisur me leje legalizimi. Nga auditimi janë konstatuar se dhe janë evidentuar shkelje të kriterëve dhe kushteve ligjore për kualifikimin dhe miratimin e lejes së legalizimit.

Për më hollësisht sipas dosjeve, shkeljet e evidentuar janë si vijonë:

Me vendim nr. 120927, datë 27.03.2019 është miratuar "Leje Legalizimi" për objektin në tejkalim të lejës së ndërtimit, "Godinë shërbimi 4+1 kat nëntokë", me posedues **subjekti "T. K." sh.p.k. plus 6 bashkëpronaret**, Z.K. 8160, me nr.pasurie 7/2000, sipërfaqe e parcelës ndërtimore 421.9 m², sipërfaqe ndërtimi 323 m² dhe me sipërfaqe totale për aktivitet 1440 m², miratuar nga Drejtoria e ALUIZNI-t Tirana Jug.

Nga shqyrtimi i dokumentacionit tekniko-ligjor të administruar në dosje, konstatohet së:

Procedurat për "Leje Legalizimi" për objektin në tejkalim të lejës së ndërtimit, "Godinë shërbimi 4+1 kat nëntokë", me posedues subjekti "T.K." sh.p.k. plus Bp, Z.K. 8160, ka filluar me kërkesë të përfaqësuesit të bashkëpronarëve në fillim të vitit 2017 bazuar në vetëdeklarimin nr.787 prot., datë 17.11.2014.

Bazuar në kërkesën mbi statusin juridik të pronës si dhe nga informacioni ish-ZVRPP Tirana Jug mbi gjendjen juridike të pronës rezulton se një pjesë e shtesës i ndërtimit informal bie mbi pasurinë nr. 7/26 vol.17, faqe 50, llojin e pasurisë "Truall" me sipërfaqe 42 m², në pronësi "Shtet" me përshkrim të veçantë "lulishte" mbi pasurinë nr.7/25 vol.17, faqe 49 llojin e pasurisë "Truall" me sipërfaqe 174 m², në pronësi "Shtet" me përshkrim të veçantë "lulishte" dhe mbi pasurinë nr.7/27 vol.17, faqe 51 llojin e pasurisë "Truall" me sipërfaqe 206 m², në pronësi "Shtet" me përshkrim të veçantë "lulishte".

Në lidhje sa më sipër, si dhe për vijimin e procedurës së legalizimit, ish-Drejtori ALUIZNI-t Tirana 2, me shkresën nr. 1906 prot., datë 19.06.2017 i është drejtuar Kryetarit të Bashkisë së Tiranës, ku ndër të tjera në shkresë citohet se, "...duke patur parasysh se hapsirat publike adminiztrohen nga Bashkia Tiranë, konform ligjit 139/2015 "Për vetqeverisjen vendore" neni 23 pika 9, ku përcaktohet se..."*Në fushën e infrastrukturës dhe shërbimeve publike, bashkitë janë përgjegjëse në territorin e juridiksionit të tyre për parqet, lulishtet dhe hapësirat e gjelbra publike" është e nevojshëm dhënia e pëlqimit nga ana e juaj në lidhje me vijimin e procedurës së legalizimit mbi pasurinë të llojit "Truall" me përshkrim të veçantë "lulishte".*

Në vijim të shkresës të sipërcituar, referuar pikës 2/c të VKM nr. 756, datë 26.10.2016, përcaktohet se: "Ndërtimi informal, përjashtohet nga legalizimi kur është ngritur brenda territorit të institucionëve publike..., apo çënon veprat kryesore të infrastrukturës publike, integritetin e monumenteve të kulturës, etj.", në lidhje me procedurën e legalizimit të ndërtimit informal, kërkojmë nga ana juaj vënien në dispozicion të projektit të miratuar për rikonfigurimin e sheshit

"Italia", përfshirë "Stadiumin e Ri" dhe shprehen tuaj nëse objekti i sipërcituar cënon ose jo projektin e lartpërmendur.

Gjithashtu ish-Drejtori i ALUIZNI-t Tirana 2, me shkresën nr. 136 prot., date 25.01.2018 i është drejtuar Institutit të Monumenteve të Kulturës në lidhje me vijimin e procedurës së legalizimit.

Instituti i Monumenteve të Kulturës me shkresën nr. 174/1 prot., datë 16.02.2018, i drejtohet Drejtorisë të ALUIZNI-t Tirana 2, ku sqaron se: "...Për efekt të procedurave ligjore për shqyrtimin e kërkesave dhe kualifikimit të ndërtimëve pa leje, shtesë anësore/lartësi, në ndërtime me leje", në zonat dhe objektet e shpallura me status mbrotje sipas ligjit nr.9048, datë 07.04.2003 "Për trashigiminë kulturore" i ndryshuar, dhe i akteve nënligjore të nxjerra në zbatim të tij, është i nevojshëm paraprakisht shyrtimi i thelluar i kërkesave nga specialistët e IMK dhe Këshillit Shkencor dhe miratimi ose jo në Këshillin Kombëtar të Restaurimeve".

Instituti i Monumenteve të Kulturës sqaron se për ndjekjen e procedurave për këto aplikime, duhet bazuar në pikën 4/b ku citohet se "Legalizimi lejohet vetëm me miratimin paraprak të autoritetëve përgjegjëse sipas ligjit nr. 9048, datë 07.04.2003 "Për trashigiminë kulturore" i ndryshuar.

Me VKM datë 13.04.2000 është vendosur "Shpalljen Asambël Monument Kulture i Aksit Kryesor dhe Qendrës Historike të Qytetit të Tiranës" po me VKM nr. 325 datë 12.4.2017 sheshi "Italia" rezulton të jetë përsëri e në vazhdim qëndër historikë, ku në VKM nr. 325 citohet "Për shpalljen e qendres historike të qytetit të Tiranës dhe miratimin e rregullores për administrimin e saj e të zonës së mbrojtur përreth".

Me vendimin nr. 13/4 datë 26.09.2018, Këshilli Teknik i Bashkisë Tiranë ka vendosur të miratoj projekt zbatimin "Rikualifikimi i sheshit "Italia", me vlerë ndërtim-momtim 417,076,301 lekë me TVSH, ku brenda këtij projekti të miratuar ndodhet edhe objekti që është në proces legalizimi.

Në këto kushte, ish-Drejtori i ALUIZNI-t Tirana 2, nuk ka vijuar me procedurën për kualifikimin e ndërtimit informal për objektin në tejkallim të lejës së ndërtimit, "Godinë shërbimi 4+1 kat nëntokë", për faktin se është në kundërshtim me nenin 39 ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje" dhe në kundërshtim me pikën 1/c të VKM-së nr. 280, datë 01.04.2015, "Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtim pa leje", për sa kohë:

1. Nga Bashkia Tiranë, ka njëvendim të miratuar për realizimin e projektit "Rikualifikim i sheshit "Italia", Tiranë.

2. Me VKM nr. 325 datë 12.4.2017 sheshi "Italia" rezulton të jetë përsëri e në vazhdim qëndër historikë, "Shpalljen Asambël Monument Kulture i Aksit Kryesor dhe Qendrës Historike të Qytetit të Tiranës".

Mos vijimi i procedurës për kualifikimin e ndërtimit informal, ish-Drejtori i ALUIZNI-t Tirana 2, është bazuar në faktin se cënon realizimin e projektit të miratuar për rikonfigurimin e sheshit "Italia", përfshirë ndërtimin e "Stadiumit të ri", ku në periudhën e procedurave për legalizim për objektin në tejkallim të lejës së ndërtimit, sheshi po kthehej në hapësirë publike, *gfarë do të thotë se mos kualifikimi i ndërtimit në tejkallim të lejës së ndërtimit i objektit "Godinë shërbimi 4+1 kat nëntokë", ka bërë që të mos jetë në listen e objekteve që duhej të shpronësohet për interesë publik.* Edhe pse ky objekt nuk plotëson kushtet për kualifikim të ndërtimit në tejkallim të lejës së ndërtimit, mbas 2 vitësh me datë 19.03.2019 përfaqësuesi i bashkëpronarëve i është drejtuar përsëri Drejtorisë Rajonale të ALUIZNI-t Tirana Jug, për vijimin dhe përsheptimine procedurave të

legalizimit për objektin në tejkalim të lejës së ndërtimit, ku me urdhër të ish-Drejtorit të ALUIZNI-t Tirana Jug është kaluar për trajtim me datë 20.03.2019 Sektorit të Hartografisë.

-Me datë 26.03.2019 nga specialistët e terrenit janë bërë matjet dhe është mbajtur procesverbali i verifikimit në terren, për objektin në tejkalim të lejës së ndërtimit *pa pasur më parë një Urdhër të Brendshëm* të Drejtorit të ALUIZNI-t Tirana Jug, për vijushmërinë e procesit të punës për nxjerrjen e dosjes nga arkiva të objektit me tejkalim të lejes ndërtimit, në mbështetje të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje" i ndryshuar dhe në mbështetje të paragrafit 1 dhe 2 të pikës 9.2 të krehut VI të "Rregullorës së Brendshme të Funkionimit të ALUIZNI-t". (mbas një muaj nga data e miratimit të lejes së legalizimit datë 27.03.2019, ka dal Urdhëri i Brendshëm nr. 63 prot, datë 21.04.2019 të Drejtorit të ALUIZNI-t Tirana 2, për vijushmërinë e procesit të punës për nxjerrjen e dosjes nga arkiva, të objektit informal në bazë të vetëdeklarimit nr. 787 prot., datë 17.11.2014 me posedues E.B., çfarë do të thotë se vlefshmëria e Urdhërit të Brendshëm i dalë për vijushmërinë e procesit të punës për nxjerrjen e dosjes nga arkiva të objektit me tejkalim të lejes ndërtimit është një akt administrativ që nuk ka fuqi juridike të një akti të vlefshëm.

-Procesverbali i verifikimit në terren, i mbajtur me datë 26.03.2019 është konfirmuar nga Sektori i Hartografisë znj. S.Q., në një kohë kur projektit i miratuar për rikonfigurimin e sheshit "Italia" përfshirë "Stadiumin e ri" kishte filluar zbatimin, çfarë do të thotë se, zbatimi i punimeve nëntoksore për parkim kanë avancuar deri tek objekti informal "objekt legalizimi".

-Edhe pse realizimi i projektit i miratuar për rikonfigurimin e sheshit "Italia" ishte në zbatim, Drejtoria e ALUIZNI-t, Tirana Jug, merr vendim për të "Kualifikuar ndërtimin informal" për objektin në tejkalim të lejës së ndërtimit, "Godinë shërbimi 4+1 kat nëntokë", me nr.1684, datë 25.03.2019, vendimi është verifikuar nëse i plotëson kushtet për kualifikim i ndërtimit informal nga Znj. I.T. e konfirmuar nga Znj. K. K. (Me urdhër të brendshëm nr.40, datë 15.03.2019 të Drejtorit të ALUIZNI-t, Tirana Jug, "...përgjegjës për verifikimin e kriterëve kualifikuese dhe nënshkrimin e aktit të kualifikimit është vendosur Znj. I.T " specialiste në Sektorin e Legalizimit dhe Planifikimit Urban).

-Me datë 27.03.2019 është vendosur miratimi i "Lejes së legalizimi" për objektin në tejkalim të lejës së ndërtimit, "Godinë shërbimi 4+1 kat nëntokë", me posedues subjektin "T.K." sh.p.k. plus Bp, Z.K.8160, nr.pasurie 7/2000, sipërfaqe e parcelës ndërtimore 421.9 m² dhe me sipërfaqe ndërtimi 323 m², e miratuar nga Drejtoria e ALUIZNI-t, Tirana Jug.

Në dosjen e legalizimit është administruar edhe Deklarata Noteriale nr.1337 rep. nr. 247/2 kol, datë 21.03.2019 midis shoqërisë "P." sh.p.k. dhe shoqërisë "T.K." sh.p.k ku shoqëria "Pegaso" sh.p.k. shprehet se "...është dakort të mos përfshihem në asnjë dokument ligjor të regjistrimit, legalizimit apo pronësinë të këtij ndërtimi, si rrjedhojë edhe shoqëria "T. K." sh.p.k. nuk do të përfshihet në pronësinë e këtij ndërtimi të legalizuar".

Edhe pse në dosje ndodhet deklarata noteriale e sipërcituar, me urdhër nr.58, datë 25.03.2019 "Mbi ndryshimin e dokumentacionit teknik dhe ligjor të treguesve të pasurisë së deklaruar nga "P." sh.p.k. bazuar në vetëdeklarimin nr.787 prot., datë 17.11.2014, Drejtoria e ALUIZNI-t Tirana 2, ka urdhëruar ndryshimin në bazë digjitale të të dhënave, të gjeneralitetëve të deklaruesit të ndërtimit informal nga "P." sh.p.k. në "T.K." sh.p.k., për rrjedhojë edhe "Leje e legalizimit" për objektin në tejkalim të lejës së ndërtimit, "Godinë shërbimi 4+1 kat nëntokë", është emetuar në emër të subjektit "T.K." sh.p.k. dhe 6 bashkëpronarëve.

Çfarë do të thotë se emetimi i vendimit nr. 120927, datë 27.03.2019 "Leje legalizimi" për objektin në tejkalim të lejës së ndërtimit, "Godinë shërbimi 4+1 kat nëntokë", në emer të subjektin "T.K." sh.p.k. plus Bp, është në kundërshtim me Deklarata Noteriale nr. 1337 rep. nr. 247/2 kol, datë 21.03.2019.

Dy ditë mbas miratimit të lejës së legalizimit, me shkresën nr.1153 prot., datë 29.03.2019, Drejtoria e ALUIZNIT-t Tiranë 2, i është drejtuar Drejtorisë së Përgjithshme të ALUIZNIT-t, për kalimin e të drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore në bazë të një relacioni shpjegues për propozimin e kalimit të së drejtës së pronësisë për sipërfaqen 116.96 m² që është në pronësi "shtet".(kalimin e të drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore me vendim të VKM-së).

Shkresa e sipërcituar mbi relacionin shpjegues është mbështetur në ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje" i ndryshuar si dhe në zbatim të Urdhërit nr.408, datë 12.11.2008, të Drejtorit të Përgjithshëm, "Për dokumentacionin tekniko-ligjor që shoqëron VKM për kalim pronësie" dhe në mbështetje të pikës 9 të Udhëzimit nr. 1451, datë 22.09.2016, të Drejtorit të Përgjithshëm "Për përcaktimin e procedurave të hartimit të propozimit, për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore dhe miratimin e masës dhe vlerës së kompesimit financiar".

Me shkresën nr. 13001 prot., datë 06.09.2019 Drejtori i Përgjithshëm A.L i ka kthyer përgjigje DV ASHK Tirana Jug, "*Mospranim i propozimit për kalimin e të drejtës së pronësisë*".

Në shkresë citohet se "...ju informojmë se për subjektin "T.K." sh.p.k.+banorët" nuk u pranua procedimi i mëtejshëm për kalimin të së drejtës së pronësisë, për arsye të mungesës së dokumentacionit të përcaktuar në Udhëzimin nr. 1451, datë 22.09.2016.

Shkresën nr.13001 prot., datë 06.09.2019 të Drejtorit të Përgjithshëm është kthyer përgjigje 6 muaj me vonesë edhe pse dokumentacioni ishte i plotë dhe në përputhje me ligjin dhe udhëzimin e dal nga vetë drejtuesi i ALUIZNI-t., veprime këto në kundërshtim me pikën 9 të Udhëzimin nr. 1451, datë 22.09.2016.

Në pikën 9 të Udhëzimit citohët:

Porpozimet e drejtorive të varësisë shqyrtohen jo më vonë se 30 ditë nga paraqitja e tyre, prej strukturave kompetente në Drejtorinë e Përgjithshme të ALUIZNI-t dhe përcillen pranë MZHU-së në trajtën e projektvendimit.

Për propozimet e drejtorive të varësisë, që nuk janë hartuar në formën dhe përmbatjen e përcaktuar në këtë udhëzim, kërkohët plotësimi dhe ridërgimi i materialit brenda 5 ditëve nga data e njoftimit.

Po në atë ditë (27.03.2019) kur është marrë vendimi për "Leje legalizimi", me shkresën nr. 1112 prot., datë 27.03.2019, nga Drejtoria e ALUIZNIT-t Tiranë 2, Sektori i Legalizimit dhe Planifikimit Urban, është përcjellë dokumentacioni për objektin e legalizuar, pranë Zyrës Vendore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, Tiranë, për vazhdimin e procedurës të regjistrimit të ndërtesës dhe pjesët takuese për çdo bashkëpronar.

Direkt mbas 3 muajve nga miratimi i lejës së legalizimit për objektin në tejkalim të lejës së ndërtimit,"Godinë shërbimi 4+1 kat nëntokë", me sipërfaqe të parcelës ndërtimore 421.9 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 323 m² dhe mbas regjistrimit të ndërtesës dhe sipërfaqeve takuese për çdo bashkëpronar në sipërfaqe ndërtimore të objektit të legalizuar, është miratuar Vendimi Nr.431, datë 26.6.2019 "Shpronësimi për interes publik, të pasurive të paluajtshme, pronë private, që preken ngarealizimi i projektit "Rikualifikimi i sheshit "Italia", Tiranë, në shumën e përgjithshme 107 402 334 lekë, kjo shumë ka kaluar për shpronësim për interes publik, për pasuritë e

paluajtshme të kompensuar nga vendimi nr. 120927, datë 27.03.2019 "Leje legalizimi" për objektin në tejkalim të lejës së ndërtimit, "Godinë shërbimi 4+1 kat nëntokë".

-Drejtoria Rajonale e ALUIZNI-t Tirana Jug, ka "Kualifikuar ndërtimin informal" për objektin në tejkalim të lejës së ndërtimit, "Godinë shërbimi 4+1 kat nëntokë", si dhe ka miratuar ndërtimin informal i llojit objekt "Godinë shërbimi 4+1 kat nëntokë", me posedues subjektin "T.K." sh.p.k. plus Bp, në Z.K.8160, nr.pasurie 7/2000, me sipërfaqe të parcelës ndërtimore 421.9 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 323 m², në tejkalim të kompetencës që i jep ligji, në kundërshtim me nenin 39 të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje" dhe në kundërshtim me pikën 1/c të VKM-së nr. 280, datë 01.04.2015, "Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtim pa leje".

Neni 39.

Përyjashtimi nga legalizimi: "Ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtimet me leje që, në bazë të akteve ligjore e nënligjore në fuqi, **cenojnë veprat kryesore të infrastrukturës publike, akset rrugore kombëtare, territorin e institucioneve publike, integritetin e monumenteve të kulturës nuk legalizohen".**

VKM-së nr.280, datë 01.04.2015

c) Është ngritur brenda "territorit të institucioneve publike", sipas neneve 39 dhe 42, pika 2, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar, me përyjashtim të rasteve kur është ndërtuar nga vetë këto institucione. Në kuptim të këtyre neneve, "territori i institucionit publik" është sipërfaqja e trualli t funksional të ndërtesës publike apo që rezulton të jetë pjesë e inventarit për këtë ndërtesë, si: godinat e institucioneve shtetërore, të shkollave e kopshtëve publike, spitaleve, qendrave shëndetsore, kampuseve studentore e të tjera të ngjashme.

Me vendim nr. 123175, datë 25.6.2019 është miratuar "Leje Legalizimi" për objektin "Godinë shërbimi 1 kat (Garazh)", **me posedues Z.S.** Z.K. 8270, nr.pasurie 3/606, sipërfaqe e parcelës ndërtimore 124 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 25 m² e miratuar nga përgjegjësi i sektorit të legalizimit dhe drejtori i ALUIZNI-t Tirana Jug.

Me vendim nr.146 datë 24.6.2019 "Për kualifikimin e ndërtimit informal" nga Drejtori dhe specialistet I.T. dhe D.Xh. është marrë në shqyrtim dokumentacioni i ndërtimit informal i llojit objekt "Garazh", i përfshirë në procedurat e legalizimit nëpërmjet aplikimit nr. 1623 prot., datë 16.11.2006 dhe nr. 365 prot., datë 22.03.2014, me numër unik (index): 12_70103319, poseduar nga Z.G. me numër pasurie 3/606, zona kadastrale 8270.

Në dosje është e administruar edhe deklarata noteriale datë 6.7.2019, ku poseduesi i objektit Z. G. deklaroi se pranoj të marrë sipërfaqen më shumë se tre fishin e sipërfaqes (kjo deklaratë vlenë vetëm në rastin e ndërtimeve pa leje me funksion banimi).

Nga auditimi rezultoi se:

-Në vetëdeklarimin nr. 1623 prot., datë 16.11.2006, poseduesi Z.G. ka deklaruar se ka ndërtuar një objekt "Garazh" në Rr. "Abdyl Frashëri" (mbas pallatit të Librit Universitar) me sipërfaqe sheshi (parcelë ndërtimore) 40 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 25 m², ky deklaram është konfirmuar nga poseduesi Z.S. dhe nga ish-Kryetari i Mini-Bashkisë Nr.5 Tiranë, J.S., çfarë do të thotë se poseduesi deklaroi se posedoj një parcelë ndërtimore prej 40 m² dhe jo 124 m².

-Bazuar në kërkesën mbi statusin juridik të pronës si dhe nga informacioni i ZVRPP Tirana Jug mbi gjendjen juridike të pronës rezulton se, objekti është i ndërtuar mbi pasurinë nr.3/151 në pronësi "Shtet", regjistruar në volumnin 21, faqe 190 me sipërfaqe 55 m².

Informacion mbi statusin juridik të pronës është marrë për 4 pasuri dhe konkretisht:

Pasuria 3/127 regjistruar në volumnin 61, faqe 46, me sipërfaqe 20 m² në pronësi "shtet".

Pasuria 3/128 regjistruar në volumnin 61, faqe 45, me sipërfaqe 21 m² në pronësi "shtet".

Pasuria 3/129 regjistruar në volumnin 61, faqe 44, me sipërfaqe 21 m² në pronësi "shtet".

Pasuria 3/130 regjistruar në volumnin 61, faqe 43, me sipërfaqe 24 m² në pronësi "shtet".

-Katër pasuritë e sipërcituar që janë përfshirë në sipërfaqen e parcelës ndërtimore nuk kanë lidhje me ndërtimin informal ku ndodhet garazhi i legalizuar, çfarë do të thotë se 4 pasuritë me sipërfaqe 86 m² nuk duhej të përfshiheshin në parcelen ndërtimore prej 124 m².

-Nga matjet grafike në hartën kadastrale rezulton se pasuria 3/128 regjistruar në volumnin 61, faqe 45, me sipërfaqe 21 m² në pronësi "shtet" nuk është me sipërfaqe 21 m² por është me sipërfaqe 42 m².

-Mbas një viti, *tej afatit ligjor*, me shkresën nr. 4401 prot., datë 07.05.2020, është njoftuar subjektit Z.S., për pagesën e parcelës ndërtimore, nëpërmjet "Formularit të pagesës së parcelës ndërtimore" për sipërfaqen 124 m².

Nga Drejtori i Drejtorisë ALUIZNI-t Tirana Jug, me Vendimin nr. 123175 datë 25.06.2019 është miratuar "Leja e Legalizimit" i ndërtimit informal i llojit objekt "Godinë shërbimi 1 kat" (Garazh) me sipërfaqe ndërtimi 25 m² dhe sipërfaqe parcele ndërtimore 124 m², duke përfshirë 4 pasuri "shtet" që nuk kanë lidhje me parcelën ndërtimore, duke tejkaluar kufirin ligjor të sipërfaqes së parcelës ndërtimore mbi 3-fishin e sipërfaqës të bazës të ndërtimit (75 m²), duke miratuar një sipërfaqe të parcelës prej 84 m² më shumë se sa ka vetëdeklaruar me datë 16.11.2006 dhe 49 m² më shumë se sa parashikon ligji, veprime që kanë sjellë përfitim të padrejtë nga zotëruesi i ndërtimit informal, në kundërshtim me nenin 17, pika 1/b të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje" në tejkallim të kompetencave që i jep ligji organik, ku në bazë të nenit 109, të Ligjit nr. 44/2015 "Për Kodin e Procedurës Administrative" vendimi është një akt administrativ i paligjshëm, ku paligjshmëria është rezultat i nxjerrjes së aktit në kundërshtim me ligjin.

Ligji nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar.

Neni 17. Kalimi i së drejtës së pronësisë dhe mënyra e pagesës së parcelës ndërtimore

Pika 1/b. "Për ndërtimet pa leje me funksion social-ekonomik zbatohet vetëm kriteri i trefshit të sipërfaqes së bazës së ndërtimit.

Me vendim nr. 2625600, datë 22.2.2019 është miratuar "Leje legalizimi" për objektin: "Godinë e kombinuar 5 kate", **me posedues bashkëpronar S.,** Z.K. 8180, nr.pasurie 115/11, sipërfaqe e parcelës ndërtimore 300.9 m², me sipërfaqe ndërtimi 141 m² dhe sipërfaqe për aktivitet 71.4 m², miratuar nga ish-Përgjegjësi i Sektorit të Legalizimit A.B. dhe Drejtori i Aluizni-t Tiranë Jug.

Nga auditimi rezultoi se:

Vendimi nr. 4255 datë 21.2.2019 "Për kualifikimin e ndërtimit informal" i verifikuar nga ish-specialisti I.K., konfirmuar nga ish-Përgjegjësi i Sektorit të Legalizimit A.B. dhe miratuar nga Drejtori i Aluizni-t Tiranë Jug, është marrë në zbatim të VKM-së nr. 280, datë 01.04.2015, "Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet

pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtim pa leje" ku është marrë në shqyrtim dokumentacioni i ndërtimit informal i llojit objekt "Godinë e kombinuar 5 kate" i përfshirë në procedurat e legalizimit nëpërmjet aplikimit nr.967 prot., datë nuk ka, viti 2005, me numër unik (index):12_2173558 poseduar nga bashkëpronaret Sinakolli, me numër pasurie 115/11, zona kadastrale 8180.

Nga shqyrtimi ka rezultuar se sipas ALUIZNI-t Tirana Jug, ndërtimi informal përfshihet në fushën e zbatimit të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006 "Për legalizimin....." i ndryshuar dhe sipas të dhënave në "Procesverbalin e verifikimit në terren" datë 31.12.2019 rezulton se ndërtimi informal, legalizohet në përputhje me ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006 "Për legalizimin..." i ndryshuar.

Me urdhër nr. 137, datë 23.10.2018 të Drejtorit të Aluizni-t Tiranë Jug, është vendosur:

1.Pezullimi i procedurës së legalizimit për ndërtimin pa leje vetëdeklaruar nga L.S., me nr. 967, viti 2005.

2.Procedura e legalizimit të qëndroj e pezulluar deri në plotësimin e kushteve sipas germës "b"/"c" të nenit 35 të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006 "Për legalizimin..." i ndryshuar.

Nga auditimi i praktikës të legalizimit në emër të poseduesit L.S. për objektin pa leje ndërtimi, rezulton se objekti bie mbi pronësinë e të të tretëve.

Referuar Vendimit të KKT-së nr.1, datë 14.4.2017 "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendorë, Bashkia Tiranë", përcjellë nga Drejtoria e Përgjithshme e ALUIZNI-t me nr.4738/1 prot., datë 21.06.2017, rezulton se objekti informal, i paraqitur për legalizim bën pjesë në njësinë strukturore TR/112-PDV, e cila parashikon ndërtime 8(tetë) kate.

Për sa më sipër objekti ndodhët në kushtet e nenit 35 të ligjit dhe për këtë arsye nuk është vijuar me përmbylljen e procedurave të legalizimit.

Pas 3 muajve, me urdhër nr.7, datë 28.01.2019, po nga Drejtori T.K., është vendosur për rifillimin e procedurave të legalizimit për objektin informal të vetëdeklaruar në emër të L.S., ky urdhër është mbështetur në deklaratën noteriale nr.40 rep.nr.11/1 kol., datë 22.01.2019.

Në deklaratë citohet se ".....autorizoj Drejtorinë Rajonale e ALUIZNI-t Tirana Jug, që të kryejë çdo procedurë të nevojshme për regjistrimin dhe paisjen me leje legalizimi të objektit Banesë sipas vetëdeklarimit me numer rendor 199 në posedim të LS.

Përmbatja e deklaratës noteriale nuk ka lidhje me nenin 35, pika 2/b të ligjit, për faktin se pronari i truallit dhe/ose investitori dhe poseduesi i ndërtimit pa leje duhet të lidhin marrëveshje noteriale, e cila të përcaktojë vendosjen në dispozicion të poseduesit të pasurisë së paluajtshme ndërtimore në çastin e përfundimit të objektit, çfarë do të thotë se marrëveshja noteriale dorëzohet pranë autoritetit përgjegjës dhe ALUIZNI-t, në momentin e paraqitjes së kërkesës për leje zhvillimi të pronës.

Në këto kushte objekti informal të vetëdeklaruar për objektin: "Godinë e kombinuar 5 kate", nuk duhej ti nënshtrohej procedurave për legalizim.

Drejtori i Drejtorisë ALUIZNI-t Tirana Jug, ka kualifikuar ndërtimin informal dhe ka miratuar me Vendim nr.2625600, datë 22.2.2019 "Leje legalizimi" objektin "Godinë e kombinuar 5 kate", **mbi pasuri në pronësi të të tretëve**, ku referuar Vendimit të KKT-së nr. 1, datë 14.4.2017 "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendorë, Bashkia Tiranë", rezulton se objekti informal, i paraqitur për legalizim bën pjesë në njësinë strukturore TR/112-PDV, e cila parashikon ndërtime 8(tetë) kate, veprime këto në tejkalim të kompetencave ligjore, në kundërshtim me nenin 35 pika 1 të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar.

Ligji nr. 9482, datë 3.4.2006 "Për legalizimin....." i ndryshuar
Neni 35

1. Ndërtimet pa leje të ngritura mbi troje private të të tretëve, kur planet e përgjithshme vendore dhe/ose planet e detajuara vendore parashikojnë ndërtime mbi 6 kate nga niveli zero, nuk i nënshtrohen procedurave për legalizim.

2. Për këto ndërtime vepohet si më poshtë:

a) Statusi i parcelës ndërtimore nuk ndryshon deri në momentin e zhvillimit të pronës (parcelës ndërtimore), sipas planit të përgjithshëm vendor dhe/ose planit të detajuar vendor të miratuar dhe ndërtimi pa leje, deri në këtë moment, shfrytëzohet nga subjekti posedues.

b) Pronari i truallit dhe/ose investitori dhe poseduesi i ndërtimit pa leje duhet të lidhin marrëveshje noteriale, e cila të përcaktojë vendosjen në dispozicion të poseduesit të pasurisë së paluajtshme ndërtimore, në çastin e përfundimit të objektit. Në asnjë rast, sipërfaqja ndërtimore që do të vihet në dispozicion, nuk mund të jetë më e vogël se sipërfaqja e përcaktuar për strehimin e familjeve të pastreha, sipas normave ligjore në fuqi për këtë kategori. Marrëveshja noteriale dorëzohet pranë autoritetit përgjegjës dhe ALUIZNI-t, që në momentin e paraqitjes së kërkesës për leje zhvillimi të pronës.

VKM-së nr.280, datë 01.04.2015, "Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtim pa leje".

12. Përjashtimi nga legalizimi i ndërtimeve informale, të ndodhura në kushtet e pikës 1, të nenit 35, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar, kryhet vetëm pas miratimit të lejes zhvillimore dhe arritjes së marrëveshjes (ose realizimit të detyrimeve të pronarit), në përputhje me pikën 2, të të njëjtit nen.

Me vendim nr. 2625601, datë 22.02.2019 është miratuar "Leje legalizimi" për objektin: "Godinë e Kombinuar 2 kate" në emër të **subjektit B.P. Z.K. 8270**, me pasurinë nr.6/661-ND, me sipërfaqe ndërtimi, 205.8 m² nga këto për aktivitet 117 m² dhe sipërfaqe e parcelës ndërtimore 234.6 m², miratuar nga përgjegjësi i sektorit të legalizimit A.B. dhe Drejtori T.K. rezulton se sipas genplanit pasuria 6/402 bie pjesërisht në pronën e vet me sipërfaqe 136.3 m², mbi pasurinë "shtet" me sipërfaqe 55.5 m² dhe pjesërisht tek "të tretët" me sipërfaqe 521.27 m².

Nga auditimi rezultoi se:

Proces verbali i verifikimit në terren është mbajtur me datë 12.2.2018 nga specialistët e terrenit.

Kualifikimi i ndërtimit informal është marrë më vendim nr.4251, datë 21.02.2018 për ndërtimin informal i llojit objekt "Godinë e kombinuar 2 kate" i përfshirë në procedurat e legalizimit nëpërmjet aplikimit nr.167 prot., datë 3.3.2005, me numër unik (index):12_2190158 poseduar nga B.P. Z.K. 8270, me pasurinë nr.6/661-ND, me sipërfaqe ndërtimi, 205.8 m² nga këto për aktivitet 117 m² dhe sipërfaqe e parcelës ndërtimore 234.6 m².

Pas 1 viti është marrë vendimi nr.2625601, datë 22.02.2019 "Leje legalizimi" për objektin: "Godinë e Kombinuar 2 kate" duke tejkualuar çdo afat ligjor nga miratimi i "Kualifikimit i ndërtimit informal" deri në momentin e dhenies të lejes së legalizimit, në kundërshtim me nenin 28 të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar.

Me vendim nr. 2625661, datë 28.03.2019 është miratuar "Leje legalizimi" për objektin: "Godinë e Kombinuar 5 kate + Papafingo" në emër të **subjektit S.G. etj**, Z.K. 8380, me pasurinë nr.5/107/1, me sipërfaqe ndërtimi 86.4 m² nga këto për aktivitet 86.4 m² dhe sipërfaqe e parcelës ndërtimore 86.4 m², miratuar nga përgjegjësi i sektorit të legalizimit A.B. dhe Drejtori D.V. rezulton se sipas genplanit pasuria 5/107 bie pjesërisht në pronën e vet dhe pjesërisht tek të të tretët.

Vendimi nr.4301, datë 25.02.2019 "Për kualifikimin e ndërtimit informal" është verifikuar nga Specialisti I.K. konfirmuar nga Përgjegjësi i Sektorit të Legalizimit A.B. dhe miratuar nga Drejtori D.V. është marrë në zbatim të VKM-së nr.280, datë 01.04.2015, "Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtim pa leje" ku është marrë në shqyrtim dokumentacioni i ndërtimit informal i llojit objekt "Godinë e kombinuar 5 kate + Papafingo" i përfshirë në procedurat e legalizimit nëpërmjet aplikimit nr. 930/827 prot., datë 14.10.2006, me numër unik (index): 12_4002565 poseduar nga S.Gj. Z.K. 8380, me pasurinë nr.5/107/1, me sipërfaqe ndërtimi, 86.4 m² nga këto për aktivitet 86.4 m² dhe sipërfaqe e parcelës ndërtimore 86.4 m².

Nga shqyrtimi i dokumentacionit rezultoi se, skicat e verifikimit dhe e matjeve në terren janë plotësuar me datë 15.05.2017 të verifikuar nga specialistët Ing. B.B. dhe Ing. E.Ç. dhe i punuar nga specialisti i terrenit Ing. M.A.

Në dosje mungon statusi juridik për pjesën e pasurisë që figuron në pronësi të të tretëve.

Vendimi për kualifikimin e ndërtimit informal është miratuar me nr.4301, datë 25.01.2019 **dy muaj para se të dorëzohet "Proces verbalin i verifikimit në terren"**.

Vendimin për "Leje legalizimi" për objektin: "Godinë e Kombinuar 5 kate + Papafingo" është marrë më datë 28.03.2019, **dy muaj mbas vendimit për kualifikim e ndërtimit informal**, çfarë do të thotë se është tejkalar çdo afat ligjor, nga matjet në terren, në "Proces verbalin i verifikimit në terren" në miratimin e "Kualifikimit i ndërtimit informal" e deri në momentin e dhenies të lejës së legalizimit, veprime këto në kundërshtim me nenin 28 të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar.

Në lidhje me vendimin nr. 122082, datë 03.06.2019 "Leje legalizimi" për objektin: "Godinë shërbimi 1 kat", rezultoi se është miratuar leja e legalizimit me **posedues B.D.** Z.K. 8180, nr.pasurie 1/894, sipërfaqe e parcelës ndërtimore 500 m², me sipërfaqe ndërtimi 151.8 m², miratuar nga ish-Përgjegjësi i Sektorit të Legalizimit D.Xh. dhe Drejtori i ALUIZNI-t Tirana Jug.

Kualifikimi i ndërtimit informal, për objektin: "Godinë shërbimi 1 kat", me posedues B.D. mbështetur në aplikimin nr. 2074 prot., datë 19.12.2014 me numër unik (index): 12_8157851, është miratuar me vendim nr. 55 datë 29.05.2019. kualifikuar nga Ina Toçka, e konfirmuar nga ish-Përgjegjësi i Sektorit të Legalizimit D.Xh.

Nga verifikimi i dokumentacionit rezultoi se,

Në dosje është administruar deklarata noteriale datë 04.04.2019, ku deklaruesi B.D. shprehet se ndërtesa e ndodhur në Tiranë, me nr. pasurie 1/495-ND, Z.K.8180, regjistruar në vol. 32, faqe 141, me sipërfaqe 135.7 m², është shembur dhe në vend të saj kemi ndërtuar një objekt të ri.

Nga verifikimi i fotografive të objektit që ka paraqitur poseduesi i ndërtimit pa leje, rezulton se, ndërtimi është ekzistues dhe nuk ka ndërtim të ri, ndërtim të ri ka në të majtë të hyrjes në parcelen ndërtimore dhe në pjesën tjetër të poseduar nga G.D. (djali).

Nga të dhënat e shërbimit gjeohapsinorë të afruar nga ASIG Geoportal, bazuar në verifikimin e fotografimit ajror, sipas radhës, duke filluar nga ai i vitit 1994 e me radhë deri në fund në atë të vitit 20018, rezulton se ndërtesa nuk është është e shembur, çfarë do të thotë se deklarimi i bërë nga ana e poseduesit të ndërtesës dyshohet të jetë i rremë.

Bazuar në verifikimin e gjendjes juridike të pronësisë, mbështetur në informacionin e regjistrit të pasurive të paluajtshme, në dokumentacionin e administruar nga drejtoria vendore e ASHK-së, datë 04.03.2019 rezulton se objekti me nr. pasurie 1/495-ND, Z.K.8180, regjistruar në vol. 32, faqe 141, me sipërfaqe 135.7 m², është në emer të B.D. dhe është paisur me certifikatë pronësie me datë 08.02.2017.

Bashkëlidhur informacionit të ZVRPP Tiranë, ndodhët plan-rilevimi i pregatitur nga topografi me licencë datë 14.06.2013, ku rezulton se objekti i vjetër ka një sipërfaqe ndërtimi 151m².

Plan-rilevimi i pregatitur nga topografi me licencë datë 14.06.2013 është pregatitur për ATP Tiranë për tu trajtuar me oborrët në përdorim sipas ligjit.

Në dosje është administruar deklarata e përfshirjes në procedurat e legalizimit datë 19.12.2014 nga vetë poseduesi i objektit, ku deklaroi se objekti është ndërtuar në qershor të vitit 1985 dhe i regjistruar në volumin 32, faqe 141, me sipërfaqe 135.7 m².

-Objekti "Godinë shërbimi 1 kat", rezulton e provuar të jetë ndërtuar përpara datës 10.8.1991 dhe i regjistruar në vol. 32, faqe 141, me sipërfaqe 135.7 m², çfarë do të thotë se objektet e ndërtuara para vitit 1991 dhe i regjistruar nuk konsiderohen ndërtime informal që të përfshihet në procedurat e legalizimit, veprime këto në kundërshtim me pikën 1, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje" i ndryshuar.

-Rezulton e provuar ekzistenca e ndërtimit me sipërfaqe ndërtimi 151m² nisur nga Arkivi Qendror Teknik i Ndërtimit edhe fotografimimi ajror, sipas radhës, duke filluar nga ai i vitit 1994, e deri në vitet 1999, 2001 dhe në fund, atë të vitit 2015.

Sa më sipër arrihet në konkluzionin se:

Drejtoria e ALUIZNI-t Tirana Jug, ka miratuar për ndërtimi informal një objekt të regjistruar më parë në regjistrin kadastral "Godinë shërbimi 1 kat", me posedues B.D. Z.K. 8180, nr. pasurie 1/894, sipërfaqe e parcelës ndërtimore 500 m², sipërfaqe ndërtimi 151.8 m², pa qenë objekt i ligjit të legalizimit të ndërtimeve informale dhe të objekteve me leje, me shtesa informale në objekt.

Në lidhje me vendimin nr. 123184, datë 26.06.2019 "Leje legalizimi" për objektin: "Godinë shërbimi 1 kat", rezultoi se është miratuar leja e legalizimit me **posedues Xh.S.** Z.K. 8240, nr.pasurie 3/612/2, sipërfaqe e parcelës ndërtimore 17.8 m², me sipërfaqe ndërtimi 16.2 m².

Provceverbali i verifikimit në terren është mbajtur me datë 19.04.2019 nga specialistet e terrenit, ndërsa mbas një muaj me datë 21.05.2019 është miratuar nga znj. Sajda Qamirani, me detyrë Përgjegjës i Sektorit Hartografisë.

Kualifikimi i ndërtimit informal, për objektin: "Godinë shërbimi 1 kat", mbështetur në aplikimin nr. 32 prot., datë 23.05.2017 me numër unik (index): 12_8305132 është miratuar 1 muaj me vonesë, me datë 24.06.2019, kualifikuar nga I.T. e konfirmuar nga Përgjegjësi i Sektorit të Legalizimit D.Xh. në kundërshtim me nenin 28 të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar.

Në lidhje me Vendimin nr. 124614, datë 05.11.2019 "Leje legalizimi" për objektin: "Godinë shërbimi 1 kat", me posedues **B.D. Z.K.** 8220, nr.pasurie 1/197, sipërfaqe e parcelës ndërtimore 500 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 65.9 m², rezultoi se,

Është marrë në shqyrtim dokumentacioni i ndërtimit informal i llojit objekt "Godinë shërbimi 1 kat" i përfshirë në procedurat e legalizimit në përmjet aplikimit nr. 1799 prot., datë 26.12.2014, me numër unik (index): 12_2199340 poseduar nga B.D. me numër pasurie 1/197, Z.K. 8220.

Në dosje është administruar statusi juridik i pronësisë, mbështetur në informacionin e regjistrit të pasurive të paluajtshme datë 01.7.2019, ku rezulton se objekti është i ndërtuar mbi pasurinë nr. 1/197 regjistruar në vol. 46, faqe 115 me sipërfaqe 1018.3 m², ku në seksionin "E" të karteles rezulton me shënim "kjo pronë është okupuar nga B. dhe R.D".

Me datë 24.8.2019 është miratuar genplani nga sektori i hartografisë specialisti O.B. dhe S.Q. Përgjegjës i Sektorit Hartografisë dhe nga Sektori i Çështjeve të Pronësisë specialisti A.L. dhe nga Përgjegjësi i Sektorit të Çështjeve të Pronësisë B.A. i objektit "Godinë shërbimi 1 kat" me sipërfaqe e parcelës ndërtimore 500 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 65.9 m².

Me vendimin nr. 529, datë 22.10.2019 është miratuar kualifikimi i ndërtimit informal, për objektin: "Godinë shërbimi 1 kat", mbështetur në aplikimin nr. 1799 prot., datë 21.03.2005 me numër unik (index):12_2199340, kualifikimi është verifikuar nga I.T. e konfirmuar nga M.R. dhe e miratuar nga Drejtori M.D. në zbatim të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar.

Me vendim nr.124614, datë 05.11.2019 është miratuar "Leje legalizimi" për objektin: "Godinë shërbimi 1 kat", me posedues B.D. Z.K. 8220, nr. pasurie 1/197, sipërfaqe e parcelës ndërtimore 500 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 65.9 m², vendimi është miratuar nga Përgjegjësi i Sektorit të Legalizimit M.R. dhe Drejtori M.D.

-Është kualifikuar ndërtimi informal, për objektin "Godinë shërbimi 1 kat", në një kohë kur objekti preket nga zbatimi i projektit konkret të infrastrukturës rrugore, i miratuar nga Bashkia Tiranë, Referuar PDV e-Planifikimit: njësia strukturore TR/396_1 e miratuar me datë 25.7.2019 nga Bashkia Tiranë, në kundërshtim me nenin 18 të ligjit nr. 20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH" dhe në kundërshtim me piken 1/4 gërma "gj" të VKM-së nr. 280, datë 01.04.2015, "Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtim pa leje".

-Është miratuar sipërfaqe e parcelës ndërtimore 500 m², kur sipërfaqja e ndërtimit është 65.9 m², duke tejkaluar kufirin ligjor të sipërfaqes së parcelës ndërtimore mbi 3-fishin e sipërfaqës të bazës të ndërtimit (197.7 m²), duke miratuar një sipërfaqe të parcelës prej 302.3 m² më shumë se sa parashikon ligji, veprime që kanë sjellë përfitim të padrejtë nga zotëruesi i ndërtimit informal, në kundërshtim me nenin 17, pika 1/b të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar, ku në bazë të nenit 109, të Ligjit nr. 44/2015 "Për Kodin e Proedurës Administrative" vendimi është një akt administrativ i paligjshëm, ku paligjshmëria është rezultat i nxjerrjes së aktit në kundërshtim me ligjin.

Për veprimet dhe mosveprimet e mësipërme ngarkohen me përgjegjësi: znj. M. R.i, me detyrë ish-Përgjegjës i Sektorit të Legalizimit, znj. B.A. me detyrë ish-Përgjegjës i Sektorit të Çështjeve të Pronësisë, znj. O.B. me detyrë ish-specialit në Sektorin e Çështjeve të Pronësisë, znj. S.Q. me detyrë Përgjegjës i Sektorit Hartografisë, znj. A.L. me detyrë ish-specialit në Sektorin Hartografisë dhe znj. I.T. me detyrë kualifikuese në Sektorin e Legalizimit.

Në lidhje me vendimin nr. 124853, datë 11.12.2019 "Leje legalizimi" për objektin: "Godinë banimi 3 kat", me posedues **R.D. Z.K.** 8220, nr. pasurie 1/201, sipërfaqe e parcelës ndërtimore 255 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 85 m², rezultoi se,

Është marrë në shqyrtim dokumentacioni i ndërtimit informal i llojit objekt "Godinë banimi 3 kat" i përfshirë në procedurat e legalizimit nëpërmjet aplikimit nr. 1799 poseduar nga R.D. me numër pasurie 1/201, zona kadastrale 8220.

Nga auditimi rezultoi se:

Proveverbalin e verifikimit në terren është mbajtur me datë 06.03.2019 nga specialistet e terrenit, me datë 18.03.2019 është miratuar nga znj. V.A. me detyrë Përgjegjës i Sektorit Hartografisë.

Në dosje janë administruar dy statuse juridike, njëra me datë 21.3.2019 për pasurinë 1/293 regjistruar në vol. 46 faqe 115, sipërfaqe 1118.3 m², në emer "shtet", në kartelë në seksionin E është edhe shënimi "Okupuar nga B.dhe R.D." ka ndërtim pa leje dhe tjetra me datë 23.01.2020 për pasurinë 1/293 regjistruar në vol. 46 faqe 115, sipërfaqe 1118.3 m², në emer "shtet",

Planimetria e kateve të objektit 3 kat është miratuar me datë 15.3.2019, nga Drejtori E.B.

Kualifikimi i ndërtimit informal, për objektin: "Godinë banimi 3 kat", mbështetur në aplikimin nr. 1799 prot., datë 21.03.2005 me numër unik (index): 12_2199341 është miratuar para se të mbahet proveverbali i verifikimit në terren datë 06.03.2019, kualifikimi është verifikuar nga O.S. e konfirmuar nga J.B. e miratuar nga Drejtori E.B. në zbatim të nenin 28 të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar.

Mbas 6 muajsh me datë 18.9.2019 nga miratimi i Kualifikimit të ndërtimit informal, është miratuar genplani nga sektori i hartografisë specialisti R.V. dhe V.A. me detyrë Përgjegjës i Sektorit Hartografisë dhe nga Sektori i Çështjeve të Pronësisë specialisti R.K. dhe nga Përgjegjësi i Sektorit të Çështjeve të Pronësisë E.K. i miratuar nga Drejtori E.B., për objektin "Godinë banimi 3 kat" sipërfaqe e parcelës ndërtimore 255 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 85 m².

Me vendim nr. 124853, datë 11.12.2019 është miratuar "Leje legalizimi" për objektin: "Godinë banimi 3 kat", me posedues R.D. Z.K. 8220, nr.pasurie 1/201, sipërfaqe e parcelës ndërtimore 255 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 85 m², vendimi është miratuar nga Përgjegjësi i Sektorit të Legalizimit M.R. dhe Drejtori M.D.

Kjo dosje është përcjellë për regjistrim në zyrën e regjistrimit me shkresën nr.11136 prot., datë 17.12.2019, ku njofton subjektin për të aplikuar për shërbimet kadastale (regjistrimin e objektit të legalizuar paisjen me certifikatë pronësie dhe kartelet plus hartë).

Në dosje është administruar edhe një genplan tjetër e miratuar me datë 2.01.2020 nga Sajda Qamirani me detyrë Përgjegjës i Sektorit Hartografisë nga Oneda Bushi me detyrë specialist i sektorit të hartografisë nga B.A. Përgjegjës i Sektorit të Çështjeve të Pronësisë dhe nga specialisti i Sektorit të Çështjeve të Pronësisë A.L.

Në dosje është administruar deklarata noteriale datë 21.01.2020, ku deklaron se sipas vetëdeklarimit nr. 1799 prot., datë 21.03.2005 kërkoj të bëhet legalizimi i parcelës me sipërfaqe prej 540 m².

Pas miratimit të geneplanit me datë 18.9.2019 dhe miratimit të lejes së legalizimit me vendim nr. 124853, datë 11.12.2019, me datë 23.01.2020 është ndryshuar genplani i sipërfaqes për parcelën ndërtimore nga 255 m² i miratuar më parë në sipërfaqe të parcelës ndërtimore 540 m², ky ndryshim është bërë nga një grup tjetër nga i miratimit të genplanit të datës 18.9.2019, nga S.Q. me detyrë Përgjegjës i Sektorit Hartografisë nga O.B. me detyrë ish-specialist i sektorit të hartografisë nga

Blerda Abedini ish-Përgjegjes Sektori i Çështjeve të Pronësisë dhe nga ish-specialisti i Sektorit të Çështjeve të Pronësisë A.L.

Mbi vendimin nr. 124853, datë 11.12.2019 "Leje legalizimi" i miratuar për objektin: "Godinë banimi 3 kat", me posedues R.D. është bërë korigjimi duke e ndryshuar sipërfaqen e parcelës nga 255 m² në 540 m², veprime në kundërshtim ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar.

Në lidhje me vendimin nr. 124704, datë 25.9.2019 "Leje legalizimi" për objektin: "Shtesë anësore 1 kat në objektin ekzistues 7 kat", rezultoi se është miratuar leja e legalizimit me posedues **A.H. Z.K. 8180**, nr.pasurie 3/700, sipërfaqe e parcelës ndërtimore 158 m², me sipërfaqe ndërtimi 120 m² dhe sipërfaqe verandë 38 m².

Me vendim nr. 405 datë 11.9.2019 "Për kualifikimin e ndërtimit informal" është marrë në shqyrtim dokumentacioni i ndërtimit informal i llojit objekt "Shtesë anësore me funksion social-ekonomik" i përfshirë në procedurat e legalizimit nëpërmjet aplikimit nr. 1187 prot., datë nuk ka, viti 2014, me numër unik (index):12_8156964 poseduar nga A.H. me numër pasurie 3/700, zona kadastrale 8180.

Nga shqyrtimi ka rezultuar se, sipas DV ASHK Tirana Jug, ndërtimi informal përfshihet në fushën e zbatimit të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006 "Për legalizimin....." i ndryshuar dhe sipas të dhënave në "Proces verbalin i verifikimit në terren" datë 10.09.2019.

Ndërtimi informal është ndërtuar me konstruksion metalik me materiale provizore të paqëndrueshme (me vetratë xhami duroalumin nga tre anet e objektit) dhe jo të lidhura me sistemin e tokës (themelet) ku struktura nuk plotëson kushtet për regjistrim, sipas legjislacionit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme, kjo provohet nga verifikimi fotografive të objektit që administrohen në dosjen e poseduesit të ndërtimit pa leje, çfarë do të thotë se, ndërtimi pa leje duhet të ishte skualifikuar nga legalizimi, në kundërshtim me pikën 1 shkronja "b" të VKM-së nr. 280, datë 01.04.2015, "Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtim pa leje".

Në lidhje me vendimin nr. 124541 datë 28.10.2019 "Leje legalizimi" për objektin: Godinë shërbimi 3 kat, me posedues **A.M. Z.K. 8160**, me sipërfaqe parcele ndërtimore 97 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 97 m², rezultoi se "Procesverbali i verifikimit në terren" është mbajtur me datë 7.11.2019, ndërsa informacioni mbi gjendjen juridike dhe verifikimi i dokumentacionit të pronësisë nuk ka datë konfirmimi, si dhe nuk ka informacion mbi pasurin 3/66 ku dhe ndodhet objekti i informal. Statusi juridik i verifikimit të dokumentacionit të pronësisë është vetëm për pasurinë 3/698, regjistruar në vol. 17, faqe 243 në llojin e pasurisë "Rrugë" me sipërfaqe 329 m². Në lidhje me pasurinë 3/698, në llojin e pasurisë "Rrugë" me sipërfaqe 329 m², nga ana e specialistëve të DV ASHK, Tirana Jug, A.G. dhe D.D. është mbajtur një realacion ku deklarohet se objekti informal 3 katë nuk cenon rrugën ekzistuese ose trotuar.

Kualifikimi i ndërtimit informal, i miratuar nga specialistet I.T. dhe M.R. është marrë në kundërshtim me pikën 4/b, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", për faktin se e gjithë objekti informal bie mbi pasurin "Rrugë".

Në lidhje me vendimin nr. 124854 datë 12.12.2019 "Leje legalizimi" për objektin: Godinë e kobinuar 5 kat, me posedues **J.K.dhe V.K. Z.K. 8180**, nr. pasurie 1/275/1, sipërfaqe e parcelës

ndërtimore 150.9 m², sipërfaqe ndërtimi 147 m² dhe me sipërfaqe totale ndërtimi 507 m², për aktivitet 303.9 m², rezultoi se, vetëdeklarimi nr.138 datë 15.8.2006, është bërë nga dy vëllezërit M.dhe J.K. me objektin "Dyqan dhe shtëpi banimi 4 katë plus papafingo".

Ndërsa në deklaratën për përfshirje në procedurat e legalizimit të ndërtimit pa leje, i mbajtur me datë 22.01.2015 është nënshkruar vetëm nga J.K.

Mungon e administruar në dosje deklarata noteriale M.K., për mos përfshirje në procedurat e legalizimit të ndërtimit pa leje.

Vendim për kualifikimin e ndërtimit informal nr.630, datë 05.12.2019, në zbatim të VKM-së nr. 280, datë 01.04.2015, "Për përcaktimin e kritereve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtim pa leje" është marrë në shqyrtim dokumentacionin e ndërtimit informal i llojit objekt "Dyqan dhe shtëpi banimi 4 katë plus papafingo", *duke u bazuar vetëm në deklaratën e nënshkruar me datë 22.01.2015 nga J.K. dhe jo sipas aplikimit nr. 138 datë 15.8.2006, i nënshkruar nga dy vëllezërit M, dhe J. K.*

Në lidhje me vendimin nr. 126581, datë 24.07.2020 "Leje legalizimi" për objektin: "Godinë shërbimi 1 kat", rezultoi se është miratuar leja e legalizimit **me posedues B.M. Z.K. 8240**, nr. pasurie 5/336/2, sipërfaqe e parcelës ndërtimore 109.3 m², me sipërfaqe ndërtimi 41.3 m², Z.K.8240,miratuar nga ish-Përgjegjësi i Sektorit të Legalizimit M.R. dhe Drejtori DV ASHK Tiranë Jug.

Proveverbalin e verifikimit në terren është mbajtur me datë 14.10.2019 e miratuar nga znj. S.Q. me detyrë Përgjegjësi i Sektorit Hartografisë.

Kualifikimi i ndërtimit informal, për objektin: "Godinë shërbimi 1 kat" me posedues B.M. mbështetur në aplikimin nr. 4504 prot., pa datë viti 2005, me numër unik (index): 12_2189832 është miratuar 4 muaj me vonesë me vendim nr. 774 datë 26.02.2020, kualifikuar nga specialisti A.S. e konfirmuar nga Përgjegjësi i Sektorit të Legalizimit M.R.

Ndërsa "Leja e legalizimit" është miratuar me datë 24.07.2020, 5 muaj me vonesë, nga data e miratimit të vendimit për "Kualifikimin e ndërtimit informal", miratuar nga Përgjegjësi i Sektorit të Legalizimit M.R. në kundërshtim me nenin 28 të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar.

Në lidhje me vendimin nr. 126816 datë 21.9.2020 "Leje legalizimi" për objektin: Godinë banimi 2 kat, **me posedues L.A. Z.K. 8220**, me sipërfaqe parcele ndërtimore 192.1 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 89.4 m², rezultoi se "Procesverbalin e verifikimit në terren" është mbajtur me datë 11.8.2020, ndërsa kërkesa për informacion mbi gjendjen juridike dhe verifikimi i dokumentacionit të pronësisë është konfirmuar me datë 9.9.2020 nga ish-Përgjegjësi i Sektorit Çështjeve të Pronësisë B.A. *30 ditë me vonesë*, tej afatit të parashikuar në urdhër, në kundërshtim me Urdhërin nr. 37, datë 19.6.2016 "Për miratimin e planveprimit..."

Pika 3 "Kërkesa për informacion mbi gjendjen juridike dhe verifikimi i dokumentacionit të pronësisë duhet të kryhet jo më vonë se 10 ditë nga data e procesverbalit të verifikimit nga Sektori i Çështjeve të Pronësisë".

Në dosje nuk është e administruar kërkesa drejtuar poseduesit L.A. për regjistrim të lejës në regjistrin e pasurive të paluajtshme, në kundërshtim me Urdhërin nr. 37, pika 7/c datë 19.6.2016 "Për miratimin e planveprimit..."

Për veprimet dhe mosveprimet e mësipërme ngarkohen me përgjegjësi: znj. B.A. me detyrë ish-Përgjegjës i Sektorit të Çështjeve të Pronësisë.

Në lidhje me vendimin nr.126809 datë 21.9.2020 "Leje legalizimi" për objektin: Godinë banimi 2 kat + Papafingo, **me posedues M.Sh.** Z.K. 8220, me sipërfaqe parcele ndërtimore 481.2 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 135 m², rezultoi se "Procesverbali i verifikimit në terren" është mbajtur me datë 1.7.2020, ndërsa kërkesa për informacion mbi gjendjen juridike dhe verifikimi i dokumentacionit të pronësisë është konfirmuar me datë 29.7.2020, nga ish-Përgjegjësi i Sektorit të Çështjeve të Pronësisë" B.A. 28 ditë me vonesë, tej afatit të parashikuar në urdhër, në kundërshtim me Urdhërin nr. 37, datë 19.6.2016 "Për miratimin e planveprimit..."

Pika 3 "Kërkesa për informacion mbi gjendjen juridike dhe verifikimi i dokumentacionit të pronësisë duhet të kryhet jo më vonë se 10 ditë nga data e procesverbalit të verifikimit nga Sektori i Çështjeve të Pronësisë".

Me vendimi nr. 126251, datë 20.10.2020 është miratuar "Leje legalizimi" për objektin: "Godinë banimi 2 kat +1 kat nëntokë", **me posedues bashkëpronar M.** Z.K. 8180, nr. pasurie 5/295, sipërfaqe e parcelës ndërtimore 483.9 m², me sipërfaqe ndërtimi 254 m².

Nga auditimi rezultoi se,

Me vendimi nr. 757 datë 26.02.2020, është miratuar "Kualifikimi i ndërtimit informal" për objektin: "Godinë banimi 2 kat + 1 kat nëntokë", me posedues bashkëpronar M. mbështetur në aplikimin nr. 1013 prot., datë 4.6.2006 me numër unik (index): 12_2179804 poseduar nga bashkëpronaret M. me numër pasurie 5/295, zona kadastrale 8180.

Vendimi i "Lejës së Legalizimit" për objektin: "Godinë banimi 2 kat + 1 kat nëntokë", **është marrë 8 muaj me vonesë** nga miratimi i "Kualifikimit të ndërtimit informal" në kundërshtim me kreun IV "Procedurat dhe dokumentacioni për kualifikimin e ndërtimeve informale", pika 8, të VKM-së nr.280, datë 01.04.2015, "Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtim pa leje", **nuk është respektuar afati prej 60 ditësh nga data e evidentimit në terren**, sipas datës së aktit të evidentimit në terren, deri në marrjen e vendimit për kualifikimin të objektit.

Është miratuar parcela ndërtimore me sipërfaqe 483.9 m², duke lënë jashtë parcelës ndërtimore rrugë kalimi për hyrje në objekt, ku sipas gentplanit, hartës fushore, ortofotos digjitale dhe hartës vektoriale të pronësisë, paraqitur në autokad, rruga posedohet nga bashkëpronaret Matraku, gjithashtu shenja indentifikuese e hyrjes në banesë është vëndosur në të kundërt të rruges, veprimi të cilat janë në kundërshtim me Urdhërin e Drejtorit të Përgjithshëm nr.30, datë 15.01.2016 "Për mënyrën e hartimit dhe paraqitjes së dokumentacionit teknik (gen-plan, planimetri), i ndryshuar.

Në lidhje me vendimin nr. 127104, datë 25.11.2020 "Leje legalizimi" për objektin: "Godinë banimi 1 kat + objekt ndhmës 1 kat", rezultoi se është miratuar leja e legalizimit me **posedues z. E.A.**, Z.K. 8180, nr. pasurie 115/12, sipërfaqe e parcelës ndërtimore 450 m², me sipërfaqe ndërtimi 68.2 m²+10.8 m², miratuar nga DV ASHK Tiranë Jug.

Nga auditimi rezultoi se me vendim nr. 1075 datë 08.07.2020, është miratuar "Kualifikimi i ndërtimit informal" për objektin: "Godinë banimi 2 kat + objekt ndhmës 1 kat", me posedues z. E. A., mbështetur në aplikimin nr.1391 prot., datë 22.9.2006 me numër unik (index): 12_2176883 dhe në provceverbalin e verifikimit në terren datë 08.07.2020.

Leja e legalizimit është miratuar me datë 25.11.2020, **4 muaj me vonesë**, nga data e miratimit të vendimit për "Kualifikimin e ndërtimit informal" në kundërshtim me nenin 28 të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar.

Në lidhje me vendimin nr. 126667, datë 24.08.2020 "Leje legalizimi" për objektin "Social-ekonomik", rezultoi se është miratuar leja e legalizimit me **posedues A.S. Z.K. 8260**, nr. pasurie 4/800, sipërfaqe e parcelës ndërtimore 25.7 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 25.7 m², miratuar nga ish-Përgjegjësi i Sektorit të Legalizimit M.R. dhe nga Drejtori i DV ASHK Tiranë Jug.

Nga auditimi rezultoi se,

Poseduesi A.S. ka deklaruar se ka ndërtuar një objekt "Social-ekonomik", në vitin 2012, bazuar në vetëdeklarimin nr. 1134 prot., datë 07.08.2020.

Deklarata e sipërcituar bie poshtë për faktin se, objekti "Social-ekonomik" është ndërtuar pas vitit 2017, kjo provohet me mospraninë e objektit informal në ortofoton e realizuar për të gjithë territorin e R.SH., nga autoriteti shtetëror përgjegjës për informacionin gjeohapësinor si dhe në fotografimet ajror sipas radhës, duke filluar nga ai i vitit 2015 deri në vitin 2017, sipas fotografimit ajror objekti është ndërtuar në tetor të vitit 2017, çfarë do të thotë se deklarata, "së objekti është ndërtuar në vitin 2012" është një deklaram i rremë.

Bazuar në informacionin e DV ASHK Tirana Jug, mbi gjendjen juridike të pronës, rezulton se objekti informal bie mbi:

1) Pasurinë nr. 4/704 regjistruar në vol. 56, faqe 88 me sipërfaqe 29 m² në llojin e pasurisë "Truall", figuron në emër të Bashkisë Tiranë, i shpronësuar për interes publik për pasuritë që preken nga realizimi i projektin "Rikualifikimi urban i bllokut të kufizuar nga rrugët "S. Delvina", "M.Shtylla" etj" "Për rehabilitimin e rrugës "Komuna e Parisit".

2) Pasurinë nr. 4/703 e regjistruar në vol. 56, datë 87 me sipërfaqe 120 m² në llojin e pasurisë "Truall" figuron në pronësi "të të tretet".

3) Pasurinë nr. 4/251 e regjistruar në vol. 39, faqe 239 me sipërfaqe 94.4 m² në llojin e pasurisë "Ndërtesë" figuron në pronësi të subjektit privat, i shpronësuar me VKM nr. 378, datë 26.4.2017. Me vendimin nr. 1205 datë 24.08.2020, është miratuar "Kualifikimi i ndërtimit informal" për objektin "Social-ekonomik" nga kualifikuesja I.T. dhe ish-Përgjegjësi i Sektorit të Legalizimit M.R. mbështetur në aplikimin nr.1134 prot., datë 07.08.2020 me numër unik (index):12_8313207 poseduar nga z.A. S., me numër pasurie 4/800, zona kadastrale 8260.

Është kualifikuar ndërtimi informal me vendim nr.1205 datë 24.08.2020 dhe miratuar me vendim nr. 126667, datë 24.08.2020 "Leje legalizimi" objekti "Social-ekonomik", duke mos plotësuar kushtet e nenit 69 pika 9/a, të ligjit nr.20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH", për faktin se nuk ekziston lidhja funksionale me ndërtimin ekzistues si dhe shtesa pa leje nuk është e pozicionuar në ndërtimin e regjistruar, por mbi dy pasuri të tjera, ku njëra pasuri është e shpronësuar me VKM nr. 378, datë 26.4.2017 në favor të Bashkisë Tiranë dhe pasuria tjetër bie mbi pronësinë e të "të tretëve".

Është kualifikuar dhe miratuar ndërtimi informal për objektin "Social-ekonomik" mbi një sipërfaqe trualli të shpronësuar dhe mbi një objekt të miratuar më parë për prishje, sipas planifikimit dhe zhvillimit urban, në kundërshtim me nenin 69, pika 9/b të ligjit nr. 20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH".

-Është kualifikuar dhe miratuar ndërtimi informal për objektin "Social-ekonomik", mbi pasurinë "Ndërtesë" që në bazë të statusit juridik të pronës, pasuria në kartelen e pasurisë së paluajtshme figuron "Aktiv" dhe në emër të një subjekti tjetër, duke krijuar "Mbivendosje fiktive".

-Është kualifikuar si ndërtim informal vetëm një pjesë e objektit "Social-ekonomik", (nga 120 m² është miratuar vetëm 25.7 m²), ndërsa për pjesën tjetër të përjashtimin të ndërtimit informal me sipërfaqe 94.3 m² mungon vendimi i skualifikimit nga procesi legalizimit të objektit pa leje të deklaruar për legalizim.

-Mungon njoftimi i Inspektoriatit Kombëtar të Mbrojtjes së Territorit, nga Drejtoria Vendore e ASHK-së Tirana Jug, për prishjen e objektit pa leje për pjesën tjetër që nuk është kualifikuar.

-Legalizimi i objektit "Social-ekonomik", është bërë në mënyrë të përshpjektuar brenda 17 ditësh nga paraqitja e kërkesës, pa bërë pagesën e një tarife shërbimi shtesë, e cila është e detyrueshme pavarësisht nëse ndërtimi legalizohet ose jo, në kundërshtim me nenin 21 pika 2, të ligjit nr.20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH".

Me vendim nr. 358, datë 29.03.2021 është miratuar "Për legalizimin e ndërtimit pa leje" objekti: "Social ekonomik 2+1 kat nëntokë", **me posedues Trashigimtarër Xh., Z.K. 8170**, nr. pasurie 5/575, sipërfaqe e parcelës ndërtimore 363 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 86.6 m², e punuar nga I.T. e pranuar nga O.S. dhe e miratuar nga Drejtori i DV ASHK Tirane Jug, rezultoi se, Me Akt-evidentimin nr. 49 datë 22.03.2021 "Për gjendjen ndërtimore në terren, të ndërtimit pa leje" në zbatim të nenit 17, pika 3 dhe 69, pika 9, të ligjit nr. 20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH", është kryer evidentimi në terren i ndërtimit pa leje i llojit "Objekt" dhe është përfshirë në procedurat e legalizimit nëpërmjet aplikimit nr. 633 prot., datë 04.09.2006, me numër unik (index):12_2178881 me adresë: Njësia Administrative Nr.1, Tiranë.

-Bazuar në statusin juridik të pronës rezultoi se, objekti është i ndërtuar mbi pasurinë:

nr. 5/70 në pronësi "Të të tretët", regjistruar në volumnin 6, faqe 229 me sipërfaqe 1608m².

nr. 5/209 në pronësi "Të të tretët", regjistruar në volumnin 6, faqe 181 me sipërfaqe 500 m².

nr. 5/210 në pronësi "Të të tretët", regjistruar në volumnin 6, faqe 180 me sipërfaqe 160 m².

nr. 5/379 në pronësi "Shtet", regjistruar në volumnin 15, faqe 124 me sipërfaqe 102 m².

nr. 5/380 në pronësi "Shtet", regjistruar në volumnin 15, faqe 125 me sipërfaqe 50 m².

Nga informacion mbi statusin juridik të pronës rezultoi se objekti "Social ekonomik 2+1 kat nëntokë", nuk bie në pasurinë nr.5/379 në pronësi "Shtet", me sipërfaqe 102 m², çfarë do të thotë se dhënia e pasurisë nr.5/397 me sipërfaqe 102 m² si parcelë ndërtimore, është tej kufirit ligjor të sipërfaqes së parcelës ndërtimore të miratuar me vendimin nr. 358, datë 29.03.2021 "Për legalizimin e ndërtimit pa leje" për objektin "Social ekonomik 2+ 1 kat nëntokë", Z.K. 8170, nr.pasurie 5/575, me sipërfaqe të parcelës ndërtimore 363 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 86.6 m².

-Është miratuar sipërfaqja e parcelës ndërtimore prej 363 m², nga 259.8 m² që duhet të ishte miratuar, duke tejkuluar kufirin ligjor të sipërfaqes së parcelës ndërtimore mbi 3-fishin e sipërfaqës të bazës të ndërtimit (86.6 m²), duke miratuar një sipërfaqe të parcelës prej 103.2 m² më shumë se sa parashikon ligji, veprime që kanë sjellë përfitim të padrejtë nga poseduesi i ndërtimit informal në kundërshtim me nenin 22, pika 3/b të ligjit nr. 20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH".

-Objekti "Social ekonomik 2+1 kat nëntokë", nuk bie dhe nuk ka lidhje me pasurinë nr. 5/379 në pronësi "Shtet", me sipërfaqe 102 m², çfarë do të thotë se dhënia e pasurisë nr. 5/397 me sipërfaqe

102 m² si parcelë ndërtimore është tej kufirit ligjor të sipërfaqes së parcelës ndërtimore të miratuar me vendimin nr. 358, datë 29.03.2021 "Për legalizimin e ndërtimit pa leje".

Për veprimet dhe mosveprimet e mësipërme ngarkohen me përgjegjësi: znj. E.G. me detyrë ish-Drejtor i ASHK, Drejtoria Vendore, Tiranë Jug, znj. O.S. me detyrë ish-Përgjegjës i Sektorit të Çështjeve të Pronësisë dhe znj. I.T. me detyrë kualifikuese në Sektorin e Legalizimit.

Me vendim nr. 2625593, datë 21.02.2019, është miratuar "Leje legalizimi" për objektin "Godinë social-ekonomike 1 kat", me posedues A.N.

Në dosje ndodhet deklarata me nr.10 prot., datë 21.08.2006, për legalizim të ndërtimit pa leje.

-Procesverbali i verifikimit në terren datë 31.12.2018, është nënshkruar vetëm nga specialisti i terrenit B.J. Verifikimi në terren duhet të kryhet nga jo më pak se dy specialistë të terrenit dhe procesverbali nënshkruhet nga përgjegjësi i sektorit të hartografisë sipas formatit ligjor të këtij dokumenti.

- Genplani është nënshkruar për sektorin e hartografisë nga ish-specialistja V.H. dhe ish-përgjegjësi i sektorit të hartografisë E.B. për sektorin e çështjeve të pronësisë nga specialisti F. M. dhe ish-përgjegjësja e sektorit E.K.

-Vendimi nr. 4246, datë 20.02.2018 për legalizimin e ndërtimit informal është nënshkruar nga ish-kualifikuesi I.K. ish-përgjegjësi i sektorit të legalizimit A.B. dhe ish-drejtori T.K. Objekti i legalizuar "Godinë shërbimi 4 kate + papafingo" me sipërfaqe të bazës së ndërtimit 94.9m², sipërfaqja e parcelës ndërtimore 94.9m², Z.K. 8160.

-Leja e Legalizimit me nr. 2625593, datë 21.02.2019 për objektin "Godinë social-ekonomike 1 kat", ish-përgjegjësi i sektorit të legalizimit A.B. dhe ish-drejtori T.K.

-Fotkopje e noterizuar e kontratës së lidhur para noterit për premtim dhe kalim të drejtash reale për pasuri të paluajtshme me nr. 2396 rep., nr. 1336 kol., sipas të cilës vetëdeklaruesi i kalon të gjitha të drejtat shoqërisë "S." shpk.

-Nga verifikimi i fotografive bashkëngjitur vetëdeklarimit si dhe imazheve të objektit në hartën dixhitale të Google Earth (sipas ortofotos) rezulton se kati i 4 dhe papafingo e objektit është ndërtuar me konstruksion metalik dhe vetratë dhe nuk përmbush kushtet për legalizim sipas VKM nr. 280, datë 01.04.2015 "Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje", i ndryshuar, mbi bazën e të cilit është bërë edhe legalizimi.

Sa më sipër, është vepruar në kundërshtim me përcaktimet e ligjit nr. 9482/2006 "Për legalizimin", i ndryshuar, VKM nr.280, datë 01.04.2015 "Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje", i ndryshuar dhe Rregulloren e Brendshme, datë 14.07.2015 "Për organizimin dhe funksionimin e Agjencisë së Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale".

Me vendim nr.127080, datë 24.11.2020, është miratuar "Leje legalizimi" për objektin "Shtesë anësore 1 kat në objektin ekzistues", me posedues Shoqëria S. sh.p.k.

-Sipas vetëdeklarimit me nr. 1499 prot., datë 11.11.2006 shtetasi N. Gj. ka deklaruar përfshirjen në procesin e legalizimit të shtesës anësore 1 kat.

-Procesverbali i verifikimit në terren datë 10.09.2020, është nënshkruar nga specialistët e terrenit S.B., D.D. dhe A.Ç.

-Në dosje ndodhet planimetria e katit për shtesën.
- Genplani është nënshkruar për sektorin e hartografisë nga specialisti E.A. dhe S.Q. në cilësinë e përgjegjës të hartografisë, për sektorin e çështjeve të pronësisë nga specialisti E.A. dhe nga ish-përgjegjësi B.A.
-Vendimi nr.1423, datë 02.11.2020 për kualifikimin e ndërtimit informal është nënshkruar nga kualifikuesi I.T., M. R. në cilësinë e ish-Përgjegjës të Sektorit të Legalizimit dhe M.D. Drejtor.
- Leja e Legalizimit me nr. 127080, datë 24.11.2020. Objekti “Shtesë anësore 1 kat në objektin ekzistues”. Parcela ndërtimore 226.5 m², sipërfaqja e ndërtimit 210.5 m², Z.K 8270. Leja është nënshkruar nga ish-përgjegjësi i sektorit të legalizimit M.R. dhe Drejtori M.D.
-Nga verifikimi i fotografive që gjenden bashkëngjitur procesverbalit të verifikimit në terren në dosje rezulton se objekti ka konstruksion dhe kollona metalike dhe vetratë, pra është një objekt i ndërtuar me materiale të lehta dhe provizor i cili nuk përmbush kushtet për legalizim.
Për sa më lartë objekti është legalizuar në kundërshtim me ligjin nr. 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

Me vendim nr. 2625649, datë 21.03.2019 është miratuar “Leje legalizimi” për objektin “Godinë shërbimi 1 kat”, me posedues H.dhe D.K.

-Sipas vetëdeklarimit me nr. 2332 prot., datë 07.11.2006 shtetasi I.K. ka deklaruar përfshirjen në procesin e legalizimit të objektit social ekonomik të ndërtur pa leje.
-Procesverbali i verifikimit në terren datë 31.08.2018, është nënshkruar nga specialistët e terrenit A.C. dhe B.A. dhe për sektorin e hartografisë është nënshkruar nga ish-përgjegjësi i sektorit të hartografisë E.B.
- Genplani është nënshkruar për sektorin e hartografisë nga specialistja K.H. dhe ish-përgjegjësi i sektorit të hartografisë E.B., ndërsa për sektorin e çështjeve të pronësisë nga specialistja A.L. dhe ish-përgjegjësi i sektorit E.D.
-Vendimi nr. 2362, datë 10.04.2017 për legalizimin e ndërtimit informal është nënshkruar nga ish-kualifikuesi A.S. ish-përgjegjësi i sektorit të legalizimit D.N. dhe ish-drejtori B.S.
-Leja e Legalizimit me nr. 2625649, datë 21.03.2019 për objektin “Godinë shërbimi 1 kat” me sipërfaqe të bazës së ndërtimit 131 m², sipërfaqja e parcelës ndërtimore 248.5 m², Z.K 8230. Leja është nënshkruar nga ish-përgjegjësi i sektorit të legalizimit A.B. dhe ish-drejtori D.V.
-Në dosje ndodhet planimetria e katit të objektit të nënshkruara nga personat përkatës.
-Në dosje ndodhet vendimi i trashëgimisë, si dhe deklarata noteriale për kalkimin në pronësi të pjesës takuese të D.K. në favor të H. dhe D.K.
-Nga verifikimi në hartën e Geoportal ASIG rezulton se pjesa perëndimore e objektit ndodhet në distancën 6m nga kanali i betonuar (konfirmuar sipas imazheve të AQTN). Në dosje nuk ka informacion nga autoritetet përkatëse nëse objekti informal cënon apo jo këtë kanal, pavarësisht faktit se ai është i betonuar.
-Ndër të tjera nga verifikimi në ASIG geoportal, si dhe nga fotografitë bashkëngjitur procesverbalit të verifikimit në terren rezulton se objekti, në anën lindore të tij ndodhet pranë linjës së tensionit të lartë prej 110kv. Në dosje nuk ndodhet ndonjë shkresë apo konfirmim nga institucioni përkatës nëse objekti cënon apo jo brezin mbrojtës të kësaj linje.
-Specialistët e terrenit A.C. dhe B.A. nuk kanë pasqyruar gjendjen faktike të terrenit duke mos evidentuar linjën e tensionit të lartë që kalon pranë objektit.

Për sa më lartë është vepruar në kundërshtim me VKM nr. 280, datë 01.04.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”, i ndryshuar, dhe Rregulloren e Brendshme, datë 14.07.2015 “Për organizimin dhe funksionimin e Agjencisë së Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale”, për shkak se në skicën fushore nuk kanë pasqyruar që objekti ndodhet pranë linjës së tensionit të lartë.

Me vendim nr. 48, datë 26.01.2021 është miratuar “Leje legalizimi” për objektin “Godinë shërbimi 1 kat”, me posedues A.M.

Në dosje ndodhet deklarata me nr.20521 prot., datë 30.09.2015, për legalizim të ndërtimit pa leje.

-Procesverbali i verifikimit në terren datë 29.12.2020, është nënshkruar nga specialistët e terrenit S.B., D.D. dhe A.Ç.

-Në dosje ndodhet planimetria e katit për shtesën.

- Genplani është nënshkruar për sektorin e hartografisë nga specialistja K. H. dhe ish-përgjegjësi i sektorit të hartografisë S.Q., për sektorin e çështjeve të pronësisë nga specialisti I.V. dhe ish-përgjegjësi e sektorit B.A.

-Vendimi nr. 48, datë 26.01.2021 për legalizimin e ndërtimit informal është nënshkruar nga kualifikuesja I.T. ish-përgjegjësi i sektorit të legalizimit M.R. dhe drejtori M.D. Objekti i legalizuar “Objekt shërbimi 1 kat” me sipërfaqe të bazës së ndërtimit 59 m² dhe sipërfaqe të parcelës ndërtimore 350 m², Z.K. 8170. Për këtë subjekt është legalizuar objekti prej 59 m² dhe është miratuar sipërfaqja e parcelës ndërtimore prej 350 m² truall, pra 173 m² truall mbi trefishin e lejuar duke vepruar në kundërshtim me nenin 22, gërma b të ligjit 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë” ku citohet “...për ndërtimet pa leje, me funksion social-ekonomik, zbatohet vetëm kriteri i sipërfaqes së parcelës ndërtimore, deri në trefishin e sipërfaqes së bazës së ndërtimit. Çmimi që aplikohet për shitjen e parcelës ndërtimore, për ndërtimet me funksion social-ekonomik është ai i përcaktuar në hartën e vlerës së pronës, për llojin e pasurisë “truall”.”

-Sipas matjeve faktike të terrenit, objekti ka rezultuar më i madh nga pjesa e legalizuar.

-Nga verifikimi i fotografive bashkëngjitur vetëdeklarimit si dhe imazheve të objektit në hartën dixhitale të Google Earth (sipas ortofotos) rezulton se objekti si në vitin 2015 (fotografite bashkëngjitur vetëdeklarimit), si në vitin 2016 (sipas imazheve fotografike në Google Earth) ka qenë provizor, i ndërtuar me dru, kallama dhe llamarinë.

Sa më sipër, është vepruar në kundërshtim me përcaktimet e ligjit 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, VKM nr. 1040, datë 25.11.2020 “Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kriterëve të legalizimit dhe miratimit e modelit të aktit të legalizimit, për ndërtimet pa leje” dhe Rregulloren e Brendshme, datë 14.07.2015 “Për organizimin dhe funksionimin e Agjencisë së Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale”.

Me vendim nr. 126901, datë 13.10.2020 është miratuar “Leje legalizimi” për objektin “Godinë ekonomike 5 kate + 2 kate nëntokë”, me posedues M.N.

Në dosje ndodhet kërkesa për legalizim të objektit informal me nr. 406 prot., datë 08.09.2006.

-Procesverbali i verifikimit në terren datë 19.09.2019, është nënshkruar nga specialistët e terrenit A.J. dhe A.D.

-Genplani është nënshkruar nga E.A. dhe S.Q. për Sektorin e Hartografisë, E.A. dhe B.A. për sektori i çështjeve të pronësisë.

-Vendimi nr. 1230, datë 01.09.2020 për legalizimin e ndërtimit informal është nënshkruar nga kualifikuesi I.T., M.R. në cilësinë e ish-Përgjegjës të Sektorit të Legalizimit dhe M.D. Drejtor.

- Leja e Legalizimit me nr. 126901, datë 13.10.2020. Objekti “Godinë ekonomike 5 kate + 2 kate nëntokë”. Parcela ndërtimore 408.5 m², sipërfaqja e ndërtimit 408.5 m², Z.K. 8190. Leja është nënshkruar për përgjegjësin e sektorit të legalizimit nga B.A. dhe drejtori M.D.

-Në dosje ndodhen planimetritë e nënshkuara nga personat përkatës për secilin kat.

-Duke qenë se objekti i legalizuar është objekt mbi 4 kate, atëherë në përputhje me nenin 20, gërma c të ligjit 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, subjekti ndërtues duhet të kishte plotësuar dokumentacionin me akt ekspertizën nga një ekspert ose ent i licencuar për qëndrueshmërinë konstruktive të objektit, për ndërtimet me lartësi mbi 4 kate.

Me vendim nr. 425, datë 02.04.2021 është miratuar “Leje legalizimi” për objektin “Godinë shërbimi 1 kat”, me posedues I.K.

Në dosje ndodhet deklarata me nr. 5777 prot., datë 29.01.2015, për legalizim të ndërtimit pa leje.

-Akti i evidentimit në terren datë 11.03.2021, është nënshkruar nga specialistët e terrenit B.B. dhe E.Ç.

-Në dosje ndodhet planimetria e katit për ndërtimin prej 35.5 m².

- Genplani është nënshkruar për sektorin e hartografisë nga specialistja F.Sh. dhe ish-përgjegjësi i sektorit të hartografisë S.Q. për sektorin e çështjeve të pronësisë nga specialisti F.M. dhe ish-përgjegjësi i sektorit E.D.

-Vendimi nr. 425, datë 02.04.2021 për legalizimin e ndërtimit informal është nënshkruar nga kualifikuesja I.T., ish-përgjegjësi i sektorit të legalizimit O.S. dhe ish-drejtori E.G. Objekti i legalizuar “Objekt shërbimi 1 kat” me sipërfaqe të bazës së ndërtimit 35.5 m² dhe sipërfaqe të parcelës ndërtimore 333 m², Z.K. 8220. Për këtë subjekt është legalizuar objekti prej 35.5 m² dhe është miratuar sipërfaqja e parcelës ndërtimore prej 333 m² truall, aq sa 9-fishi i bazës së ndërtimit, pra 226.5 m² truall mbi trefishin e lejuar duke vepruar në kundërshtim me nenin 22, gërma b të ligjit 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë” ku citohet “...për ndërtimet pa leje, me funksion social-ekonomik, zbatohet vetëm kriteri i sipërfaqes së parcelës ndërtimore, deri në trefishin e sipërfaqes së bazës së ndërtimit. Çmimi që aplikohet për shitjen e parcelës ndërtimore, për ndërtimet me funksion social-ekonomik është ai i përcaktuar në hartën e vlerës së pronës, për llojin e pasurisë “truall”;

Nga krahasimi dhe verifikimi i skicës fushore të hartuar nga specialistët e terrenit, genplanit me ortofoton e vitit 2015 në geoportalin ASIG, si dhe imazheve fotografike që gjenden në Google Earth, rezulton se pjesa lindore dhe verilindore e parcelës ndërtimore jo vetëm që është mbi 3fishin e lejuar nga ligji, por është pasqyruar dhe konfiguruar me parregullsi për shkak se kjo sipërfaqe nuk ka lidhje me objektin e legalizuar, por ka hyrje tjetër (portë metalike) nga rruga dhe është sipërfaqe në funksion të një objekti tjetër dhe e ndarë me mur.

Sa më sipër, është vepruar në kundërshtim me përcaktimet e ligjit 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, VKM nr.1040, datë 25.11.2020 “Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kritereve të legalizimit dhe miratimit të modelit të

aktit të legalizimit, për ndërtimet pa leje” dhe Rregulloren e Brendshme, datë 14.07.2015 “Për organizimin dhe funksionimin e Agjencisë së Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale”.

Me vendim nr. 173, datë 25.02.2021 është miratuar “Leje legalizimi” për objektin “Godinë shërbimi 1 kat” me posedues S.D.

Në dosje ndodhet deklarata me nr. 3860 prot., datë 26.12.2014, për legalizim të ndërtimit pa leje.

-Procesverbali i verifikimit në terren datë 01.07.2020, është nënshkruar nga specialistët e terrenit B.B. dhe E.Ç.

-Në dosje ndodhet planimetria e katit për ndërtimin prej 82.3 m².

- Genplani është nënshkruar për sektorin e hartografisë nga specialistja F.Sh.dhe ish-përgjegjësi i sektorit të hartografisë S.Q. ndërsa për sektorin e çështjeve të pronësisë nga specialisti I.V. dhe ish-përgjegjësi i sektorit B.A.

-Vendimi nr. 173, datë 25.02.2021 për legalizimin e ndërtimit informal është nënshkruar nga kualifikuesja I.T. ish-përgjegjësi i sektorit të legalizimit O.S. dhe ish-drejtori E.G. Objekti i legalizuar “Objekt shërbimi 1 kat” me sipërfaqe të bazës së ndërtimit 82.3 m² dhe sipërfaqe të parcelës ndërtimore 335.4 m², Z.K. 8190. Për këtë subjekt është legalizuar objekti prej 82.3m² dhe është miratuar sipërfaqja e parcelës ndërtimore prej 335.4 m² truall, pra 88.5 m² truall mbi trefishin e lejuar duke vepruar në kundërshtim me nenin 22, gërma b të ligjit 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë” ku citohet “...për ndërtimet pa leje, me funksion social-ekonomik, zbatohet vetëm kriteri i sipërfaqes së parcelës ndërtimore, deri në trefishin e sipërfaqes së bazës së ndërtimit. Çmimi që aplikohet për shitjen e parcelës ndërtimore, për ndërtimet me funksion social-ekonomik është ai i përcaktuar në hartën e vlerës së pronës, për llojin e pasurisë “truall”;

Sa më sipër, është vepruar në kundërshtim me përcaktimet e ligjit 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, VKM nr. 1040, datë 25.11.2020 “Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kriteve të legalizimit dhe miratimin e modelit të aktit të legalizimit, për ndërtimet pa leje” dhe Rregulloren e Brendshme, datë 14.07.2015 “Për organizimin dhe funksionimin e Agjencisë së Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale”.

Me vendim nr. 126591, datë 27.07.2020 është miratuar “Leje legalizimi” për objektin “Godinë shërbimi 1 kat” me posedues B.M.

Në dosje ndodhet deklarata me nr.269 prot., datë 01.09.2006, për legalizim të ndërtimit pa leje.

-Procesverbali i verifikimit në terren datë 08.06.2020, është nënshkruar nga specialistët e terrenit B.B. dhe E.Ç.

- Në dosje ndodhet planimetria e katit për ndërtimin.

- Genplani datë 11.06.2020 është nënshkruar për sektorin e hartografisë nga specialisti F.M. dhe ish-përgjegjësi i sektorit të hartografisë S.Q. ndërsa për sektorin e çështjeve të pronësisë nga specialisti F.M. dhe ish-përgjegjësi i sektorit B.A.

- Me shkresë nr. 31209/2, datë 03.09.2019 Drejtorja e Përgjithshme e Planifikimit dhe Zhvillimit të Territorit i bën me dije DV ASHK Tirana Jug se me Vendimin nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit (KKT) është miratuar Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë. Territori i përcaktuar në hartën bashkëlidhur kërkesës ndodhet në njësinë strukturore TR/396 &

TR/497 për të cilën është miratuar Plani i Detajuar Vendor (PDV), faza e I-rë, me vendim nr.28833/1, datë 19.07.2019. Gjithashtu, ky territor preket pjesërisht nga rrjeti rrugor i miratuar në PDV TR/396 & TR/497.

-Vendimi nr. 987, datë 12.06.2020 për kualifikimin e ndërtimit informal është nënshkruar nga specialisti I.V., M.R. në cilësinë e ish-Përgjegjësit i Sektorit të Legalizimit dhe M.D. Drejtor.

- Leja e Legalizimit me nr. 126591, datë 27.07.2020. Objekti “Godinë shërbimi 1 kat”. Parcela ndërtimore 153.3 m², sipërfaqja e ndërtimit 142.2 m², Z.K. 8220. Leja është nënshkruar nga ish-përgjegjësi i sektorit të legalizimit M.R. dhe Drejtori M.D.

-Nga verifikimi i pozicionimit të objektit rezulton se ai ndodhet në intersektim me rrjetin rrugor të projektuar, pra çënon projektin e infrastrukturës rrugore të parashikuar në dokumentet e planifikimit të territorit.

-Ndodhur para kushteve të përcaktuara në pikën 2/g (objekti çënon projektin e infrastrukturës rrugore të parashikuar në dokumentet e miratuara të planifikimit të territorit) të VKM nr. 280, datë 01.04.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”, i ndryshuar me VKM nr. 756 datë 26.10.2016, objekti informal duhet të ishte përjashtuar nga legalizimi.

Me vendim nr. 24768, datë 22.11.2019 është miratuar “Leje legalizimi” për objektin “Godinë shërbimi 1 kat” me posedues Zh.I. G.

Në dosje ndodhet kërksa për përfshirje në procedurat e legalizimit të ndërtimit pa leje, e protokolluar me nr. 4344, datë 27.01.2015. Proçesverbali i verifikimit në terren është nënshkruar nga B.B. dhe E.Ç. genplani është nënshkruar nga O.B., S.Q. nga Sektori i hartografisë dhe B.A. nga sektori i çështjeve ligjore dhe nënshkruar nga M.D.

Vendimi për kualifikimin e ndërtimit informal nr. 588, datë 22.11.2019, është verifikuar nga I.T. dhe konfirmuar nga M.R. Leja e legalizimit me nr. 24768, datë 22.11.2019, me sipërfaqe e parcelës ndërtimore 33.9 m² dhe sipërfaqe e ndërtimit, për aktivitet, me sip.49.4 m², nënshkruar nga M.R. përgjegjëse e Sektorit të Legalizimit dhe nënshkruar nga M.D.

Nga verifikimi i objektit sipas ortofotove dhe fotove të administruara në dosje rezulton se objekti nuk i plotëson kushtet dhe kriteret, pasi objekti është i ngritur me materiale provizore, me dru, profile hekuri, panel sanduiç dhe për rrjedhojë, objekti është legalizuar në kundërshtim me nenin 17 të ligjit nr. 9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, ...” të ndryshuar.

Sa më sipër, është vepruar në kundërshtim me përcaktimet e ligjit nr. 9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” të ndryshuar, VKM nr. 280, datë 01.04.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”, i ndryshuar, dhe Rregulloren e Brendshme, datë 14.07.2015 “Për organizimin dhe funksionimin e Agjencisë së Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale”.

Leja e legalizimit për ndërtimin informal në emër të Zh.G. është nxjerrë në kundërshtim me proçedurën e legalizimit.

Me vendim nr. 123162, datë 10.07.2019 është miratuar “Leje legalizimi” për objektin “Godinë shërbimi 1 kat” me posedues A.A.L.

Në dosje ndodhet kërksa për përfshirje në procedurat e legalizimit të ndërtimit pa leje, e protokolluar me nr. 156, datë 19.08.2015. Genplani është nënshkruar nga A.G. dhe S.Q. nga

Sektori i hartografisë, ndërsa nga sektori i çështjeve ligjore kanë nënshkruar A.G. dhe O.D. dhe nënshkruar nga titullari Mariglen Disha.

- Vendimi për kualifikimin e ndërtimit informal nr. 220, datë 09.07.2019, është verifikuar nga A.S. dhe konfirmuar nga D.Xh. Leja e legalizimit me nr. 123162, datë 10.07.2019, me sipërfaqe e parcelës ndërtimore 120.5 m² dhe sipërfaqe e ndërtimit, për aktivitet, me sip. 120.5 m², nënshkruar nga D.Xh., përgjegjës i Sektorit të Legalizimit dhe nënshkruar nga M.D.

- Nga verifikimi i objektit, sipas ortofotove dhe të dhënave të administruara në dosje, rezulton se objekti nuk i plotëson kushtet dhe kriteret, pasi objekti është i ngritur me materiale provizore, me vetratë xhami, panel sanduiç dhe për rrjedhojë, objekti është legalizuar në kundërshtim me nenin 17 të ligjit nr. 9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” të ndryshuar.

Sa më sipër, është vepruar në kundërshtim me përcaktimet e ligjit nr. 9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” të ndryshuar, VKM nr. 280, datë 01.04.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”, i ndryshuar, dhe Rregulloren e Brendshme, datë 14.07.2015 “Për organizimin dhe funksionimin e Agjencisë së Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale”.

Leja e legalizimit e ndërtimit informal në emër të A.L. është nxjerrë në kundërshtim me procedurën e legalizimit.

Me vendim nr. 125049, datë 11.02.2020 është miratuar “Leje legalizimi” për objektin “Godinë shërbimi 1 kat” me posedues Sh.D.F.

Në dosje ndodhet kërksa për përfshirje në procedurat e legalizimit të ndërtimit pa leje, e protokolluar me nr. 356, datë 23.08.2015. Skica fushore është nënshkruar nga L.K. dhe B.S. dhe Ing. D.D. Genplani është nënshkruar nga I.M. D.D. nga Sektori i hartografisë dhe E.Ç., I. M., nga sektori i çështjeve të pronësisë dhe nënshkruar nga ish-Drejtori R.Xh.

-Vendimi për kualifikimin e ndërtimit informal nr. 735, datë 11.02.2020, është verifikuar nga I.T., konfirmuar nga M.R. Leja e legalizimit me nr. 125049, datë 11.02.2020, me sipërfaqe e parcelës ndërtimore 187 m² dhe sipërfaqe e ndërtimit, për aktivitet, me sip. 30 m², nënshkruar nga M.R., përgjegjës i Sektorit të Legalizimit dhe nënshkruar nga M.D.

Sa më sipër, është legalizuar objekti me sipërfaqe 30 m² dhe është dhënë parcelë ndërtimore me sipërfaqe 187 m², vepruar në kundërshtim me përcaktimet e nenit 17/a, të ligjit nr. 9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” të ndryshuar, VKM nr. 280, datë 01.04.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”, i ndryshuar, dhe Rregulloren e Brendshme, datë 14.07.2015 “Për organizimin dhe funksionimin e Agjencisë së Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale”.

Ndërkohë, sipas procesverbalit të verifikimit në terren, nënshkruar nga L.K., B.S. dhe Ing. D.D., i cili mban datën 03.02.2020 nuk është përcaktuar funksioni i objektit, në përputhje me deklaratën personale të subjektit. Deklarata personale mban datën 12.02.2020 dhe është pa nënshkrimin e personit. Rezulton se leja e legalizimit dhe vendimi i kualifikimit mbajnë datën 11.02.2020, e cila është miratuar një ditë përpara se të bëhej deklaratata personale.

Vendimi për legalizimin e ndërtimit informal, përta i përket sipërfaqes së parcelës ndërtimore në emër të Sh.F. është nxjerrë në tejkalim të procedurës së legalizimit, sepse sipërfaqja e parcelës, për të cilën miratohet kalimi i së drejtës të pronësisë, duhet të jetë deri në masën e trefshit të bazës së ndërtimit dhe në përputhje me funksionin e aktivitetit që përdor subjekti kërkues.

Me vendim nr. 124923, datë 21.12.2019 është miratuar "Leje legalizimi" me posedues R.M. për pasurinë nr. 7/713, Z.K. 8190 me sipërfaqe parcele 150.6 m² dhe sipërfaqe ndërtimi po kaq, e miratuar nga përgjegjësi i sektorit të legalizimit dhe drejtori i ALUIZNI-t Tirana Jug, rezultoi se: Në procesverbalin e verifikimit në terren, të mbajtur më datë 11.09.2019, nuk identifikohen saktësisht kufitarët sipas përcaktimeve të formularit të miratuar, por vetëm numrat e pasurive, pa saktësuar emrat e pronarëve, elementët infrastrukturor, etj., në kundërshtim me Urdhrin e Drejtorit të Përgjithshëm nr. 30, datë 15.01.2016 "Për mënyrën e hartimit dhe paraqitjes së dokumentacionit teknik. Nga shqyrtimi i dokumentacionit në dosje, rezulton se Leja e legalizimit është lëshuar me 2 muaj vonesë nga vendimi i kualifikimit të objektit me nr. 420, datë 24.09.2019, në kundërshtim me VKM nr. 954, datë 25.11.2015 "Për kriteret, procedurat dhe tipin e formularit të lejes së legalizimit" i ndryshuar, pika 2.

"Drejtoria e varësisë së ALUIZNI-t miraton lejen e legalizimit brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga momenti i kualifikimit të ndërtimit informal (data e vendimit të kualifikimit).

Po kështu, në dosje mungon edhe deklarata personale e aplikuesit për rastet e pasojave nga fatkeqësitë natyrore, në kundërshtim me nenin 27/dh, të Ligjit nr. 9482, Datë 03.04.2006 "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", i ndryshuar.

Dokumentacioni tekniko-ligjor për legalizimin e ndërtimit informal përfshin..... deklaratën personale, që merr përsipër përgjegjësinë për çdo pasojë, që mund të rrjedhë nga shkaqe natyrore dhe/ose nga përdorimi i banesës. Sipas këtij ligji, shteti nuk është përgjegjës për kompensimin ose dëmshpërblim në raste fatkeqësish, si pasojë e faktorëve, që ndikojnë në qëndrueshmërinë e objektit

Për veprimet e mësipërme ngarkohen me përgjegjësi B.T.; S.B.; M.R.; M.D.

Me vendim nr. 123620, datë 31.07.2019 është miratuar "Leje legalizimi" me posedues A./A.H., për pasurinë nr. 2/413 në Z.K. 8190, me sipërfaqe parcele 157.1 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 101.5 m² rezultoi se:

Në procesverbalin e verifikimit në terren, të mbajtur më datë 26.06.2019, nuk identifikohen saktësisht kufitarët sipas përcaktimeve të formularit të miratuar, por vetëm numrat e pasurive, pa saktësuar emrat e pronarëve, elementët infrastrukturor, etj., në kundërshtim me Urdhrin e Drejtorit të Përgjithshëm nr. 30, datë 15.01.2016 "Për mënyrën e hartimit dhe paraqitjes së dokumentacionit teknik. Po kështu, konstatohet se verifikimi në terren është kryer vetëm nga një specialist.

Së fundmi, konstatohet se në dosje mungon edhe deklarata personale e aplikuesit për rastet e pasojave nga fatkeqësitë natyrore, në kundërshtim me nenin 27/dh, të Ligjit nr. 9482, Datë 03.04.2006 "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", i ndryshuar.

Dokumentacioni tekniko-ligjor për legalizimin e ndërtimit informal përfshin..... deklaratën personale, që merr përsipër përgjegjësinë për çdo pasojë, që mund të rrjedhë nga shkaqe natyrore dhe/ose nga përdorimi i banesës. Sipas këtij ligji, shteti nuk është përgjegjës për kompensimin ose dëmshpërblim në raste fatkeqësish, si pasojë e faktorëve, që ndikojnë në qëndrueshmërinë e objektit.

Për veprimet e mësipërme ngarkohen me përgjegjësi E.H.; I.T.; D.Xh.; M.D.

Me vendim nr. 123620, datë 31.07.2019 është miratuar “Leje legalizimi” me posedues A.A., për pasurinë nr. 400/1277 në Z.K. 8190, me sipërfaqe parcele 490 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 194.1 m² rezultoi se:

Në procesverbalin e verifikimit në terren, të mbajtur më datë 03.07.2019, nuk identifikohen saktësisht kufitarët sipas përcaktimeve të formularit të miratuar, por vetëm numrat e pasurive, pa saktësuar emrat e pronarëve, elementët infrastrukturor, etj., në kundërshtim me Urdhrin e Drejtorit të Përgjithshëm nr. 30, datë 15.01.2016 “Për mënyrën e hartimit dhe paraqitjes së dokumentacionit teknik. Nga shqyrtimi i fotove të depozituara dhe i hartës dixhitale të Planifikimit të Territorit, evidentohet qartë se objekti ndodhet shumë pranë rrjetit rrugor të kategorisë D ndërkohë që ka ngritur mure rrethues buzë trotuarit, elementë të cilët nuk janë pasqyruar nga specialistët e verifikimit në terren, as në procesverbal dhe as në skicat e hartuara. Nga matjet e kryera në hartën e ASIG, rezulton se nuk janë respektuar distancat e parashikuara në nenin 27 të VKM nr. 153, datë 07.04.2000 “Për miratimin e rregullores së zbatimit të kodit rrugor të Republikës së Shqipërisë”.

Largësitë nga kufiri rrugor në brendësi të qendrave të banuara që duhen respektuar në ndërtimet e reja, në shembjet e plota, në rindërtimet apo në zgjerimet përballë rrugës, nuk mund të jenë më pak se: b) 20 metra për rrugët e tipit D.

Ky fakt nuk është evidentuar as në Vendimin e kualifikimit nr. 296, datë 31.07.2019, në të cilin në seksionin e kategorive të rrugëve, mohohet se objekti shkel distancat.

Së fundmi, konstatohet se në dosje mungon edhe deklarata personale e aplikuesit për rastet e pasojave nga fatkeqësitë natyrore, në kundërshtim me nenin 27/dh, të Ligjit nr. 9482, Datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar.

Dokumentacioni tekniko-ligjor për legalizimin e ndërtimit informal përfshin..... deklaratën personale, që merr përsipër përgjegjësinë për çdo pasojë, që mund të rrjedhë nga shkaqe natyrore dhe/ose nga përdorimi i banesës. Sipas këtij ligji, shteti nuk është përgjegjës për kompensimin ose dëmshpërblim në raste fatkeqësish, si pasojë e faktorëve, që ndikojnë në qëndrueshmërinë e objektit

Me vendim nr. 122544, datë 22.07.2019 është miratuar “Leje legalizimi” me posedues R.A., për pasurinë nr. 11/585, në Z.K. 8190 me sipërfaqe ndërtimi 187.7 m² dhe sipërfaqe parcele 463 m².

Nga auditimi rezulton se leja e legalizimit është lëshuar rreth 3 muaj me vonesë nga Vendimi i kualifikimit nr. 4306, datë 15.04.2019, në kundërshtim me VKM nr. 954, datë 25.11.2015 “Për kriteret, procedurat dhe tipin e formularit të lejes së legalizimit” i ndryshuar, pika 2.

“Drejtorja e varësisë së ALUIZNI-t miraton lejen e legalizimit brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga momenti i kualifikimit të ndërtimit informal (data e vendimit të kualifikimit).

Në dosjen në fjalë administrohet shkresa nr. 937, datë 08.02.2019 e titullarit të DVASHK Tirana Jug, T.K., me anë të të cilës i drejtohet Bashkisë Tiranë për marrjen e informacionit nëse në zonën konkrete ku po ndiqet kjo praktikë legalizimi, Bashkia ka ndonjë projekt të miratuar zhvillimi, apo nëse ky objekt me koordinatat X=402687.0760, Y=4574043.7853 cënon infrastrukturën rrugore. Me shkresën nr. 6798/1, datë 18.02.2019, titullari i Drejtorisë së Planifikimit të Punëve Publike pranë Bashkisë Tiranë, informon DV ASHK Tirana Jug se për zonën në fjalë dhe koordinatave të sipër cituara, kjo Bashki ka miratuar projektin me objekt “Ndërtimi i rrugëve Fuat Toptani – 3

Vëllezërit Kondi – rruga e Elbasanit – Varrezat e Dëshmorëve”. Për këtë zonë, e cila i takon njësisë administrative TR/160, Bashkia Tiranë ka dërguar edhe Planin e Detajuar Vendor, miratuar me Vendim të Kryetarit të Bashkisë nr. 46053, datë 13.12.2018, në paraqitjen grafike të të cilit evidentohet edhe vizualisht, prekja e këtij objekti nga rruga e projektuar. Për sa më lart, konstatohet se pavarësisht korrespondencës në të cilën DVASHK informohet për projektin e miratuar të ndërtimit të rrugëve, më datë 22.07.2019, Përgjegjësi i sektorit të legalizimit D.Xh. dhe Titullari i DVASHK M.D., kanë vijuar me legalizimin e objektit informal, në kundërshtim me Kreu I, pika gj të VKM nr. 280, datë 1.4.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”:

Ndërtimi informal i llojit "objekt", i ngritur brenda vijës kufizuese të zonës informale të miratuar dhe i përfshirë në fushën e zbatimit të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar, përjashtohet nga legalizimi në një nga rastet e mëposhtme:.....gj) Preket nga zbatimi i një projekti konkret të infrastrukturës rrugore.....

Për veprimet e mësipërme ngarkohen me përgjegjësi D.Xh. dhe M.D.

Me vendim nr. 2625669, datë 19.04.2019 është miratuar “Leje legalizimi” me posedues B.A., për pasurinë nr. 11/951/8, në Z.K. 8190, të tipit godinë shërbimi 1 kat, me sipërfaqe ndërtimi 60 m² dhe sipërfaqe parcele 70 m².

Nga auditimi rezulton se në shkresën nr. 3229, datë 18.04.2019 të Drejtorisë së ALUIZNI Tirana Jug, drejtuar Bashkisë Tiranë dhe aplikuesit B.A. mbi njoftimin për likuidimin e taksës së infrastrukturës, deklarohet se aplikuesi posedon më shumë se një ndërtim pa leje dhe konkretisht 3 të tilla, referuar hartës treguese të ZRPP të datës 27.03.2019. Nga auditimi rezulton se aplikuesi nuk ka paraqitur deklaratën noteriale se cilin nga ndërtimet përzgjedh për vijimin e legalizimit me çmime preferenciale. Në dosjen në fjalë administrohet deklarata noteriale nr. 4386 Rep, nr. 1222/2 Kol, datë 06.11.2018, në emër të E.A., i cili deklaron se në bazë të deklaratës për përfshirje në procedurat e legalizimit me nr. Prot 2928, datë 18.02.2014, zgjedh këtë objekt si objekt të parë. Nga auditimi rezulton se deklaruesi i sipër përmendur nuk ka ndonjë prokurë apo deklaratë dakordësie në emër të tij, nga aplikuesi B.A. dhe po kështu, numri protokollar i vetëdeklarimit që ai përmend, nuk korrespondon me numrin protokollar të vetëdeklarimit të aplikuesit B. A.(pasqyruar edhe në procesverbalin e verifikimit në terren, vetëdeklarimi mban nr. 2032, të viti 2005 dhe nr. 336, datë 22.09.2015). Veprimet e mësipërme janë kryer në kundërshtim me nenin 25 të Ligjit 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar:

Në rast se një subjekt posedon më shumë se një ndërtim pa leje, atëherë ai ka të drejtë të zgjedhë se për cilin objekt do të përfitojë kalimin në pronësi të parcelës ndërtimore dhe legalizimin sipas çmimit, taksës së ndikimit në infrastrukturë dhe tarifës së shërbimit të legalizimit.

Për ndërtimet e tjera zbatohet çmimi i përcaktuar në bazë të hartës së vlerës së pronës.....

Me vendim nr. 269, datë 16.03.2021 është miratuar “Leje legalizimi” me posedues F.B., për pasurinë nr. 3/611/1 me sipërfaqe parcele 347 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 121.5 m² për objektin banesë 2 kate + 1 nëntokë.

Nga auditimi rezultoi se me deklaratën e datës 06.09.2006, protokolluar pranë Njesisë së Urbanistikës së NjQV nr. 2 dhe me nënshkrimin e përfaqësuesit të NjQV, F.B. deklaron se ka

kryer shtesë kati 35 m² mbi objektin e ndërtuar me leje ndërtimi miratuar me Vendim të KRRT nr. 47, datë 29.04.1991. Po kështu, në dosje administrohet edhe deklarata e F.B. e datës 07.08.2014 drejtuar ish ALUIZNI për përfshirjen në procedurat e legalizimit, në të cilën aplikuesi deklaroi shtesën pa leje në objektin me leje ndërtimi të miratuar si më lart. Nga auditimi rezultoi se me shkresën nr. 596, datë 14.06.1991, Komiteti Ekzekutiv i K.P të Rajonit ka urdhëruar pajisjen me projekt-tip banesë vetjake 2 katëshe, parcela 15 në sheshin Mihal Grameno, për qytetarin F.B. për të cilën ky i fundit ka përfituar të drejtën nëpërmjet Lejes së Ndërtimit me Vendimin nr. 47, datë 29.04.1991. Me Vendimin nr. 684, datë 09.03.1993 të Gjykatës së Rrethit Tiranë, është vërtetuar fakti juridik i pronësisë mbi shtëpinë 2 katëshe të ndodhur në rrugën Mihal Grameno, nr. 15, e cila përbëhet nga 4 dhoma, kuzhinë, aneks dhe 2 banjo. Vendimi i mësipërm është regjistruar në Ipotekë me nr. 1048/1, datë 22.04.1993. Me procesverbalin e datës 11.01.2021, specialistët e terrenit kanë pasqyruar gjendjen në terren për objektin informal të tipit banesë 2 kate + 1 nëntokë, me sipërfaqe parcele ndërtimore 347 m² dhe sipërfaqe të bazës së objektit 121.5 m², i cili nuk është pasqyruar si shtesë në këtë procesverbal. Më datë 19.02.2021, F.B. ka nënshkruar përsëri para noterit Deklaratën noteriale nr. Rep. 28, Kol. Nr. 98/1, në të cilën deklaroi se ka nisur procedurat e legalizimit për objektin shtesë 2 kate me sipërfaqe 35 m².

Me vendimin nr. 269, datë 16.03.2021 F.B. është pajisur me Leje legalizimi për pasurinë nr. 3/611/1 me sipërfaqe parcele 347 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 121.5 m² për objektin banesë 2 kate + 1 nëntokë, Vendim i cili, ashtu siç evidentohet në këtë dokument i referohet legalizimit të objektit dhe jo shtesës, në një kohë që objekti ka qenë ekzistues dhe me titull pronësie regjistruar në Regjistrin hipotekor në vitin 1993, sic u theksua më lart. Ky fakt pasqyrohet edhe në genplanin e hartuar DV ASHK, i cili në mënyrë grafike pasqyron legalizimin për të gjithë objektin prej 121.5 m², ndërkohë që shtesa është vetëm 35 m².

Krahas sa më lart, nga auditimi rezultoi se me shkresën nr. 988, datë 03.02.2006, për objektin në fjalë është vendosur Urdhër Sekuestro.

Pra sa me sipër në ish-Drejtorinë të ALUIZNI-t, Tirana Jug aktualisht ASHK DV Tirana Jug me veprime e mos veprime në kundërshtim me ligjin nr.9482, datë 03.04.2006 "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje" i ndryshuar dhe ligjin nr.20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH", mbajnë përgjegjësi në mos ndjekjen e procedurave për skualifikimin e tyre në ish-Drejtorinë të ALUIZNI-t, Tirana Jug aktualisht ASHK DV Tirana Jug, drejtori z. M. D., me detyrë Drejtor i ASHK, DV Tiranë Jug, z. T.K., me detyrë ish-Drejtor i Aluizni-t, Tiranë Jug, znj. E.G., me detyrë ish-Drejtor i DV ASHK, Tiranë Jug, z. D. Xh. me detyrë Përgjegjës i Sektorit të Legalizimit, znj. S. Q. i me detyrë Përgjegjës i Sektorit Hartografisë., znj. A. B., me detyrë Përgjegjës i Sektorit të Legalizimit, znj. I. T., z. I. K. znj. O. B., z. A. S., znj. O. S., znj. A. L. dhe z. E. A. me detyrë Specialist i Sektorit të Legalizimit.

<p>Titulli i Gjetjes: Legalizim në cenim të infrastrukturës publike dhe të zonës së mbrojtur.</p> <p>Situata: Nga auditimi rezultoi se nga ish-Drejtoria e ALUIZNI-t Tirana Jug, është kualifikuar ndërtimi informal dhe miratuar Leja e Legalizimit, pa pasur më parë një konfirmim nga Bashkia Tiranë, në lidhje me miratimin dhe realizimin e projektit "Rikualifikimi i Sheshit "Italia", Tiranë, si dhe pa pasur një konfirmim nga Instituti i Monumenteve të Kulturës dhe Këshillit Shkencor, në lidhje me zonat dhe objektet e shpalluara me Status Mbrotje sipas ligjit. Mbas 3 muajve nga miratimi i lejës së ndërtimit, është miratuar Vendimi Nr.431, datë 26.6.2019 "Shpronësimi për</p>

interes publik, të pasurive të paluajtshme, pronë private, që preken nga realizimi i projektit "Rikualifikimi i sheshit "Italia", Tiranë, në shumën e përgjithshme 107 402 334 lekë.

Kriteri: Ligji nr. 9482, Datë 03.04.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", neni 39.

Shkaku: Kualifikimi i ndërtimit informal mbi një projekt të miratuar të infrastrukturës publike.

Ndikimi: Shpronësimi për interes publik, të pasurive të paluajtshme, të përfutur me leje legalizimi.

Rëndësia: I lartë.

Titulli i Gjetjes: Në 8 raste është tejkualuar kufirit ligjor i sipërfaqes së parcelës ndërtimore mbi 3-fishin e sipërfaqës të bazës të ndërtimit për objekte "Social ekonomike".

Situata 1: Me vendim nr.123175, datë 25.6.2019, është miratuar "Leje Legalizimi" për objektin: "Godinë shërbimi 1 kat (Garazh)", **me posedues Z.S.** Z.K. 8270, me sipërfaqe të parcelës ndërtimore 124 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 25 m², duke tejkualuar kufirin ligjor të sipërfaqes së parcelës ndërtimore mbi 3-fishin e sipërfaqës të bazës të ndërtimit (75 m²), duke miratuar një sipërfaqe të parcelës prej 84 m² më shumë se sa ka vetëdeklaruar me datë 16.11.2006 dhe 49 m² më shumë se sa parashikon ligji, ku 4 pasuri "shtet" të përfshira nuk kanë lidhje me parcelën ndërtimore, veprime që kanë sjellë përfitim të padrejtë nga zotëruesi i ndërtimit informal.

Situata 2: Me vendim nr.124614, datë 05.11.2019 "Leje legalizimi" objektin "Godinë shërbimi 1 kat", **me posedues B.D.** Z.K. 8220, me sipërfaqe të parcelës ndërtimore 500 m², kur sipërfaqja e ndërtimit është 65.9 m², duke tejkualuar kufirin ligjor të sipërfaqes së parcelës ndërtimore mbi 3-fishin e sipërfaqës të bazës të ndërtimit (197.7 m²), duke miratuar një sipërfaqe të parcelës prej 302.3 m² më shumë se sa parashikon ligji.

Situata 3: Me vendim nr.123164, datë 11.7.2019, është miratuar "Leje Legalizimi" për objektin: "Godinë shërbimi 1 kat", **me posedues A.G.** Z.K. 8180, sipërfaqe e parcelës ndërtimore 150.1 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 28 m², duke tejkualuar kufirin ligjor të sipërfaqes së parcelës ndërtimore mbi 3-fishin e sipërfaqës të bazës të ndërtimit (84 m²), duke miratuar një sipërfaqe të parcelës prej 66.1 m² më shumë se sa parashikon ligji, ku pasuria e përfutur nr.3/527 në pronësi "Shtet" me sipërfaqe 86 m² që nuk ka lidhje me objektin ndërtim pa leje, veprime që kanë sjellë përfitim të padrejtë nga zotëruesi i ndërtimit informal.

Situata 4: Me vendim nr.358, datë 29.03.2021, është dhënë "Leje Legalizimi" për objektin: social ekonomik 2+1 kat nëntokë", me posedues **Trashigimtarër Xh.** Z.K. 8170, nr.pasurie 5/575, sipërfaqe e parcelës ndërtimore 363 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 86.6 m² duke tejkualuar kufirin ligjor të sipërfaqes së parcelës ndërtimore mbi 3-fishin e sipërfaqës të bazës të ndërtimit (86.6 m²), duke miratuar një sipërfaqe të parcelës prej 103.2 m² më shumë se sa parashikon ligji, veprime që kanë sjellë përfitim të padrejtë nga poseduesi i ndërtimit informal.

Situata 5: Me vendim nr. 173, datë 25.02.2021 është dhënë "Leje legalizimi" për "Objekt shërbimi 1 kat" me sipërfaqe të bazës së ndërtimit 82.3 m² dhe sipërfaqe të parcelës ndërtimore 335.4 m², Z.K. 8190, **me posedues S.D.** duke miratuar një sipërfaqe të parcelës prej **88.5 m²** më shumë se sa parashikon ligji.

Situata 6: Me vendim nr. nr.48, datë 26.01.2021 është dhënë "Leje legalizimi" për "Objekt shërbimi 1 kat" me sipërfaqe të bazës së ndërtimit 59 m² dhe sipërfaqe të parcelës ndërtimore 350 m², Z.K 8170 **me posedues A.M.** duke u miratuar një sipërfaqe të parcelës prej 173 m² më shumë se sa parashikon ligji.

Situata 7: Me vendim nr. 425, datë 02.04.2021 është dhënë "Leje legalizimi" për "Objekt shërbimi 1 kat" me sipërfaqe të bazës së ndërtimit 35.5 m² dhe sipërfaqe të parcelës ndërtimore 333 m², Z.K. 8220, me posedues **I.K.** duke u miratuar një sipërfaqe të parcelës prej **226.5** m² më shumë se sa parashikon ligji.

Situata 8: Me vendim nr. 125049, datë 11.02.2020 është dhënë "Leje legalizimi" për "Objekt shërbimi 1 kat" me sipërfaqe e parcelës ndërtimore 187 m² dhe sipërfaqe e ndërtimit, për aktivitet, me sip. 30 m², me posedues **Sh.F.** duke u miratuar një sipërfaqe të parcelës prej **97** m², m² më shumë se sa parashikon ligji.

Kriteri: Ligji 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", 17, pika 1/b, igjit nr.20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH" nenin 22, pika 3/b.

Shkaku: Legalizimi i ndërtimit informal mbi 3-fishin e sipërfaqës të bazës të ndërtimit, për objekte "Social ekonomik".

Ndikimi: Zënia e sipërfaqeve të pasurive "shtet" dhe përfitim i padrejtë nga zotëruesi i ndërtimit informal.

Rëndësia: I mesëm.

Titulli i Gjetjes: Korigjimi i formularit të lejes së legalizimit duke ndikuar në ndryshimin e sipërfaqes së parcelës ndërtimore..

Situata: Mbi vendimin nr.124853, datë 11.12.2019 "Leje legalizimi" i miratuar për objektin: "Godinë banimi 3 kat", me posedues R.D. është bërë korigjimi me kolektor duke e ndryshuar sipërfaqen e parcelës nga 255 m² në 540 m².

Kriteri: Ligji 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", neni 28.

Shkaku: Ndryshim i sipërfaqës së parcelës ndërtimore në formularin e lejes së legalizimit.

Ndikimi: Përfitim i padrejtë i sipërfaqës së parcelës ndërtimore

Rëndësia: I lartë.

Titulli i Gjetjes: Tejkallim i afateve për përfundimin e procesit të legalizimit.

Situata: Nga auditimi me zgjedhje i praktikave për procedurat e dhënies së lejeve të legalizimit, rezulton se në **13** raste janë shkelur afatet për marrjen e vendimit për kualifikimin e objektit informal, pas kryerjes së verifikimit në terren dhe në 9 raste janë shkelur afatet e miratimit të lejes së legalizimit pas marrjes së vendimit të kualifikimit, duke shkaktuar tepër zvarritje për mbylljen e praktikave dhe vijimin e të tjerave.

Kriteri: VKM nr. 280, datë 01.04.2015 "Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje" i ndryshuar; VKM Nr. 954, datë 25.11.2015 "Për përcaktimin e kriterëve, të procedurave dhe të formularit të lejes së legalizimit", si dhe neni 21 i Ligjit 20/2020, datë 05.03.2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH".

Shkaku: Neglizhencë dhe mungesë e burimeve njerëzore për nevojat e procesit.

Ndikimi: Zvarritje e përmbylljes së praktikave për legalizim.

Rëndësia: I mesëm.

Titulli i Gjetjes: Është miratuar me leje legalizimi një objekt që është i regjistruar në regjistrin kadastral.

Situata: ALUIZNI-t Tirana Jug, ka miratuar me vendim nr.122082, datë 03.06.2019 "Leje legalizimi" për objektin: "Godinë shërbimi 1 kat", me posedues B.D. Z.K. 8180, nr. pasurie 1/894, sipërfaqe e parcelës ndërtimore 500 m² sipërfaqe ndërtimi 151.8 m², ku provohet se objekti është ndërtuar përpara datës 10.8.1991 dhe i regjistruar në volumn 32, faqe 141, me sipërfaqe 135.7 m², çfarë do të thotë se objektet e ndërtuara para vitit 1991 dhe i regjistruar nuk konsiderohen ndërtime informal që të përfshihet në procedurat e legalizimit. Rezulton e provuar ekzistenca e ndërtimit me sipërfaqe ndërtimi 151 m² nisur nga Arkivi Qendror Teknik i Ndërtimit edhe fotografimimi ajror, sipas radhës, duke filluar nga ai i vitit 1994, e deri në vitet 1999, 2001 dhe në fund, atë të vitit 2007.

Kriteri: Ligji 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", neni 1.

Shkaku: Kualifikimi dhe miratimi me leje legalizimi i objektit që ka qënë i regjistruar.

Ndikimi: Mos respektim të procedurave të kërkesave të oborreve në përdorim.

Rëndësia: I ulët.

Titulli i Gjetjes: Legalizim mbi një pjesë të sipërfaqes së truallit të shpronësuar.

Situata: Është kualifikuar dhe miratuar ndërtimi informal për objektin "Social-ekonomik" mbi një sipërfaqe trualli të shpronësuar dhe mbi një objekt të miratuar më parë për prishje, sipas planifikimit dhe zhvillimit urban, në kundërshtim me nenin 69, pika 9/b të ligjit nr.20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH".

-Është kualifikuar dhe miratuar ndërtimi informal për objektin "Social-ekonomik", mbi pasurinë "Ndërtesë" që në bazë të statusit juridik të pronës, pasuria në kartelen e pasurisë së paluajtshme figuron "Aktiv" dhe në emër të një subjekti tjetër.

Është kualifikuar si ndërtim informal vetëm një pjesë e objektit "Social-ekonomik", (nga 120 m² është miratuar vetëm 25.7 m²), ndërsa për pjesën tjetër të përjashtimin të ndërtimit informal me sipërfaqe 94.3 m² mungon vendimi i skualifikimit nga procesi legalizimit të objektit pa leje të deklaruar për legalizim.

Kriteri: Ligji nr.20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH", neni 69, pika 9/a.

Shkaku: Kualifikimi i ndërtimit informal mbi një pjesë të sipërfaqes së truallit të shpronësuar.

Ndikimi: Zënia e një pjese të hapsirës publike.

Rëndësia: I lartë.

Titulli i Gjetjes: Nga Drejtuesi i DV ASHK nuk është emetuar leja e legalizimit për ndërtimin shtesë kati mbi objektin ekzistues.

Situata: Në një rastë, nuk është legalizuar objekti me vetëdeklarim nr.2498 prot., datë 19.03.2005, shtesë kati mbi objektin ekzistues 1 katë e regjistruar edhe pse i plotëson të gjitha kriteret e legalizimit.

Kriteri: Ligji nr.20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH", neni 18, VKM nr.1040, datë 25.11.2020 "Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kriterëve të legalizimit dhe miratimin e modelit të aktit të legalizimit, për ndërtimet pa leje" pika 9/a dhe Shkresen nr.2877,

datë 10.04.2018 i Drejtorit të Përgjithshëm “Trajtimi me përparësi i deklarimeve të kryera gjatë viteve 2005-2006”.

Shkaku: Mos kualifikimi i ndërtimit shtesë kati mbi objektin ekzistues.

Ndikimi: Mos respektim me përparësi i deklarimeve të kryera gjatë viteve 2005-2006..

Rëndësia: I mesëm.

Titulli i Gjetjes: Miratim i lejes së legalizimit me materiale provizore të paqëndrueshme.

Situata: -Në 5 raste Leja e Legalizimit me nr. 2625593, datë 21.02.2019; Leja e Legalizimit me nr. 127080, datë 24.11.2020; Leja e legalizimit me nr. 24768, datë 22.11.2019; Leja e legalizimit me nr. 123162, datë 10.07.2019 dhe Leja e legalizimit me nr. 124704, datë 25.9.2019. DV ASHK Tirana Jug ka legalizuar objekte që janë ndërtuar me konstruksion metalik (material i lehtë dhe provizor).

Kriteri: VKM-së nr.280, datë 01.04.2015, “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtim pa leje” pikën 1 shkronja "b".

Shkaku: Kualifikimi i ndërtimit informal “Social-Ekonomik” me materiale provizore.

Ndikimi: Zënia e hapsirës publike me ndërtime informal.

Rëndësia: I lartë.

Titulli i Gjetjes: DV ASHK Tirana Jug ka legalizuar objektin informal pranë linjës së tensionit të lartë.

Situata: Është legalizuar objekt i ndërtuar pranë *linjës së tensionit të lartë*. DV ASHK Tirana Jug nuk ka kërkuar informacion nga institucionet përkatëse nëse objekti shkel brezin mbrojtës të sistemit të linjave ekzistuese të interkonjeksionit, në mënyrë që të vijojnë mbi bazën e marrjes së informacionit të kërkuar me procedurën e kualifikimit apo skualifikimit nga legalizimi.

Kriteri: VKM-së nr.280, datë 01.04.2015, “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtim pa leje”.

Shkaku: Kualifikimi i ndërtimit informal pa kërkuar informacion nga institucionet përkatëse.

Ndikimi: Cenim i brezit të mbrojtës të linjës së tensionit të lartë.

Rëndësia: I mesëm.

Titulli i Gjetjes: DV ASHK Tirana Jug ka legalizuar objektin informal duke cenon projektin e infrastrukturës rrugore.

Situata 1: Është miratuar Leja e Legalizimit me nr.126591, datë 27.07.2020, ku nga verifikimi i pozicionimit të objektit rezulton se ai ndodhet në intersektim me rrjetin rrugor të projektuar, pra cenon projektin e infrastrukturës rrugore të parashikuar në dokumentet e planifikimit të territorit. Ndodhur para kushteve të përcaktuara në pikën 2/g (objekti cenon projektin e infrastrukturës rrugore të parashikuar në dokumentet e miratuara të planifikimit të territorit) të VKM nr.280, datë 01.04.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”, i ndryshuar me VKM Nr. 756 datë 26.10.2016, objekti informal duhet të ishte përjashtuar nga legalizimi.

Situata 2: Në një rast objekti ndodhet shumë pranë rrjetit rrugor të kategorisë D, ndërkohë që ka ngritur mure rrethues buzë trotuarit, elementë të cilët nuk janë pasqyruar nga specialistët e

verifikimit në terren, as në procesverbal dhe as në skicat e hartuara. Nga matjet e kryera në hartën ASIG, rezulton se objekti nuk respekton distancën prej të paktën 20 metra për këtë kategori rruge. Po kështu, në 1 rast konstatohet se është vijuar me procesin e leglizimit të objektit informal edhe pse me shkresën nr. 6798/1, datë 18.02.2019, titullari i Drejtorisë së Planifikimit të Punëve Publike pranë Bashkisë Tiranë, informon DVASHK Tirana Jug se për zonën në fjalë dhe koordinatave të objektit, kjo Bashki ka miratuar projektin me objekt “Ndërtimi i rrugëve Fuat Toptani-3 Vëllezërit Kondi-rruga e Elbasanit–Varrezat e Dëshmorëve”. Për këtë zonë, Bashkia Tiranë ka dërguar edhe Planin e Detajuar Vendor, miratuar me Vendim të Kryetarit të Bashkisë nr. 46053, datë 13.12.2018, në paraqitjen grafike të të cilit evidentohet edhe vizualisht, prekja e këtij objekti nga rruga e projektuar. Legalizimi.

Kriteri: nenin 27 të VKM nr. 153, datë 07.04.2000 “Për miratimin e rregullores së zbatimit të kodit rrugor të Republikës së Shqipërisë”; Kreu I, pika gj të VKM nr. 280, datë 1.4.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”.

Shkaku: Moszbatimi i procedurave dhe kriterëve të përcaktuara në aktet ligjore dhe nënligjore, ku përcaktohen kushtet dhe kriteret për kualifikimin e objekteve në proces legalizimi.

Ndikimi: Cenimi i infrastrukturës publike.

Rëndësia: I lartë.

Titulli i Gjetjes: DV ASHK Tirana Jug ka legalizuar objektin informal mbi 4 kate, në mungesë të aktit të ekspertizëz.

Situata: Me vendim nr.1230, datë 01.09.2020), është legalizuar objekti mbi 4 kate, në mungesë të aktit të ekspertizëz të lëshuar nga një ekspert ose ent i licencuar për qëndrueshmërinë konstruktive të objektit.

Kriteri: Ligjit 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH” neni 20, gërma “c”.

Shkaku: Kualifikimi i ndërtimit informal në mungesë të aktit të ekspertizëz.

Ndikimi: Cenim i qëndrueshmërisë së objektit.

Rëndësia: I mesëm

Titulli i Gjetjes: Mangësi në mbajtjen e procesverbaleve të verifikimit në terren.

Situata: Nga auditimi rezulton se në shumicën e rasteve të shqyrtuara, procesverbalet e verifikimit në terren nuk janë plotësuar saktësisht dhe jo në të gjithë elementët që parashikon formati i miratuar. Koncretisht në paragrafin e pasurive kufitare, nuk janë saktësuar me përshkrim, numër pasurie dhe identitet të pronarit, pasuritë kufitare, por janë përdorur vetëm numrat e pasurive, si dhe nuk janë pasqyruar largësitë e bazës së objektit nga kufijtë e parcelës.

Kriteri: Manuali “Hartimi dhe paraqitja e materialeve grafike të objektit që legalizohet”, miratuar me Urdhrin e Drejtorit të Përgjithshëm nr.30, datë 15.01.2016 “Për mënyrën e hartimit dhe paraqitjes së dokumentacionit teknik.

Shkaku: Mos marrja e masave për identifikimin e plotë të kufitarëve.

Ndikimi: Mos paraqitja e qartë dhe me saktësi e të dhënave të objektit informal.

Rëndësia: I ulët.

Titulli i Gjetjes: Tejkallim i afateve për përfundimin e procesit të legalizimit.

Situata: Nga auditimi me zgjedhje i praktikave për procedurat e dhënies së lejeve të legalizimit, rezulton se në 2 raste janë shkelur afatet e miratimit të lejes së legalizimit pas marrjes së vendimit të kualifikimit, duke shkaktuar tepër zvarritje për mbylljen e praktikave dhe vijimin e të tjerave.

Kriteri: VKM nr. 954, datë 25.11.2015 “Për kriteret, procedurat dhe tipin e formularit të lejes së legalizimit” i ndryshuar, pika 2.

Shkaku: Neglizhencë dhe mungesë e burimeve njerëzore për nevojat e procesit.

Ndikimi: Zvarritje e përmbylljes së praktikave për legalizim.

Rëndësia: I mesëm.

Titulli i Gjetjes: Mungesë dokumentacioni në vijimin e procedurave të legalizimit

Situata: Nga auditimi me përzgjedhje i procedurave të legalizimit rezultoi se në 3 raste, praktika e legalizimit ka vijuar edhe pse poseduesit nuk kanë paraqitur deklaratat noteriale personale, për marrjen përsipër të përgjegjësive në rastet e dëmeve nga pasojat e fatkeqësive natyrore.

Kriteri: Neni 27/dh, i Ligjit nr. 9482, Datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar.

Shkaku: Neglizhencë në plotësimin e dokumentacionit të nevojshëm sipas përcaktimeve ligjore.

Ndikimi: Mundësia e mos marrjes së përgjegjësive personale nga poseduesit në raste të dëmeve nga shkaqe natyrore.

Rëndësia: I mesëm.

Titulli i Gjetjes: Pasaktësi në kualifikimin e objektit informal për legalizim.

Situata: Me deklaratën e datës 06.09.2006, protokolluar pranë Njesisë së Urbanistikës së NjQV nr. 2 dhe me nënshkrimin e përfaqësuesit të NjQV, F.B. deklaroi se ka kryer shtesë kati 35 m² mbi objektin e ndërtuar me leje ndërtimi miratuar me Vendim të KRRT nr. 47, datë 29.04.1991. Nga auditimi rezultoi se me shkresën nr. 596, datë 14.06.1991, Komiteti Ekzekutiv i K.P të Rajonit ka urdhëruar pajisjen me projekt-tip banesë vetjake 2 katëshe, parcela 15 në sheshin Mihal Grameno, për qytetarin Faik Bara, për të cilën ky i fundit ka përfituar të drejtën nëpërmjet Lejes së Ndërtimit me Vendimin nr. 47, datë 29.04.1991. Me Vendimin nr. 684, datë 09.03.1993 të Gjykatës së Rrethit Tiranë, është vërtetuar fakti juridik i pronësisë mbi shtëpinë 2 katëshe duke u regjistruar në Ipotekë me nr. 1048/1, datë 22.04.1993. Me procesverbalin e datës 11.01.2021, specialistët e terrenit kanë pasqyruar gjendjen në terren për objektin informal të tipit banesë 2 kate + 1 nëntokë, me sipërfaqe parcele ndërtimore 347 m² dhe sipërfaqe të bazës së objektit 121.5 m², i cili nuk është pasqyruar si shtesë në këtë procesverbal. Nga auditimi rezultoi se me Vendimin nr. 269, datë 16.03.2021, F.B. është pajisur me Leje legalizimi për pasurinë nr. 3/611/1 me sipërfaqe parcele 347 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 121.5 m² për objektin banesë 2 kate + 1 nëntokë, Vendim i cili i referohet legalizimit të objektit dhe jo shtesës, në një kohë që objekti ka qenë ekzistues dhe me titull pronësie regjistruar në Regjistrin Ipotekor në vitin 1993. Ky fakt pasqyrohet edhe në genplanin e hartuar DV ASHK, i cili në mënyrë grafike pasqyron legalizimin për të gjithë objektin prej 121.5 m², ndërkohë që shtesa është vetëm 35 m².

Kriteri: Ligji nr. 9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar; VKM nr. 442, datë 18.07.2018, “Për kalimin në pronësi të objektit të ngritur para datës 10.08.1991 dhe truallit të tij funksional”.

Shkaku: Pasaktësi në kualifikimin e objektit informal për legalizim.

Ndikimi: Mos përzgjedhja e procedurës së duhur për legalizimin e objekteve para dhe pas datës 10.08.1991.

Rëndësia: I mesëm.

Për sa është trajtuar në këtë pjesë të Raportit Përfundimtar të Auditimit, nga subjekti i audituar është paraqitur observacioni me shkresën nr.4711/4 prot., datë 28.02.2023, e administruar në KLSH, me nr.652/13 prot, datë 28.02.2023, "Mbi Projektraportin e Auditimit pranë DV ASHK Tirana Jug" dërguar nga Drejtori i DV ASHK Tirana Jug, z. M.D., ku janë shprehur objeksionet si më poshtë:

Pretendimi i subjektit:

Nga ana e punonjësve dhe ish-punonjësve të kësaj drejtorie janë bërë observacionet dhe kundërshtitë ligjore në lidhje me sa janë konstatuar nga ana juaj. Me shkresën tonë nr. 701 Prot. datë 27.01.2023 (protokolluar në tuajën nr. 652/5 Prot. datë 27.01.2023) për shkak të afatit tepër të shkurtër të vendosur nga ana juaj është kërkuar shtyrja e afatit të paraqitjes së observacioneve. Ndërsa, me shkresën tonë të parë nr. 701/1 Prot. datë 30.01.2023 (protokolluar në tuajën nr. 652/6 Prot. datë 30.01.2023), janë dorëzuar një pjesë e observacioneve të specialistëve përgjegjës, ndërsa me shkresën tonë të dytë nr. 701/2 Prot., datë 03.02.2023 (protokolluar në tuajën nr. 652/8 Prot. datë 03.02.2023), janë dorëzuar pjesa e dytë e observacioneve të specialistëve përgjegjës, si dhe janë dhënë shpjegimet tona në mënyrë të përmbledhur.

Ndërkohë, nga shqyrtimi i projekt-raportit të kontrollit (dërguar me shkresën tuaj nr. 652/12 Prot. datë 24.02.2023, protokolluar me tonën nr. 4711/3, datë 27.02.2023), konstatojmë se asnjë nga observacionet tona nuk janë marrë parasysht, dhe nuk është dhënë asnjë shpjegim nëse ato janë marrë ose jo parasysht.

Qëndrimi i Grupit të auditimit:

Në lidhje me komentet dhe pretendimet e paraqitura nga subjekti i audituar, sqarojmë si vijon: Observacionet e paraqitura nga punonjësit dhe ish-punonjësit e DV ASHK Tirana Jug dhe të administruara në KLSH, janë shqyrtuar dhe analizuar rast pas rasti të gjithë komentet dhe pretendimet që punonjësit dhe ish-punonjësit e DV ASHK Tirana Jug kanë paraqitur në lidhje me Akt-Konstatimet e mbajtura nga Grupi i Auditimit.

Madje për çdo komentet dhe shpjegim i paraqitur nga subjekti i audituar, është sqaruar dhe është dhënë përgjigje rast pas rasti.

Në këto kushte pretendimi se "...asnjë nga observacionet tona nuk janë marrë parasysht, dhe nuk është dhënë asnjë shpjegim nëse ato janë marrë ose jo parasysht" nga Grupi i Auditimit pretendimet e subjektit të audituar nuk merren në konsideratë.

Në lidhja sa më sipër, Grupi i Auditimit vendosi që observacionet e Ri-paraqitura nga punonjësit dhe ish-punonjësit e DV ASHK Tirana Jug, ti rishyrtoje dhe të sqaroje edhe një njëherë:

I. Pretendimi i subjektit:

Në lidhje me lejen e legalizimi nr.120927, datë 27.03.2019 "Godinë shërbimi 4+1 kat nëntokë", në emer të subjektit "T.K." sh.p.k. plus Bp. e tjerë, sqarojmë së:

Konstatohet se KLSH nuk ka parashtruar drejt tërsinë e fakteve dhe rrethanave që kanë kondicionuar DV ASHK Tirana Jug në lëshimin e lejës së legalizimit të sipërcituar.

Së pari, vazhdon observacioni, “....konstatohet se kjo dosje është kontrolluar duke qënë në formën e fotokopjes (pasi dosja origjinale fillimisht është tërhequr nga prokuroria e Posaçme dhe më vonë nga Prokuroria e Rrethit Gjyqësor Tiranë).....”

Së dyti, kjo dosje është hetuar kryesisht nga Prokuroria e Posaçme Kundër Krimit të Organizuar dhe Korrupsionit (SPAK) dhe më vonë për shkak të moskompetencës i ka kaluar për hetimeve të mëtejshme Prokurorisë së Rrethit Gjyqësor Tiranë, mbi mundësinë e kryerjes së vepres penale të “Shpërdorimit të detyrës” dhe “Korrupsionit” si dhe mundësinë e shkaktimit të dëmit ekonomik shtetit, nisur nga lajmet e publikuara në mediat audiovizive. Në përfundim të hetimëve nga kjo prokurori është konkluduar se nuk është konstatuar asnjë vepër penale dhe për këtë arsye është kërkuar në Gjykatën e Rrethit Gjyqësor Tiranë pushimi i çështjes. Kjo Gjykatë me vendimin e datës 16.11.2022 nr.regj.themaltar 1719 ka pranuar kërkesën për pushimin e çështjes për shkak se “fakti nuk përbën vepër penale” ky vendim ka marrë formë të prerë me datë 01.12.2022.

Në interpretim dhe kuptim të drejtë të ligjit, vendimi gjyqësor i formës së prerë që ka vendosur mbi faktet e shqyrtuara prej saj përbën “gjë të gjykuar”. Rishyrtime dhe rivlerësimi i të njëjtave fakte nga ana e një organi tjetër padyshim që do të binte ndësh me parimet kushtetuese të ndarjes dhe ballafaqimin e pushtetëve (neni 7 i Kushtetutës) si dhe me parimet e sigurisë juridike parim që tashmë është i konsoliduar nga Gjykata Kushtetuese si dhe nga të gjithë gjykatat e RSH.

Së treti, “..... Sa i përket lejes së legalizimit të sipërcituar, objekti i legalizuar ka qënë shtesë në objekt me leje ndërtimi dhe jo një objekti informal. Rezulton se me shkresën nr. 915 prot., datë 17.10.2002 të Institutit të Monumenteve të Kulturës, drejtuar Kryetarit të Bashkise Tiranë, ky organ e ka shprehur vullnetin e saj për vijimin e procedurave të lëshimit të lejes së ndërtimit duke u shprehur se: “Volumi arkitektonik i paraqitur është në zonën e mbrojtur dhe respekton distancat nga monumentet përreth saj, si dhe kriteret e ndërhyrjes në zona të tilla”. Për rrjedhojë, konstatimet e KLSH se shtesat informale të legalizuara janë bërë në mungese të konfirmimit nga Instituti i Monumenteve të Kulturës nuk qëndrojnë.

KONKLUZION: Shqyrtimi i fakteve dhe argumentave ligjor të mësipërme të çon në përfundimin se DV ASHK Tirana Jug nuk ka bërë shkelje të asnjë ligji apo akti nënligjor. Veprimtaria e saj është në përputhje të plotë me kriteret dhe procedurat e kërkuara nga ligji, fakt i cili tashmë vërtetohet edhe nga vendimi i formës së prerë të datës 16.11.2022 (nr. regj.themaltar 1719) i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë, dhe me vendimin nr. 10, datë 14.01.2014 të Gjykatës së Lartë.

Qëndrimi i Grupit të auditimit:

Në lidhje me komentet dhe shpjegimet e paraqitura nga subjekti i audituar, sqarojmë si vijon:

1) Në lidhje me pikën e parë të komentit të paraqitur nga subjekti i audituar nuk qëndron për faktin se edhe pse dosja është në formën e fotokopjes, nga grupi i auditimit nuk është paraqitur ndonjë pretendim për autenticitetin e dokumenteve të administruara në dosje, mbi bazën e të cilave është bërë vlerësimi dhe shqyrtimi i dokumentacionit tekniko-ligjor.

2) Në lidhje me pikën e dytë të komentit të paraqitur nga subjekti i audituar nuk qëndron për faktin se:

Sipas jurisprudencës së konsoliduar të Gjykatës Kushtetuese (shih psh. vendimet nr. 5/2005, 33/2011, 84/2014), parimi i mosgjykimit dy herë për të njëjtën vepër (ne bis in idem), nuk gjen zbatim në rastet kur i njëjti veprim përbën shkelje të dy dispozitave të ndryshme ligjore.

Kështu, pranohet se për të njëjtat shkelje mund të zhvillohen procese me karaktere të ndryshme, penale dhe disiplinore. I njëjti veprim mund të konsiderohet si në shkelje të dy ligjeve (normave) edhe në rastet kur njëri prej tyre kërkon provën e një fakti shtesë që ligji (norma) tjetër nuk e ka

të nevojshme. Në këtë rast, pafajësia apo dënimi në bazë të njërit ligj nuk e përjashton ndëshkimin sipas tjetrit, kjo pasi përgjegjësia disiplinore është e pavarur dhe e mëvetshme nga ajo penale. Kjo do të thotë se edhe në rastin konkret, pa u ndalur në vlerësimin nëse vendimi i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë nr. 1719, datë 16.11.2022, lidhet apo jo me të njëjtat fakte të konstatuara nga grupi i auditimit (KLSH), si dhe pavarësisht përfundimit të arritur aty, ekzistenca e këtij vendimi gjyqësor nuk e përjashton aplikimin e përgjegjësisë eventuale disiplinore për secilin prej punonjësve të përfshirë në procesin e vendimmarrjes administrative.

3) Në lidhje me pikën e tretë të komentit të paraqitur i subjektit të audituar nuk qëndron për faktin se, me vendimin nr.13/4 datë 26.09.2018, Këshilli Teknik i Bashkisë Tiranë ka vendosur të miratoj projekt zbatimin "Rikualifikimi i sheshit "Italia", me vlerë ndërtim-montim 417,076,301 lekë me TVSH, ku brenda këtij projekti të miratuar ndodhet edhe objekti që është në proces legalizimi, çfarë do të thotë se për sa kohë kemi një projekt të miratuar për infrastrukturë publike, ish-Drejtoria e ALUIZNI-t Tirana 2, (sot DV ASHK Tirana Jug) nuk duhej vijuar me procedurën për kualifikimin e ndërtimit informal për objektin në tejkallim të lejës së ndërtimit, për sa kohë: nga Bashkia Tiranë, ka një vendim të miratuar për realizimin e projektit "Rikualifikim i sheshit "Italia", Tiranë dhe për sa kohë me VKM nr.325 datë 12.4.2017 sheshi "Italia" rezulton të jetë përsëri e në vazhdim qëndër historikë, "Shpalljen Asambël Monument Kulture i Aksit Kryesor dhe Qendrës Historike të Qytetit të Tiranës".

2. Pretendimi i subjektit:

Në lidhje me dosjen e Z.S. që është tejkalluar kufirit ligjor i sipërfaqes së parcelës ndërtimore mbi 3-fishin e sipërfaqës të bazës të ndërtimit për objekte "Social ekonomike", nga subjekti i audituar është paraqitur observacioni, ku janë paraqitur pretendimet si më poshtë:

"Duke u nisur nga fakti se në shumë raste janë konstatuar si shkelje ligjore dhënia e një sipërfaqeje më shumë se 3-fishi i bazës së ndërtimit, ose më shumë se 500 m², vlerësojmë të japim disa konsiderata në lidhje me kuptimin e drejtë të nenit 17 të ligjit nr. 9482, datë 03.04.2006 "Për legalizimin...", i ndryshuar. Konkretisht, neni 17 ka bërë dy ndarje kryesore të funksioneve të ndërtimit në: a) Banese b) Social ekonomik (por mund të ketë edhe një kombinim të të dyjave).

Në rastin e "Banesave" pika "a" e ligjit përcakton si sipërfaqe maximale që DVASHK Tirana Jug (ish ALUIZNI) mund të bëjë kalimin e pronësisë për parcelën ndërtimore duhet të jetë deri në 500 m².

Ndërsa pika "b" e ligjit përcakton si sipërfaqe maximale që DV ASHK Tirana Jug (ish ALUIZNI) mund të bëjë kalimin e pronësisë për parcelën ndërtimore duhet të jetë 3-fishi i sipërfaqës së bazës ndërtimore.

Leximi vetëm i pikës "a" dhe "b" të nenit 17 krijohet përfytyrimi sikur përcaktimi ligjor është i prerë dhe nuk lë hapësirë për një interpretim të ndryshëm për sa i përket sipërfaqes së parcelës që mund të kalohet në pronësi private.

Mirëpo pika "c" e nenit 17 rregullon situatat ligjore kur pavarësisht dy rasteve të mësipërme (pika "a" dhe pika "b"), për shkak të përmasave ose planvendosjes së parcelës ndërtimore, krijohen sipërfaqetë lira që nuk mund të shfrytëzohen më vete për ndërtim, ato i shiten poseduesit të ndërtimit pa leje sipas vlerës së pronës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, si në rastin e banesave ashtu edhe në rastin social-ekonomik.

Sa më lart, konstatimet tuaja se nga ana e drejtorisë sonë janë shkelur parashikimet ligjore nisur nga fakti i tejkallimit të 500 m² apo të 3-fishit të bazës ndërtimore nuk qëndrojnë.

Qëndrimi i Grupit të auditimit:

Në lidhje me komentet dhe shpjegimet e paraqitura nga subjekti i audituar, sqarojmë si vijon: Ky pretendim nuk qendron për faktin se në pikën "c" të nenit 17 nuk citohet togfjalëshi "...si në rastin e banesave ashtu edhe në rastin social-ekonomik".

Ndërsa për sa i përket vlerës së shitjes të poseduesit të ndërtimit pa leje sipërfaqe të lira që nuk mund të shfrytëzohen më vete për ndërtim sipas vlerës së pronës, të miratuar me VKM, tregon qartë se se kjo pikë ka të bëjë vetëm për rastet e ndërtimëve informale për "banesa" dhe jo për ndërtimet "social-ekonomik", për faktin se kjo e fundit e ka të përcaktuar së parcelat ndërtimore vlerës së shitjes e kanë vetëm më vlreren e tregut, çfarë do të thotë se kjo pikë i refohet ndërtimëve informale vetëm për "banesa".

*Edhe në ligjin 20/20 datë 05.03.2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH", që është ligj favorizues, ku dhe qëllimi i këtij ligji është, krijimi i bazës ligjore të thjeshtuar e të harmonizuar për përfundimin e proceseve kalimtare administrativo-ligjore të trajtimit të pronës së paluajtshme të shtetit dhe pronës private, **ka lënë të pa ndryshuar** rregullat e përcaktimit të sipërfaqes së parcelës ndërtimore, që kalohet në pronësi, për ndërtimet pa leje, me funksion social-ekonomik, ku në nenin 22 citohet se "...zbatohet vetëm kriteri i sipërfaqes së parcelës ndërtimore, deri në trefishin e sipërfaqes së bazës së ndërtim".*

Në këto kushte observacioni në lidhje me komentet dhe interpretimin e ligjit nuk merret në konsideratë, për arsye të trajtuara sa më sipër.

3. Pretendimi i subjektit:

Në lidhje me pretendimet për rastin e objektit "Godinë e kombinuar 5 kate", me posedues bashkëpronar S. në observacion citohet "...Mbas është trajtuar praktika nga ana unë si ish-specialist i sektorit të legalizimit, ka rezultuar se kjo praktikë ndodhet në kushtet e nenit 35 të ligjit nr.9482, datë 03.04.2006. Për këtë arsye është pezulluar kjo praktikë me urdhër nr.137, datë 23.10.2018 të Drejtorit të Aluizni-t Tiranë Jug. Mbas 3 muajve, me urdhër nr.7, datë 28.01.2019, po nga Drejtori është vendosur për rifillimin e procedurave të legalizimit mbështetur në deklaratën noteriale nr.40 rep.nr.11/1 kol., datë 22.01.2019".

Nga auditimi juaj theksohet se përmbatja e deklaratës noteriale nuk ka lidhje me nenin 35, pika 2/b të ligjit, për faktin se pronari i truallit dhe/ose investitori dhe poseduesi i ndërtimit pa leje duhet të lidhin marrëveshje noteriale, e cila të përcaktojë vendosjen në dispozicion të poseduesit të pasurisë së paluajtshme ndërtimore në çastin e përfundimit të objektit, çfarë do të thotë se marrëveshja noteriale dorëzohet pranë autoritetit përgjegjës dhe ALUIZNI-t, në momentin e paraqitjes së kërkesës për leje zhvillimi të pronës.

Vlerësojmë se Kualifikimi i kësaj praktike është kryer bazuar në deklaratën e dakortësisë së pronarit të truallit për vazhdimin e procedurave të legalizimit të këtij objekti, kualifikimi ky i mbështetur në VKM nr. 280 datë 03.04.2015, pika 1/C/II "...pronari i ligjshëm i truallit të zënë shpreh, nëpërmjet një deklaratë noteriale, vullnetin për heqjen dorë nga e drejta e zhvillimit të parcelës ndërtimore apo miratimin e legalizimit në favor të poseduesit, duke pranuar trajtimin përmes kompensimit financiar".

Qëndrimi i Grupit të auditimit:

Në lidhje me komentet dhe shpjegimet e paraqitura nga subjekti i audituar, sqarojmë si vijon: Kualifikimi i ndërtimit informal për objektin "Godinë e kombinuar 5 kate", mbi pasuri në pronësi të të tretëve, referuar Vendimit të KKT-së nr.1, datë 14.4.2017 "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendorë, Bashkia Tiranë", bën pjesë në njësinë strukturore TR/112-PDV, e cila

parashikon ndërtime 8 (tetë) kate, veprime këto, në kundërshtim me nenin 35 pika 1 të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar.

Në deklaratën noteriale nr.40 rep.nr.11/1 kol., datë 22.01.2019., nuk citohet se "heq dore nga e drejta e zhvillimit të parcelës ndërtimore". Në deklaratë citohet se ".....autorizoj Drejtorinë Rajonale e ALUIZNI-t Tirana Jug, që të kryejë çdo procedurë të nevojshme për regjistrimin dhe paisjen me leje legalizimi të objektit Banesë sipas vetëdeklarimit me numer rendor 199 në posedim të L. S.

Në këto kushte observacioni në lidhje me komentet e paraqitura nuk merret në konsideratë për arsyet e trajtuara sa më sipër.

4. Pretendimi i subjektit:

Në lidhje me vendimin nr.122082, datë 03.06.2019 "Leje legalizimi" për objektin: "Godinë shërbimi 1 kat", rezultoi se është miratuar leja e legalizimit me posedues B.D. ku nga grupi i auditimit është konstatuar se objekti është ekzistues dhe jo objekti i ri dhe për pasojë nuk mund të përfshihet në ligjin e legalizimeve të ndërtimeve informale, ju bejmë me dije se:

Në dosje është administruar deklarata noteriale datë 04.04.2019, ku deklaruesi B.D.shprehet se ndërtesa e ndodhur në Tiranë, me nr. pasurie 1/495-ND, Z.K. 8180, regjistruar në vol. 32, faqe 141, me sipërfaqe 135.7 m², është shembur dhe në vend të saj kemi ndërtuar një objekt të ri. "Për këtë deklaratë mban përgjegjesi vetëm personi i cili ka deklaruar me vullnetin e tij të lirë e të pavarur....".

Në kushtet kur nuk kemi asnjë informacion të sigurt dhe të vertëtushëm nga Geopartali ASIG është marrë për bazë deklarata e vetë qytetarit ku shprehet për shembjen e objektit.

Oëndrimi i Grupit të auditimit:

Në lidhje me komentet dhe shpjegimet e paraqitura nga subjekti i audituar, sqarojmë si vijon:

Së pari, nga verifikimi i fotografive të objektit që ka paraqitur vetë poseduesi i ndërtimit pa leje, rezulton se ndërtimi është ekzistues dhe nuk ka ndërtim të ri edhe në akt konstatim jemi shprehur se ndërtim të ri ka në të majtë të hyrjes në parcelen ndërtimore dhe në pjesën tjetër të poseduar nga G.D. (djali).

Së dyti, përgjegjësia është i sektorit të legalizimit për mos njoftimin e poseduesit të ndërtimit për paraqitjen e një akt ekspertize të lëshuar nga një ekspert ose ent i licencuar për vlerësimin nëse objekti është ekzistues apo ndërtim i ri.

Në këto kushte observacioni në lidhje me komentet e paraqitura nuk merret në konsideratë për arsyet e trajtuara sa më sipër.

5. Pretendimi i subjektit:

Në lidhje me vendimin nr.124853, datë 11.12.2019 "Leje legalizimi" për objektin: "Godinë banimi 3 kat", me posedues R.D. Z.K. 8220, nr.pasurie 1/201, sipërfaqe e parcelës ndërtimore 255 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 85 m², ju bejmë me dije si më poshtë vijon: Poseduesi i ndërtimit informal e posedon në mënyrë faktike këtë sipërfaqe dhe e shfrytëzon prej shumë vitesh, kjo vërtëtohet edhe nga procesverbali i konstatimit faktik. Në kushtet kur brenda afateve të korigjimit të lejës së legalizimit, vetëdeklaruesi sjell deklaratë ku me vullnetin etij të lirë shprehet se do ta blejë me çmimin e refernce pjesën mbi 500 metër, na lind e drejta por edhe detyrimi të bejmë korigjimin e parcelës ndërtimore sipas gjendjes faktike të poseduar nga vetdeklaruesi.

Vlerësojm se nga ky korigjim nuk kemi asnje shkeljen ligjore për sa kohë vet ligji për legalizimin e objeteve informale e njeh mundësinë e blerjes së parcelës deri në 500 metra ose mbi këtë sipërfaqe...”

Gjithashtu, veprimet e kryera konform ligjit nga DV ASHK Tirana Jug nuk kanë sjellë asnjë dem ekonomik për sa kohë shtesa e parcelës mbi 500 metra është blerë me çmimin e referencës.

Oëndrimi i grupit të auditimit:

Në lidhje me komentet dhe shpjegimet e paraqitura nga subjekti i audituar, sqarojmë si vijon: Sektori i Hartografisë nuk ka kompetencë dhe të drejtë të ndërhyj dhe të bej korigjime mbi një vendimarrje, pavarësisht që korigjimi nuk ka sjellë dem ekonomik, por ka sjellë pasoja të tjera të ndërhyrjes në dokumenta që garanton veprimtarinë e rregullt të organit administartiv që e ka lëshuar.

Ky korigjim mund të bëhëj vetëm duke u bazuar në nenit 112, të Ligjit nr.44/2015 “Kodi i Procedurës Administrative”, Ligjit nr.20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare..” si dhe VKM-së nr.1178, datë 24.12.2020 “Për përcaktimin e dokumentacionit dhe të rregullave të hollësishme të evidentimit të ndërtimeve pa leje”.

Në këto kushte komentet e paraqitura nuk merret në konsideratë, për arsyt e trajtuara sa më sipër.

6. Pretendimi i subjektit:

Në lidhje me 5 rastet e kualifikimit të ndërtimit informal të miratuar me leje legalizimi për objekt "Shtesë anësore funksion social-ekonomik", me materiale provizore të paqëndrueshme: Nga fotot e objektit që shoqërojnë evidentimin faktik në terren duket qartë se objekti është me strukturë të qëndrueshme, murë soletë dhe pjesët anësore të fasadës me vetranta xhami për vetë funksionin e tij si lokal.

Në dokumentacionin e dosjes është depozituar edhe Akt-Ekspertiza nga inxhinieri i licencuar, ku shprehet qartë për qëndrueshmërinë e objektit dhe faktin që nuk cenon as objektin ekzistues. Akti i ekspertizës përfaqëson një dokument të vlefshëm, në të tilla kushte është eksperti që ka lëshuar këtë dokument dhe është ai që mban përgjegjisi mbi përmbatjen e këtij dokumenti.

Oëndrimi i grupit të auditimit:

Në lidhje me komentet dhe shpjegimet e paraqitura nga subjekti i audituar, sqarojmë si vijon: Është e vertetë që akti i ekspertizës përfaqëson një dokument të vlefshëm dhe është eksperti që ka lëshuar këtë dokument, ai që mban përgjegjisi mbi përmbatjen e këtij dokumenti, por kjo nuk do të thotë që ju nuk keni kompetencë që këtë akt ekspertizë ta mos pranoni për sa kohë është detyra e sektorit të legalizimi përcaktimin e kriterëve të kualifikimit, për rrjedhoj pretendimet tuaja nuk qëndrojnë për shkak se nuk janë të argumentuara ligjërisht e për pasojë nuk do të merren në konsideratë në këtë projektraport auditimi.

7. Pretendimi i subjektit:

Në lidhje me vendimin nr.124854 datë 12.12.2019 "Leje legalizimi" për objektin: Godinë e kobinuar 5 kat, me posedues J.K. dhe V.K. ju bejm me dije se:

Janë administruar vetëdeklarimi nr.138 prot., viti 2006 në emër të J.K. dhe vetëdeklarimi nr.4570 prot., viti 2015 në emër të J.K. dhe V.K. Nga sistemi elektronik i të dhënave të vetëdeklarimi nr. figuron vetëm në emer J.K.

Nga verifikimi i kryer është konstatuar së bëhët fjalë për të njëjtin objekt dhe për këtë arsye është bërë bashkimi i dosjes fizike.

Oëndrimi i grupit të auditimit:

Në lidhje me komentet dhe shpjegimet e paraqitura nga subjekti i audituar nuk merret në konsideratë për faktin se ju në observacion keni cituar vetëm emërin e J.K. ndërsa emri i M.K. nuk është cituar "...janë administruar vetëdeklarimi nr.138 prot., viti 2006 në emër të J.K.". Në dosje nuk është e administruar deklarata noteriale ku vetëdeklaruesi M. K., të deklarojë se ndërtimi informal "Godinë e kobinuar 5 ka"t është ndërtuar krejtësisht nga J.K. dhe V.K dhe jo nga unë (M.K.).

8. Pretendimi i subjektit:

Në lidhje me 8 rastet, përse i përket konstatimit të audituesve që janë tejkuluar afatet ligjore nga miratimi i "Kualifikimit i ndërtimit informal" deri në dhënien e "Lejës së legalizimit" ju bejm me dije se: Vonesa në miratimin e kualifikimit nga specialisti i sektorit të legalizimit dhe planifikimit urban mund të ketë ndodhur për arsye nga më të ndryshme, si p.sh. ngarkesa në punë, kërkimi i konfirmimeve të ndryshme, kërkimi i ndonjë dokumentacioni nga poseduesi i ndërtimit informal apo kërkesa të ndryshme prej tyre etj. Vlerësojm se kjo vonësë në miratimin e kualifikimit nuk ka sjellë ndonjë pasoj ligjore apo faktike dhe nuk rezulton se poseduesi i ndërtimit informal të jetë ankuar në lidhje me këtë vonesë.

AV ASHK Tirana Jug, në vazhdimësi do të bëjë përpjekje seriozë për respektimin e këtyrë afateve.

Oëndrimi i grupit të auditimit:

Observacioni në lidhje me pretendimet e paraqitura nga subjekti i audituar nuk merret në konsideratë për sa kohë justifikimet të natyrës "...ngarkesa në punë apo kërkesa të ndryshme etj..." i paraqitur nga subjekti i audituar nuk kanë bazueshmëri ligjore.

9. Pretendimi i subjektit:

Në lidhje me vendimin nr.126667, datë 24.08.2020 "Leje legalizimi" për objektin "Social-ekonomik", me posedues A.S. grupi i auditimit ka gjetur pasaktësi në pozicionimin e objektit të mësipërm, për këtë vendim ju bëjm me dije si më poshtë vijon:

Në observacion ndër të tjera citohët "...janë marrë masa për riverifikimin e gjendjes faktike të objektit të sipërcituar, i kryer në datë 25.01.2023 nga specialistët e Drejtorisë tonë, nga ku kanë konstatuar se objekti në posedim të z.A.S. është 21m² dhe jo 25.7m². (e konstatuar edhe nga materiali i depozituar nga "SS Surveyors & Consulting").

Në bazë të nenit 112, të Ligjit nr.44/2015 "Kodi i Procedurës Administrative", Ligjit nr.20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare.." si dhe VKM-së nr.1178, datë 24.12.2020 "Për përcaktimin e dokumentacionit dhe të rregullave të hollësishme të evidentimit të ndërtimeve pa leje" u hartua Urdhëri nr.56, datë 26.01.2023 "Mbi korrigjimin e Genplanit, Planimetrisë dhe Lejes së Legalizimit nr.126667, datë 25.08.2020 të subjektit A. Sh. S." ku u korrigjua sipërfaqja e parcelës ndërtimore, sipërfaqja e ndërtimit, sipërfaqja totale për aktivitet nga 25.7 m² në 21 m² si dhe pozicionimi i objektit "shtesë" në hartën treguese.

Në vazhdim, praktika e sipërcituar do të dërgohet pranë Sektorit të Regjistrimit dhe Shërbimeve të Kadastrës për të vijuar me korrigjimin në Çertifikatën e Pronësisë.

Oëndrimi i grupit të auditimit:

Nga grupi i auditimit merren në konsideratë masat e marra nga Sektori i Legalizimit në DV ASHK Tirana Jug për riverifikimin e gjendjes faktike të objektit të sipërcituar dhe të Urdhërit nr.56, datë 26.01.2023 i Drejtorit të DV ASHK Tirana Jug "Mbi korrigjimin e Genplanit, Planimetrisë dhe Lejes së Legalizimit nr. 126667, datë 25.08.2020 të subjektit A.S" në zbatim të nenit 112, të Ligjit nr.44/2015 "Kodi i Procedurës Administrative", Ligjit nr.20/2020 "Për përfundimin e proceseve

kalimtare...” si dhe VKM-së nr.1178, datë 24.12.2020 “Për përcaktimin e dokumentacionit dhe të rregullave të hollësishme të evidentimit të ndërtimeve pa leje”.

10. Pretendimi i subjektit:

10.1. Për rastin H. dhe D.K. sqarojmë se distanca nga linja e tensionit bazohet në shkresën 266/2 prot., datë 25.05.2006 e Drejtorisë së Përgjithshme të ALUIZNI-t mbi informacionin mbi linjat e interkon jeksionit, centralet prodhuese e nënstationet, me anë të së cilës sipas OST largësia horizontale nga përcjellësi anësor i linjës, për mënjanimin më të madh të tyre nga era, deri në pjesët e dala të godinave duhet të jetë jo më e vogël se 4m për linjat 110kV. Referuar verifikimeve të kryera në të dhënat që disponojmë, në rastin në fjalë distanca e linjës nga objekti është më e madhe se 4m.

10.2. Në lidhje me rastin M.N. ku audituesit konstatojnë se mungon akt ekspertiza nga një ekspert ose ent i licencuar për qëndrueshmërinë konstruktive të objektit, për ndërtimet me lartësi mbi 4 kate sqarojmë se në dosje ndodhet “relacioni teknik”, nga shqyrtimi i përmbajtjes së të cilit rezulton të jetë në jëlloj më përmbajtjen e një akti ekspertimi.

10.3. Në lidhje me rastin B.M. për sa i përket konstatimit të grupit të auditimit se objekti cenon projektin e infrastrukturës rrugore bëjmë me dije se ligji parashikon që nuk duhet legalizuar objekti që preket nga zbatimi i një projekti konkret të infrastrukturës rrugore, të miratuar në mënyrë të posaçme nga Këshilli Kombëtar i Territorit. Në rastin në fjalë referuar përgjigjes së Bashkisë Tiranë, objekti ndodhet në njësinë strukturore TR/396 dhe TR/497 për të cilën është miratuar Plani i Detajuar Vendor, faza e I-rë dhe ky territor preket pjesërisht nga rrjeti rrugor i parashikuar.

Oëndrimi i Grupit të auditimit:

Në lidhje me komentet dhe shpjegimet e paraqitura për rastin H. dhe D.K. sqarojmë se observacioni juaj nuk qëndron për shkak se nuk është i argumentuar me dokumentacionin përkatës.

Përsa i përket rastiit M.N. observacioni juaj nuk është i argumentuar nga ana ligjore e dokumentare e për pasojë nuk do të merret në konsideratë.

Në lidhje me pretendimet për rastin B.M. sqarojmë se në VKM nr.280, datë 01.04.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”, i ndryshuar, Kreu II, pika 2/g përcaktohet se “Ndërtimi informal i llojit "objekt", i ngritur brenda vijës kufizuese të zonës informale të miratuar dhe i përfshirë në fushën e zbatimit të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar, përjashtohet nga legalizimi kur preket nga projektet e infrastrukturës rrugore... të miratuara nga autoritetet qendrore të planifikimit të territorit (KKT), sipas legjislacionit në fuqi”. Observacioni juaj nuk do të merret në konsideratë për shkak se nuk është i argumentuar nga ana ligjore e dokumentare.

11. Pretendimi i subjektit:

11.1. Për rastin e dosjes së R.M. me pretendimin se në Genplanin e hartuar në terren janë vendosur kufitarët, ndërsa në genplanin dixhital janë vendosur vetëm numrat e pasurive.

Për rastin e A.A. poseduesi në fjalë nuk vuri në dispozicion të dhënat e kufitarëve. Po kështu Genplani është nënshkruar edhe nga B.G. të cilit nuk i është evidentuar emri në konstatim.

11.2. Mbi konstatimet sa i takon mos plotësimin të saktë të procesverbaleve të verifikimit në terren me arsyetimin se poseduesit e objekteve nuk mund ti identifikojnë kufitarët dhe gjatë vizitave në terren nuk janë gjendur në objekt kufitarët. Nga specialistët e terrenit në momentin e plotësimin të

formularit janë kërkuar emrat e kufitarëve por nuk janë identifikuar se cilët janë ato, për arsye se nuk kanë qenë prezent në objekt; Marrja e deklaratës personale nuk është përgjegjësi e kualifikuesit, për rrjedhojë nuk kam asnjë përgjegjësi në rast se në dosje mungon kjo deklaratë;

11.3. Emrat e kufitarëve janë pasqyruar në skicën e mbajtur në momentin e vizitës në terren. Lidhur me shkëljen e afateve, bëj me dije se në asnjë pikë të kontratës së punës nuk kam të pasqyruar që e kam detyrë se si vijon procesi i legalizimit.

11.4. Konstatimi mbi mos evidentimi i mureve rrethuese nuk qendron, pasi kjo gjë është e paraqitur qartë në genplane, skica dhe foto dhe për më tepër janë subjekt i Inspektoriatit Ndërtimor. Në skicat përkatëse janë hedhur të gjithë elementët gjeometrikë të shtrirjes.

11.5. Vendimi për legalizimin e objektit është marrë pasi është vërtetuar shlyerja e detyrimeve mbi taksën e ndikimit në infrastrukturë dhe bashkëlidhur është vënë në dispozicion edhe fatura përkatëse.

11.6. Për rastin e F.B. si vijon; Subjektit i është kërkuar depozitimi i një deklarate noteriale për numrin e objekteve pa leje që posedon. Poseduesi ka paraqitur deklaratën noteriale nr. 28 rep., nr. 98/1 kol, datë 19.02.2021, në të cilën deklaroi se posedon vetëm një objekt pa leje. Është marrë informacion për gjendjen juridike të parcelës ku rezultoi truall pa objekt të regjistruar dhe shitesat trajtohen si të tilla kur subjekti i vetëdeklarimit është i pajisur me certifikatë. Në këtë rast nuk kemi asnjë informacion teknik ose juridik për objekt të ndërtuar me leje ndërtimi.

11.7. Për rastin e B.A. Referuar certifikatës familjare, familja e B.A. përbëhet nga B., D., E. dhe S.A. Kjo pasuri është ndërtuar në vitin 1998 referuar formularit të vetëdeklarimit datë 20.03.2005 dhe rrjedhimisht është pasuri e venë gjatë martesës, pra pjesë e regjimit martesor. Referuar aktit noterial Deklaratë nr. 4386 rep., nr. 1222 kol., datë 06.11.2018, është përzgjedhur si objekt i parë nga një prej anëtarëve të kësaj familje pra E.A. i cili është nën përgjegjësi penale. Ky individ sikurse rezultoi dhe nga përmbajtja e dosjes, ka qenë ai i cili në pamundësi të ndjekjes së procedurës nga babai i tij, ka qenë personi i cili ka plotësuar dhe ka qenë kontakt i grupit të terrenit lidhur.

Qendrimi i grupit të auditimit

1. Lidhur me pretendimin mbi mos plotësimin e saktë të të dhënave të kufitarëve, sqarojmë për të gjithë personat e mësipërm se konstatimet e grupit të auditimit janë mbi dokumentin "Procesverbali i verifikimit në terren" dhe jo për Genplanet. Referuar kuadrit rregullator të cituar në konstatim, përcaktohet qartë se kufitarët duhet të identifikohen saktësisht sipas përcaktimeve të formularit të miratuar dhe jo vetëm me numra pasurie. Këto të dhëna mund të evidentohen edhe pas vizitës në terren, apo edhe nëpërmjet verifikimeve në harta të kufitarëve. I njëjti sqarim vlen edhe për rastin e nënshkrimit nga B. G., pasi në procesverbalet e verifikimit në terren, grupi i auditimit ka evidentuar vetëm nënshkrimet e personave të përmendur dhe për konstatimet e bëra nuk jemi shprehur për genpalent, por për procesverbalet e verifikimit në terren. Verifikimi më i fundit në terren është ai i muajit shtator 2019.

2. Sa i takon pretendimeve të pikave 2 dhe 3 të znj. I.T. sqarojmë se emrat e personave përgjegjës janë evidentuar në fund të trajtimit të dosjes përkatëse, ku secili është përgjegjës për funksionin që ka patur në atë rast, jo detyrimisht të gjithë personat e përmendur janë përgjegjës për secilën nga konstatimet. Ndërkohë lidhur me distancat e objektit nga rruga, sqarojmë se në ligjin nr. 20/2020, në nenin 18 mbi kriteret e legalizimit përcaktohet se ASHK kualifikon objektet për legalizim bazuar në kriterin e mos cënimit të akteve rrugore kombëtare, fushë e cila mbulohet dhe rregullohet nga përcaktimet e Kodit Rrugor dhe nenit 27 të VKM nr. 153 datë 07.04.2000 "Për

miratimin e rregullores së zbatimit të kodit rrugor të republikës së shqipërisë”. Në këtë kuadër rregullator përcaktohet qartë se çdo lloj objekti i ndërtuar duhet të respektojë distanca të caktuara nga kufiri rrugor, në varësi të kategorisë së rrugës.

3. Lidhur me komentet e z. S.B. sqarojmë se plotësimi i procesverbalit të verifikimit në terren sipas formatit dhe me elementët e miratuar nga titullarët është detyrim dhe jo opsion që kufitarë mund të pasqyrohen ose në skicë ose në procesverbal. Së dyti lidhur me detyrimet tuaja kontraktore, është e paqartë se në cilin paragraf evidentoni se jeni ngarkuar me përgjegjësi për shkeljen e afateve. Përgjegjësia juaj renditet së bashku me kolegë të tjerë, pikërisht sipas detyrimeve kontraktore të secilit.

4. Lidhur me komentet e z. G.D. sqarojmë se emrat e personave përgjegjës janë evidentuar në grup, në fund të trajtimit të dosjes përkatëse, ku secili është përgjegjës për funksionin që ka patur në atë rast, jo detyrimisht të gjithë personat e përmendur janë përgjegjës për secilën nga konstatimet. Sa i takon komenteve mbi murin rrethues në dosjen e A.A. sqarojmë se, pikërisht nga fotot që përmendni prania e murit rrethues buzë trotuarit është fakt, megjithatë konstatimi i grupit të auditimit është për distancën e objektit nga rruga e kategorisë D të cilën nuk e keni evidentuar dhe për të cilën ju është cituar edhe baza ligjore përkatëse. Ashtu siç ja u kemi pasqyruar edhe me fakte nga matjet në ASIG (element me të cilin punon vetë DVASHK), rezulton se objekti nuk respekton distancën prej 20 metra.

5. Lidhur me komentin e znj. M.R. mbi pagesën e taksës së ndikimit në infratsrukturë për rastin e R.M. sqarojmë se është i paqartë observimi për këtë rast konkret, pasi nuk ekziston një konstatim i tillë. Në akt konstatimin e protokolluar pranë DVASHK grupi i auditimit nuk është shprehur fare për mungesën e këtyre elementëve.

6. Lidhur me komentet mbi dosjen e F.B. sqarojmë se, së pari në deklaratën noteriale nr. 28 rep., nr. 98/1 kol, datë 19.02.2021 që përmendni, thuhet tekstualisht se aplikanti ka nisur procedurat e legalizimit për objektin shtesë 2 kate me sipërfaqe 35 m² dhe jo se posedon vetëm një objekt. Së dyti, për sa shpreheni se nga gjendja juridike rezulton truell pa objekt të regjistruar dhe nuk keni asnjë informacion teknik ose juridik për objekt të ndërtuar me leje ndërtimi, sqarojmë se në dosje dispononi Vendim të KRRT nr. 47, datë 29.04.1991. Shkresën nr. 596, datë 14.06.1991, të Komitetit Ekzekutiv të K.P të Rajonit që ka urdhëruar pajisjen me projekt-tip banesë vetjake 2 katëshe, parcela 15 në sheshin Mihal Grameno, për qytetarin F.B. Leja e Ndërtimit me Vendimin nr. 47, datë 29.04.1991. Vendimi nr. 684, datë 09.03.1993 të Gjykatës së Rrethit Tiranë, ku është vërtetuar fakti juridik i pronësisë mbi shtëpinë 2 katëshe të ndodhur në rrugën Mihal Grameno, nr. 15, e cila përbëhet nga 4 dhoma, kuzhinë, aneks dhe 2 banjo. Vendimi i mësipërm është regjistruar në Ipotekë me nr. 1048/1, datë 22.04.1993. Të gjithë sa më sipër përbëjnë informacionet që shpreheni se ju mungojnë. Fakti që në ish ZRPP nuk është kaluar një regjistrim i tillë nga zyrat e vjetra hipotekore (duke marrë parasysh edhe mangësitë e pa numërta që ka kaluar historikisht zyra e regjistrimit të pasurive në vendin tonë), nuk mund të hedhë poshtë minimalisht Vendimin e Gjykatës që vërteton faktin juridik të pronësisë.

7. Lidhur me komentet mbi dosjen e z. B.A. sqarojmë se ashtu siç keni pasqyruar edhe në procesverbalet e verifikimit në terren, z. B.A. ka bërë vetëm dy vetëdeklarime me nr. 2032, të vitit 2005 dhe nr. 336, datë 22.09.2015, ndërkohë që posedon 3 objekte. Vetëdeklarimi për objektin me nr. 2928, datë 18.02.2014, që i biri ka përzgjedhur për legalizim në deklaratën noteriale, nuk korrespondon me asnjërin nga vetëdeklarimet e poseduesit cituar më lart. Në kushtet kur personi që ka përzgjedhur objektin për legalizim nuk ka një deklaratë personale apo prokurë për të vepruar

në emër të vetëdeklaruesit dhe në kushtet kur vetëdeklarimi nuk korrespondon me asnjë nga dy vetëdeklarimet e poseduesit, veprimet janë të pa mbështetura ligjerisht. Theksojmë këtu faktin se nuk bëhet fjalë për një pagesë të thjeshtë që mund të bëhet nga të tretë edhe pa dhënë pëlqimin juridikisht.

Pika. 3. Auditimin mbi bazueshmërinë ligjore të shqyrtimit dhe zgjidhjes së ankesave dhe respektimi i afatit ligjor për kthim përgjigje.

Në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Tirana Jug (ish-Drejtorinë Rajonale të ALUIZNI-t Tirana Jug) administrohet dhe mbahet një regjistër i veçantë në lidhje me kërkesë/ ankesat e qytetarëve. Në këtë regjistër paraqiten në një tabelë përmbledhëse, datën kur është administruar ankesë/kërkesa, numri i protokollit, dërguesi, lënda, përmbledhja e përmbajtjes, si dhe datën kur është dërguar shkresa, numrin e protokollit dalës, lëndën dhe përmbledhjen e përmbajtjes së kthimit të përgjigjes.

Trajtimi i kërkesë/ankesave të administruara pranë Drejtorisë Vendore të ASHK-së Tirana Jug (ish ALUIZNI) është kryer në zbatim të kuadrit ligjor: Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë, Kodi Civil, Kodit të Procedurave Administrative, ligji 9482 datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizmin, integrimin e ndërtimeve pa leje” të ndryshuar dhe akteve nën ligjore në zbatim të tij, ligjit 119/2014 “Për të drejtën e informimit”, ligjit nr. 9887, datë 10.03.2008 “Për mbrojtjen e të dhënave personale” i ndryshuar, Vendimit nr. 442, datë 18.07.2018 “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë e të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.08.1991 dhe truallit funksional të tyre“, Vendimi nr. 465, datë 22.06.2016 “Për përca ktimin e procedurave dhe rregullave për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objekteve informale“ etj.

Nga auditimi konstatohet se problematika e ankesave qëndrojnë në:

-Pretendimet e qytetarëve në fqinjësi për moslegalizimin e objekteve/shtesave informale të subjekteve vetëdeklaruese.

-Cënimi i të drejtës së pronësisë nga ndërtimi informal kufitar, cenim nga ana funksionale dhe/ose strukturore bazuar kjo në VKM nr. 280, datë 01.04.2015, si rrjedhim pretendohet mos legalizimi i ndërtimit informal.

-Përshpejtimi i procedurave ligjore të legalizimit të ndërtimeve informale që kane vetdeklaruar. Pjesa më e madhe e kërkesave të paraqitura nga subjektet dhe të administruara pranë Drejtorisë Rajonale të AUZNI-t, kanë të bëjnë me përshpejtimin e procedurave ligjore të legalizimit të ndërtimit informal që subjektet kanë aplikuar.

-Kryerja me prioritet e procedurave për kalimin në pronësi të truallit dhe vlerës së masës së kompensimit, bazuar në Vendimi KM nr. 465, datë 22.06.2016 “Për përcaktimin e procedurave dhe rregullave për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objekteve informale“ dhe Udhëzimit të Drejtorit të Përgjithshëm të ALUIZNI-t nr. 1451, datë 22.09.2016 “Për përcaktimin e procedurave të hartimit të propozimit për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore dhe miratimin e masës së vlerës së kompensimit financiar“.

-Përshpejtimi i procedurave ligjore për kalimin në pronësi të objektit të ngritur para datës 10.08.1991 dhe të truallit të tij funksional...etj bazuar në Vendimin KM nr. 442, datë 18.07.2018 “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë e të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.08.1991 dhe truallit funksional të tyre“ i ndryshuar me VKM Nr. 827, datë

30.9.2020 "Për përcaktimin e rregullave të hollësishme për miratimin e dokumentit të pronësisë, të objekteve pa titull pronësie, trojeve të tyre funksionale dhe të oborreve në përdorim".

Nga dokumentacioni i administruar dhe të dhënat e paraqitura në ish-Drejtorinë e ALUIZNI-t Tirana Jug (sot ASHK DV Tirana Jug), në kërkesat e bëra nga qytetarët për legalizimin e objekteve informale apo institucione të ndryshme, konstatohet se, përgjithësisht kërkesat *nuk janë marë në shqyrtim për tju dhënë përgjigje, konkretisht:*

Me daljen e Ligji nr. 20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH", ku në bazë të nenit 66 ankimet për pretendimet e qytetarëve në moslegalizimin e objekteve/shtesave informale të subjekteve vetëdeklaruese dhe në mos regjistrimin e pasurive të paluajtshme në regjistrat kadastral i drejtohet Drejtorisë Apelimet dhe e Bashkëqeverisjes ASHK Tiranë, ku struktura e posaçme për ankimet administrative, e ngritur sipas legjislacionit për kadastrën shqyrtonte ankimet administrative ndaj akteve dhe ndaj veprimeve ose mosveprimeve administrative të ASHK-së, që kanë të bëjnë me proceset kalimtare të parashikuara në këtë ligj. Ankimi administrativ ushtrohet dhe shqyrtohet në përputhje me afatet dhe rregullat e parashikuara në Kodin e Procedurave Administrative, përveç rasteve kur në këtë ligj parashikohet ankimi drejtpërdrejt në gjykatë. Vendimi i nxjerrë në bazë të ankimit administrativ, që shfuqizon, anulon, deklaron pavlefshmërinë, ose ndryshon përmbajtjen e aktit administrativ që është regjistruar, pasqyrohet në seksionin e pronësisë së kartelës së pasurisë së paluajtshme. 3. Kundër vendimit të strukturës së posaçme për shqyrtimin e ankimeve administrative mund të bëhet ankim në gjykatën administrative kompetente, sipas legjislacionit në fuqi për gjykatat administrative dhe gjykimin e mosmarrëveshjeve administrative.

Përveç përgjigjeve të kthyer zyrtarisht brenda afateve ligjore është e domosdoshme bashkëpunimi dhe rakordimi ndërmjet sektorëve, bashkëpunim i cili realisht mungon, për dhënien e zgjidhjeve ligjore të problemeve në zbatim të kërkesave të Ligjit Nr. 9482 dt. 03.04.2006 "Për legalizimin, urbanizmin, integrimin e ndërtimeve pa leje" të ndryshuar dhe akteve nën ligjore në zbatim të tij, Kodit të Procedurës Administrative, ligjit nr. 119/2014 "Për të drejtën e informimit" dhe në zbatim të Ligjit Nr. 9887, datë 10.03.2008 "Për mbrojtjen e të dhënave personale" i ndryshuar dhe jo thjesht kthimi i përgjigjeve zyrtare brenda afateve por pa zgjidhur problemin në thelb dhe pa adresuar problematikat e ngritura nga ankesat e qytetarve.

Në ndjekjen e procedurave ligjore konstatohet se nuk janë dhënë përgjigje te gjitha ankesave te qytetarve.

Trajtimi i kërkesë/ankesave të administruara duhet të kryhet në zbatim të kuadrit ligjor: Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë, Kodi i Procedurave Administrative, Ligji nr. 119/2014 "Për të drejtën e informimit" dhe Ligji nr. 9887, datë 10.03.2008 "Për mbrojtjen e të dhënave personale" i ndryshuar.

Titulli i gjetjes: Mangësi në dokumentimin dhe komunikimin e ankesave të qytetarëve.

Situata: Nga auditimi me përzgjedhje i procedurave të ndjekura për administrimin dhe kthimin e përgjigjeve ndaj ankesave të qytetarëve të mbërritura pranë DV ASHK Tiranë Jug për periudhën objekt auditimi, në mënyrë të përmbledhur rezultoi se ankesat e mbërritura regjistrohen në një databazë si të dhëna, por jo të gjitha janë të regjistruara në protokoll, pasi pjesa më e madhe e tyre punohen në portalin e bashkëqeverisjes. Po kështu, konstatohet se jo në çdo rast, përgjigjet e kthyer janë të dokumentuara, pasi në pjesën më të madhe ato jepen edhe verbalisht kur qytetarët paraqiten në institucion. Duke marrë parasysh situatën e sulmeve kibernetike të ndodhura ndaj

infrastrukturës digjitale në vend gjatë momentit të auditimit, pjesa më e madhe e tyre dhe përgjithësisht ato që procedohen nëpërmjet portalit të Bashkëqeverisjes, nuk mund të aksesoheshin për shkak se ky portal u bllokua për shkaqe sigurie dhe u bë e pamundur shqyrtimi i plotë i rasteve.

Kriteri: Ligji nr. 111/2018, “Për Kadastrën”, Udhëzimi nr. 30, datë 27.12.2011 “Për menaxhimin e aktiveve në njësitë e sektorit publik”. Impakti: mungesë e gjurmës së auditimit.

Shkaku: mungesa e një zgjidhje në administrimin e ankesave në rastet e mos funksionimit të sistemeve.

Rëndësia: I mesëm

Të tjera

-Një ndër problemet kryesore të konstatuara gjatë auditimit është fakti se për subjekte të cilat duhet të ishin skualifikuar nga procesi i legalizimit janë kryer 2-3 herë për të njëjtin subjekt verifikimet në terren.

Riverifikimet në terren (jo vetëm për objektet e konstatuara me problematika në legalizim) janë kryer me pretendimin se mund të ketë patur ndryshime të rrethanave, apo sepse janë tejkalar afatet dhe duhet të ndiqej procedura e kualifikimit ndërkohë që edhe mbas riverifikimeve nuk janë respektuar afatet ligjore për procedurën e legalizimit. Këto argumente nuk kanë bazë ligjore.

Riverifikimet në terren mbartin një risk të madh, për shkak se objektet mund të kenë pësuar ndryshime strukturore në kohë, mund të jenë bërë shtesa anësore/në lartësi jashtë afateve, dhe si pasojë, për mungesë së hartave dixhitale për periudha të caktuara kohore, nuk mund të verifikohet nëse objektet/shtesat janë ndërtuar brenda afateve ligjore.

Kjo praktikë pune tregon një mungesë të theksuar efijence dhe efektiviteti, duke ulur ndjeshëm ritmet e procesit të legalizimit dhe e tejzgatur atë ndër vite, për shkak se specialistët e terrenit, të cilët kanë kryer riverifikime mbi bazën e urdhërave të Titullarit të institucionit dhe përgjegjësit të specialistëve të terrenit, mund të kryenin verifikime të subjekteve të paverifikuara më parë, duke përshpejtuar ndjeshëm përfundimin e procesit të legalizimit.

Pika 4. Për zbatimin e procedurave ligjore të miratimit të kërkesës "Për kalim në pronësi të objektit pa titull pronësie me truallin funksional" ndërtuara përpara datës 10.8.1991.

1) Në 4 raste, në dosje nuk është e administruar Tarifa e Shërbimit për procedurën administrative të miratimit të dokumentit të pronësisë prej 10 000 (dhjetë mijë) lekë, ku kjo shumë duhej të shlyhet në momentin e paraqitjes së kërkesës për kalimin e pronësisë dhe ku është e pakthyeshme edhe në rast rrëzimi të kërkesës nga ASHK-ja, duke shkatuar një fitim të munguar në favor të ASHK DV Tirana-Jug, prej 50,000 lekë dhe konkretisht:

1.a. Në vendimin nr. 189, datë 19.07.2021 të Drejtorisë Vendore të ASHK-së Tiranë Jug "Për miratimin e e kërkesës për kalimin e pronësisë të, objektit pa titull pronësie me truallin funksional", në emer të poseduesit S.M. zona kadastrale 8160.

1.b. Në vendimin nr. 197, datë 28.07.2021 të Drejtorisë Vendore të ASHK-së Tiranë Jug "Për rrëzimin e e kërkesës për kalimin e pronësisë të, objektit pa titull pronësie me truallin funksional", në emer të poseduesit F.G. zona kadastrale 8220.

1.c. Në vendimin nr. 219, datë 09.09.2021 të Drejtorisë Vendore të ASHK-së Tiranë Jug "Për refuzimin e kërkesës për kalimin e pronësisë të, objektit pa titull pronësie me truallin funksional", në emer të poseduesit K.B. zona kadastrale 8190.

1.d. Në vendimin nr. 254, datë 24.12.2021 të Drejtorisë Vendore të ASHK-së Tiranë Jug "Për refuzimin e kërkesës për kalimin e pronësisë të, objektit pa titull pronësie me truallin funksional", në emer të poseduesit Sh.R. zona kadastrale 8260.

Në të gjitha dosjet e kalimit në pronësi të objektit pa titull pronësie me truallin funksional ndërtuara përpara datës 10.8.1991, në fletën e inventarin të dosjes mungon e pasqyruar "Formulari Mandat-Arkëtimi për Tarifë Shërbimi"

Në 2 raste nga ASHK DV Tirana Jug, janë marrë vendime "Për miratimin e kërkesës për kalimin e pronësisë të objektit pa titull pronësie me truallin funksional", ku ndërtimet janë të ndërtuara mbas datës 10.8.1991, në kundërshtim me nenin 4 pika 14 të ligjit 20/20 datë 05.03.2020 "*Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH*" dhe konkretisht:

2.1. Në lidhje me vendimin nr. 40, datë 29.05.2020 të Drejtorisë Vendore të ASHK-së Tiranë Jug "Për miratimin e kërkesës për kalimin e pronësisë të, objektit pa titull pronësie me truallin funksional", në emer të poseduesit z. T.Gj. me sipërfaqe e truallit funksional 227.8 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 45.5 m² pasuria nr.6/419 Z.K. 8260 rezultoi se në dosje është administruar formulari i kërkesës "Tip" për kalimin e pronësisë të objektit pa titull/truall funksional/oborr në përdorim, i plotësuar nga poseduesi z. T.Gj. me nr. 333 prot., datë 14.12.2018.

Nga auditimi rezultoi se:

Poseduesi i ndërtesës z. T.Gj. me vetëdeklarimin nr.511 prot., datë 23.03.2005 ka deklaruar se në Rr. "Irfan Tomini", ka ndërtuar një banesë 1 kat me sipërfaqe totale ndërtimi 80 m², pa leje ndërtimi mbas vitit 1991.

Procesverbali i verifikimit në terren datë 20.09.2016 i nënshkruar nga Përgjegjësi i Sektorit të Hartografisë z. A.J. bazuar edhe në skicen fushore ka rezultuar se banesa është 1 kat me sipërfaqe totale ndërtimi 80.3 m²

Bazuar në verifikimin e gjendjes juridike të pronësisë si dhe duke u mbështetur në informacionin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në dokumentacionin e administruar nga DV ASHK Tirana Jug, rezulton se objekti është i ndërtuar tërësisht në pronësi private të të tretëve, si dhe nisur nga plani i përgjithshëm vendorë ku në këtë zonë parashikohen ndërtime mbi 6 kate nga niveli zero, DV ASHK Tirana Jug ka vendosur "Pezullimin e procedurave të legalizimit për ndërtimet pa leje të vetëdeklaruar nga z.T.Gj."

Ky pezullim është mbështetur në nenin 67, 68 të ligjit nr.44/2015 "Kodi i Procedurave Administrative i RSH", në nenin 35 të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar, si dhe në pikën 13, Kreu II, Të Udhëzimit nr.1451, datë 07.10.2015 "Për përcaktimin e modelit, mënyrës së plotësimit të vendimit të kualifikimit dhe të peocëdurës për pezullimin e legalizimit".

Në këto kushte, poseduesi i ndërtimi z. T.Gj. pas vendimit për pezullim nga ana DV ASHK Tirana Jug, në kuadër të daljes së VKM Nr. 422, datë 18.7.2018 "Për përcaktimin e rregullave të hollësishme për miratimin e dokumentit të pronësisë, të objekteve pa titull pronësie, trojeve të tyre funksionale dhe të oborreve në përdorim", me kërkesë nr.333 prot., datë 14.12.2018 i është drejtuar DV ASHK Tirana Jug për përfshirjen në procesin "Për kalim në pronësi të objektit pa titull pronësie me truallin funksional" ndërtuara përpara datës 10.8.1991.

DV ASHK Tirana Jug, duke qënë në dijeni se poseduesi i ndërtimit informal ka qënë subjekt i ndërtimit mbas vitit 1991 bazuar kjo edhe në vetëdeklarimin nr.511 prot., datë 23.03.2005 të konfirmuar nga vetë poseduesi z.T.Gj., ka pranuar kërkesën që ndërtimi informal të përfshihet

në procesin "Për kalim në pronësi të objektit pa titull pronësie me truallin funksional" të ndërtuara përpara datës 10.8.1991.

ASHK DV Tirana Jug, me vendimin nr. 40, datë 29.05.2020 "Për miratimin e kërkesës për kalimin e pronësisë të objektit pa titull pronësie me truallin funksional", ka miratuar në emër të poseduesit z.T.Gj. sipërfaqen e truallit funksional prej 227.8 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 45.5 m² Z.K.8260, në kundërshtim me nenin 4 pika 14 të ligjit 20/20 datë 05.03.2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH".

Në lidhje sa më sipër, pranë Gjykatës Administrative të Shkallës së Parë, Tiranë, ka filluar çështja gjyqësore me nr.2839 Akti, datë 31.05.2021, me padi të ngritur nga paditës R.Q. etj (përfaqësuesi i pronarëve të sipërfaqës së parcelës ndërtimore), të paditur AV ASHK Tirana Jug dhe poseduesi i ndërtesës z.T.Gj. me objekt "Shfuqëzim akti administrativ".

Në vendimin nr.1393, datë 04.05.2022 të Gjykatës Administrative e Shkallës së Parë, Tiranë, është marrë vendim shfuqizimi i vendimit nr. 40, datë 29.05.2020 "Për miratimin e kërkesës për kalimin e pronësisë të objektit pa titull pronësie me truallin funksional", lëshuar në emër të paditurit z.T.Gj. çfarë do të thotë se veprimet dhe mosveprimet e mësipërme ngarkohen me përgjegjësi direkt punonjësit e DV ASHK Tiranë Jug.

2.2. Në lidhje me vendimin nr. 131, datë 05.02.2021 të Drejtorisë Vendore të ASHK-së Tiranë Jug "Për miratimin e kërkesës për kalimin e pronësisë të, objektit pa titull pronësie me truallin funksional", në emër të poseduesit I.L. me sipërfaqe e truallit funksional 141 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 42 m² Z.K. 8260 rezultoi se në dosje ndodhet formulari i kërkesës "Tip" për kalimin e pronësisë të objektit pa titull/truall funksional/oborr në përdorim, i plotësuar nga poseduesi z.I.L., me nr.323 prot., datë 13.12.2018.

Nga auditimi rezultoi se:

Poseduesi i ndërtesës z I.L. me vetëdeklarimin nr.532 prot., datë 23.03.2005 ka deklaruar se pranë serave në Selitë, pa vit ndërtimi, ka ndërtuar një banesë 1 kat me sipërfaqe parcele 150 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 60 m².

Bazuar në verifikimin e gjendjes juridike të pronësisë si dhe duke u mbështetur në informacionin e regjistrit të pasurive të paluajtshme në dokumentacionin e administruar nga ASHK DV Tirana Jug, rezulton se objekti është i ndërtuar tërsisht në pronësi private të të tretëve, si dhe nisur nga plani i përgjithshëm vendorë ku në këtë zonë parashikohen ndërtime mbi 6 kate nga niveli zero, ASHK DV Tirana Jug me Urdhër nr.540, datë 14.10.2019 ka vendosur "Pezullimin e procedurave të legalizimit për ndërtimet pa leje të vetëdeklaruar nga z. I.L."

Ky pezullim është mbështetur në nenin 67, 68 të ligjit nr.44/2015 "Kodi i Procedurave Administrative i RSH", në nenin 35 të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar, si dhe në pikën 13, Kreu II, Të Udhëzimit nr.1451, datë 07.10.2015 "Për përcaktimin e modelit, mënyrës së plotësimit të vendimit të kualifikimit dhe të peocëdurës për pezullimin e legalizimit".

Në këto kushte, poseduesi i ndërtimi z. I.L., pas vendimit për pezullim nga ana ASHK DV Tirana Jug, në kuadër të daljes së VKM Nr. 422, datë 18.7.2018 "Për përcaktimin e rregullave të hollësishme për miratimin e dokumentit të pronësisë, të objekteve pa titull pronësie, trojeve të tyre funksionale dhe të oborreve në përdorim", me kërkesë nr.2879 prot., datë 04.03.2020 i është drejtuar ASHK DV Tirana Jug për përfshirjen në procesin "Për kalim në pronësi të objektit pa titull pronësie me truallin funksional" ndërtuara përpara datës 10.8.1991.

ASHK DV Tirana Jug, duke qënë në dijeni se poseduesi i ndërtimit informal ka qënë subjekt i ndërtimit mbas vitit 1991 bazuar kjo edhe në vetëdeklarimin nr.532 prot., datë 23.03.2005 të konfirmuar nga vetë poseduesi z. I.L., ka pranuar kërkesën që ndërtimi informal të përfshihet në procesin "Për kalim në pronësi të objektit pa titull pronësie me truallin funksional" duke mos provuar me dokumentacion se ndërtesa në të vërtetë është ndërtuar përpara datës 10.8.1991.

ASHK DV Tirana Jug, me vendimin nr. 131, datë 05.02.2021 "Për miratimin e kërkesës për kalimin e pronësisë të objektit pa titull pronësie me truallin funksional", ka miratuar në emer të poseduesit I.L., sipërfaqen e truallit funksional prej 141 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 42 m² Z.K.8260, në kundërshtim me nenin 4 pika 14 të ligjit 20/20 datë 05.03.2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH" dhe në kundërshtim me piken 20 të VKM Nr. 827, datë 30.9.2020 "Për përcaktimin e rregullave të hollësishme për miratimin e dokumentit të pronësisë, të objektëve pa titull pronësie, trojeve të tyre funksionale dhe të oborreve në përdorim".

Në lidhje sa më sipër, pranë Gjykatës Administrative të Shkallës së Parë, Tiranë, ka filluar çështja gjyqësore me nr.2839 Akti, datë 31.05.2021, me padi të ngritur nga paditës R. Q. etj (përfaqësuesi i pronarëve të sipërfaqës së parcelës ndërtimore), të paditur ASHK DV Tirana Jug dhe poseduesi i ndërtesës z. I.L., me objekt "Shfuqëzim akti administrativ". Ku me vendimin nr.1393, datë 04.05.2022 të Gjykatës Administrative e Shkallës së Parë, Tiranë, është marrë vendim shfuqizimi i vendimit nr. 131, datë 05.02.2021 "Për miratimin e kërkesës për kalimin e pronësisë të objektit pa titull pronësie me truallin funksional", lëshuar në emer të paditurit I.L., çfarë do të thotë se veprimet dhe mosveprimet e mësipërme ngarkohen me përgjegjësi direkt punonjësit e ASHK DV Tiranë Jug.

Në 5 raste nga ASHK DV Tirana Jug, janë marrë vendime "Për miratimin e kërkesës për kalimin e pronësisë të objektit pa titull pronësie me truallin funksional", me mungesë të dokumentacionit për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH" dhe konkretisht:

3.1. Në lidhje me vendimin nr. 107, datë 10.12.2020 të Drejtorisë Vendore të ASHK-së Tiranë Jug "Për miratimin e kërkesës për kalimin e pronësisë të, objektit pa titull pronësie me truallin funksional", në emer të **poseduesit B.V.**, me sipërfaqe e truallit funksional 224.5 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 19.7 m² rezultoi se në dosje ndodhet formulari i kërkesës "Tip" për kalimin e pronësisë të objektit pa titull/truall funksional/oborr në përdorim, i plotësuar nga poseduesi z. B.V., me nr.448 prot., datë 21.10.2020.

-Procesverbali i verifikimit në terren është pa datë dhe i pa nënshkruar nga Përgjegjësi i Sektorit të Hartografisë znj. S.Q. edhe skica fushore është pa datë.

-Kërkesa për publikimin e aplikimeve, për njohje dhe regjistrimin e objektëve të vjetra të ndërtuara para datës 10,08.1991, drejtuar ASHK Tiranë, nuk është administruar në dosje.

-Në dosje nuk është e administruar kthim përgjigjia nga Njësia Bashkiake Nr.7, mbi mbarimin e afishimit.

-Nuk është e administruar kërkesa drejtuar poseduesit Besfor Vranoci për regjistrim të lejës së regjistrimit e pasurive të paluajtshme, në kundërshtim me Urdhërin nr.37, datë 19.6.2016 "për miratimin e planveprimet..."

3.2. Në lidhje me vendimin nr. 72, datë 31.08.2020 të Drejtorisë Vendore të ASHK-së Tiranë Jug "Për miratimin e kërkesës për kalimin e pronësisë të, objektit pa titull pronësie me truallin funksional", në emer të **poseduesit I.D.**, me sipërfaqe e truallit funksional 94 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 19 m² rezultoi se në dosje ndodhet formulari i kërkesës "Tip" për kalimin e pronësisë të

objektit pa titull/truall funksional/oborr në përdorim, i plotësuar nga poseduesi I.D. me nr.433 prot., datë 13.07.2020.

-Procesverbali i verifikimit në terren, Planimetria e objektit i hartuar me datë 20.7.2020 dhe Genplani, janë të pa nënshkruar nga Përgjegjësi i Sektorit të Hartografisë znj. S.Q.

-Kërkesa për publikimin e aplikimeve, për njohje dhe regjistrimin e objektëve të vjetra të ndërtuara para datës 10.08.1991, drejtuar ASHK Tiranë, nuk është administruar në dosje.

-Në dosje nuk është e administruar kthim përgjigjia nga Njësia Bashkiake Nr.7, mbi mbarimin e afishimit.

-Në dosje nuk është e administruar dokumentacioni tekniko-ligjor për regjistrimin fillestar të pasurive të paluajtshme.

3.3. Në lidhje me vendimin nr. 89, datë 21.10.2020 të Drejtorisë Vendore të ASHK-së Tiranë Jug "Për miratimin e kërkesës për kalimin e pronësisë të, objektit pa titull pronësie me truallin funksional", në emer të **poseduesit A.K.** me sipërfaqe e truallit funksional 176 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 48.2 m² rezultoi se në dosje ndodhet formulari i kërkesës "Tip" për kalimin e pronësisë të objektit pa titull/truall funksional/oborr në përdorim, i plotësuar nga poseduesi A.K. me nr.339 prot., datë 17.12.2018.

-Në dosje nuk është e administruar kërkesë për informacion drejtuar Agjencisë së Trajtimit të Pronave.

-Nuk është administruar në dosje kërkesa për publikimin e aplikimeve për njohje dhe regjistrimin e objektëve të vjetra të ndërtuara para datës 10.08.1991, drejtuar ASHK Tiranë.

-Në dosje nuk është e administruar Tarifa e Shërbimit për procedurën administrative të miratimit të dokumentit të pronësisë prej 10 000 (dhjetë mijë) lekë, ku kjo shumë duhej të shlyhet në momentin e paraqitjes së kërkesës për kalimin e pronësisë dhe ku është e pakthyeshme edhe në rast rrëzimi të kërkesës nga ASHK-ja.

3.4. Në lidhje me vendimin nr. 167, datë 16.06.2021 të Drejtorisë Vendore të ASHK-së Tiranë Jug "Për miratimin e kërkesës për kalimin e pronësisë të, objektit pa titull pronësie me truallin funksional", në emer të **poseduesit L.V.** me sipërfaqe e truallit funksional 41 m² rezultoi se në dosje ndodhet formulari i kërkesës "Tip" për kalimin e pronësisë të objektit pa titull/truall funksional/oborr në përdorim, i plotësuar nga poseduesi L.V. me nr.21554 prot., datë 28.06.2021.

-Në dosje nuk është e administruar "Urdhëri për Afishimin Publik" .

-Në dosje nuk është e administruar "Kërkesë për informacion" drejtuar Agjencisë së Trajtimit të Pronave.

-Në dosje nuk është e administruar, "Kërkesa për Afishim Publik", drejtuar Njesisë Administrative Nr.2, Bashkia Tiranë.

-Në dosje nuk është e administruar "Kthim Përgjigjia" nga Njesisë Administrative Nr.2, Bashkia Tiranë.

-Nuk është administruar në dosje kërkesa për publikimin e aplikimeve për njohje dhe regjistrimin e objektëve të vjetra të ndërtuara para datës 10.08.1991, drejtuar ASHK Tiranë.

3.5. Në lidhje me vendimin nr. 228, datë 29.09.2021 të Drejtorisë Vendore të ASHK-së Tiranë Jug "Për miratimin e kërkesës për kalimin e pronësisë të, objektit pa titull pronësie me truallin funksional", në emer të **poseduesit F.Sh.** me sipërfaqe e truallit funksional 177.4 m² rezultoi se në dosje ndodhet formulari i kërkesës "Tip" për kalimin e pronësisë të objektit pa titull/truall funksional/oborr në përdorim, i plotësuar nga poseduesi F.Sh., me nr.1584 prot., datë 15.01.2021.

-Në dosje nuk është e administruar "Urdhëri për Afishimin Publik" .

-Në dosje nuk është e administruar "Kërkesë për informacion" drejtuar Agjencisë së Trajtimit të Pronave.

-Në dosje nuk është e administruar, "Kërkesa për Afishim Publik", drejtuar Njesisë Administrative Nr.2, Bashkia Tiranë.

-Në dosje nuk është e administruar "Kthim Përgjigjia" nga Njesisë Administrative Nr.3, Bashkia Tiranë.

-Nuk është administruar në dosje kërkesa për publikimin e aplikimeve për njohje dhe regjistrimin e objekteve të vjetra të ndërtuara para datës 10.08.1991, drejtuar ASHK Tiranë.

Në 7 raste mungon shqyrtimin administrativ i kërkesave për kalimin e pronësisë të objektit pa titull pronësie me truallin funksional të dal me Urdhër "Për nxjerrjen e dosjeve nga arkiva" nga Drejtori ASHK Tiranë Jug, në mbështetje të ligjit 20/20 datë 05.03.2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH", të ligjit 9154, datë 06.11.2003 "Për Arkivat" VKM Nr. 827, datë 30.9.2020 "Për përcaktimin e rregullave të hollësishme për miratimin e dokumentit të pronësisë, të objekteve pa titull pronësie, trojeve të tyre funksionale dhe të oborreve në përdorim", konkretisht.

Me Urdhër nr.548, datë 22.06.2021 "Për nxjerrjen e dosjeve nga arkiva" nga arkiva kanë dal për shqyrtimin administrativ të kërkesave për kalimin e pronësisë të, objektit pa titull pronësie me truallin funksional, gjithësej 14 dosje, nga këto janë shqyrtuar 9 dosje, ndërsa 5 dosje nuk janë shqyrtuar, dhe konkretisht:

1. A.M. Njësia Administrative Nr.1, Aplikuar me nr.22431, datë 02.06.2021
2. G.Gj., Njësia Administrative Nr.7, Aplikuar me nr.22268, datë 31.03.2021
3. E.V. Njësia Administrative Nr.7, Aplikuar me nr.23801, datë 09.06.2021
4. E.B. Njësia Administrative Nr.7, Aplikuar me nr.23572, datë 09.06.2021
5. M.D. Njësia Administrative Nr.2, Aplikuar me nr.5684, datë 16.02.2021

Me Urdhër nr.566, datë 30.06.2021 "Për nxjerrjen e dosjeve nga arkiva" nga arkiva kanë dal për shqyrtimin administrativ të kërkesave për kalimin e pronësisë të, objektit pa titull pronësie me truallin funksional, gjithësej 11 dosje, nga këto janë shqyrtuar 9 dosje, ndërsa 2 dosje nuk janë shqyrtuar, dhe konkretisht:

1. S.Xh. Njësia Administrative Nr.2, Aplikuar me nr.44391, datë 17.12.2020
2. A.K. Njësia Administrative Nr.1, Aplikuar me nr.40945, datë 07.12.2020

Mos shqyrtimin administrativ të kërkesave për 5 dosje e sipërcituara ngarkojn me përgjegjësi Sektorin e Kalimit të pronësisë i trojeve pa tituj në kundërshtim me urdhërin e sipërcituar nr.548, datë 22.06.2021

Në lidhje me dosjen e znj. S.M. rezultoi se:

Me shkresën nr. 257, datë 05.11.2018, znj. S.M. ka paraqitur kërkesën për kalimin e pronësisë së objektit të ndërtuar para datës 10.08.1991, së bashku me truallin funksional, të ndodhur në pasurinë nr. 2/307/2 në Z.K. 8190. Në dosje administrohet fotokopje e dokumentit "Vërtetim pronësie" i datës 24.02.1977, në favor të R.M. (bashkëshorti i aplikantes, referuar çertifikatës familjare), i cili bën fjalë për një shtëpi në rrugën Mihal Grameno. Nga auditimi rezulton se certifikata familjare përmban përbërjen familjare të datës 31.12.2009 me kryefamiljar Ramadan Muça, ndërkohë që Vendimi nr. 49, datë 13.07.2020 për kalimin në pronësi të objektit dhe truallit funksional është bërë vetëm në emër të aplikantes S.M. në kundërshtim me pikën 16 të VKM nr. 442, datë

18.07.2018, “Për kalimin në pronësi të objektit të ngritur para datës 10.08.1991 dhe truallit të tij funksional”.

Vendimi për kalimin e pronësisë miratohet në favor të subjektit kërkues dhe bashkëshortit/es së tij, duke respektuar dispozitat e Kodit të Familjes për regjimet pasurore martesore. Në rast se subjektet nuk paraqesin dokument që provon regjim pasuror martesor të veçantë apo marrëveshje të posaçme noteriale për të drejtat mbi ndërtesën, vendimi miratohet në favor të të dy bashkëshortëve, duke prezumuar regjimin e bashkësisë ligjore. Për zbatimin e kësaj pike ALUIZNI administron certifikatën familjare të kërkuesit, sipas mënyrës së përcaktuar në vendimin nr. 332, datë 17.3.2010, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e formës, të elementeve përbërëse, mënyrës së mbajtjes e afatit të përdorimit të dokumenteve bazë, që mbahen dhe lëshohen nga shërbimi i gjendjes civile”, të ndryshuar.

Më datë 27.04.2020 është mbajtur procesverbali i verifikimit në terren në të cilin nuk saktësohen me emër apo përshkrim pasuritë kufitare, në kundërshtim me manualin “Hartimi dhe paraqitja e materialeve grafike të objektit që legalizohet”, miratuar me Urdhrin e Drejtorit të Përgjithshëm nr. 30, datë 15.01.2016 “Për mënyrën e hartimit dhe paraqitjes së dokumentacionit teknik”.

Me shkresën nr. 5203, datë 22.05.2020, DV ASHK Tirana Jug i është drejtuar ATP me kërkesën për informacion nëse pasuritë nr. 2/402, 2/406 dhe 2/407 janë trajtuar me vendim njohje apo kthim të pronës. Kërkesa e më sipërme është dërguar me rreth 5 ditë vonesë në kundërshtim me pikën 11 të VKM nr. 442, datë 18.07.2018, “Për kalimin në pronësi të objektit të ngritur para datës 10.08.1991 dhe truallit të tij funksional”.

Brenda 20 ditëve nga konstatimi i gjendjes ndërtimore në terren, ALUIZNI u kërkon informacion për pasuritë truall dhe ndërtesë: a) ZVRPP-së, për të verifikuar nëse është regjistruar më parë ose jo titull pronësie; b) ATP-së, për të verifikuar nëse është marrë ose jo vendim për kthimin e pronës.

Me shkresën nr. 5076/1, datë 26.05.2020 drejtuar Njesisë Administrative nr. 2 dhe shkresën nr. 47331/1, datë 26.05.2020 drejtuar, DVASHK ka kërkuar afishimin publik pranë Njesisë administrative nr. 2 dhe Drejtorisë Vendore Tirana Jug. Në dosje administrohet vetëm përgjigja e Njesisë Administrative nr. 2, e cila deklaron afishimin e njoftimit për periudhën 29.05.2020 deri më 27.06.2020, por nuk gjendet përgjigje nga sektori përkatës për çështjet e regjistrimit të pasurive në DVASHK, si dhe nuk dokumentohet afishimi publik në faqen ëeb, në kundërshtim me pikën 8 të VKM nr. 442, datë 18.07.2018, “Për kalimin në pronësi të objektit të ngritur para datës 10.08.1991 dhe truallit të tij funksional”

Të dhënat e kërkesës dhe të evidentimit në terren bëhen publike për 30 ditë, në ambientet e njësisë administrative ku gjendet pasuria, në ambientet e ALUIZNI-t, ZVRPP-së, si dhe në faqet përkatëse web.

Në lidhje me dosjen e znj. L.H. rezultoi se:

Për pasurinë nr. 4/178/2 të ndodhur në Z.K. nr. 8190, më datë 02.07.2019 është mbajtur procesverbali i verifikimit në terren në të cilin nuk saktësohen me emër apo përshkrim pasuritë kufitare, në kundërshtim me manualin “Hartimi dhe paraqitja e materialeve grafike të objektit që legalizohet”, miratuar me Urdhrin e Drejtorit të Përgjithshëm nr. 30, datë 15.01.2016 “Për mënyrën e hartimit dhe paraqitjes së dokumentacionit teknik”.

Në dosje nuk administrohen shkresat drejtuar ATP dhe ZVRPP për statusin juridik dhe saktësimin nëse ka vendime të kthimit të pronës, në kundërshtim me pikën 11 të VKM nr. 442, datë

18.07.2018, "Për kalimin në pronësi të objektit të ngritur para datës 10.08.1991 dhe truallit të tij funksional".

Brenda 20 ditëve nga konstatimi i gjendjes ndërtimore në terren, ALUIZNI u kërkon informacion për pasuritë truall dhe ndërtesë: a) ZVRPP-së, për të verifikuar nëse është regjistruar më parë ose jo titull pronësie; b) ATP-së, për të verifikuar nëse është marrë ose jo vendim për kthimin e pronës. Institucionet e sipërpërmendura detyrohen të vendosin në dispozicion informacionin e kërkuar brenda 10 ditëve.

Po kështu, në dosje administrohen shkresat e titullarit të DVAShK nr. 11667, datë 26.11.2020 drejtuar Njesisë Administrative nr. 2 dhe nr. 11666, datë 26.11.2020 drejtuar DVAShK Tirana Jug dhe Agjencinë Shtetërore të Kadastrës për afishimin publik të të dhënave të evidentuara në terren. Nga auditimi rezulton se njoftimet për afishimet publike janë bërë me tepër vonesë, rreth 16 muaj pas evidentimit të situatës në terren, ndërkohë që nga DVAShK Tirana Jug dhe Agjencia Shtetërore e Kadastrës nuk dokumentohet një përgjigje nëse ky detyrim është përmbushur dhe në cilën periudhë, si për afishimin fizik ashtu edhe për atë në ëeb, në kundërshtim me pikën 22 të VKM nr. 827, datë 30.09.2020, "Për përcaktimin e rregullave të hollësishme për miratimin e dokumentit të pronësisë së objekteve pa titull pronësie dhe të oborreve në përdorim".

Të dhënat e kërkesës për miratimin e dokumentit të pronësisë, si dhe ato të evidentimit në terren, sipas genplanit me të gjitha elementet bëhen publike për 30 (tridhjetë) ditë, në ambientet e njësisë administrative ku gjendet pasuria, në ambientet e drejtorisë vendore të ASHK-së, si dhe në faqen zyrtare on-line. Përcjellja e dokumentacionit në Drejtorinë e Përgjithshme, për publikim në faqen zyrtare on-line bëhet në rrugë elektronike. Procedurat e mëtejshme vijojnë vetëm pas përfundimit të periudhës së afishimit publik.

Në lidhje me dosjen e z. E. H. rezultoi se:

Referuar kërkesës nr. 3237, datë 29.01.2021, aplikuesi Enver Haka (përfaqësuar me prokurë nga Av. LB.), ka kërkuar kalimin në pronësi të oborrit në përdorim për banesën që posedon me nr. Pasurie 1/422-ND vërtetuar me certifikatën e pronësisë nr. 1456523, datë 26.06.2020. Më datë 25.03.2021, është mbajtur procesverbali i evidentimit në terren, në të cilin nuk saktësohen me emër apo përshkrim pasuritë kufitare, në kundërshtim me manualin "Hartimi dhe paraqitja e materialeve grafike të objektit që legalizohet", miratuar me Urdhrin e Drejtorit të Përgjithshëm nr. 30, datë 15.01.2016 "Për mënyrën e hartimit dhe paraqitjes së dokumentacionit teknik".

Po kështu, rezulton se verifikimi në terren është bërë me tepër vonesë, duke tejkaluar me rreth muaj afatin e përcaktuar në pikën 30 të Kreut III të VKM nr. 827, datë 30.09.2020, "Për përcaktimin e rregullave të hollësishme për miratimin e dokumentit të pronësisë të objekteve pa titull pronësie dhe të oborreve në përdorim".

Titulli i gjetjes: Janë marrë vendime, ku ndërtimet informale janë të ndërtuara mbas datës 10.8.1991 në pronësi të të tretëve.

Situata: Në 2 raste nga DV ASHK Tirana Jug, janë marrë vendime "Për miratimin e kërkesës për kalimin e pronësisë të objektit pa titull pronësie me truallin funksional", ku ndërtimet janë të ndërtuara mbas datës 10.8.1991. Nisur nga plani i përgjithshëm vendorë në këtë zonë parashikohen ndërtime mbi 6 kate nga niveli zeronë, veprime në kundërshtim me nenin 4 pika 14 të ligjit 20/20 datë 05.03.2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH" dhe konkretisht, vendimi nr.40, datë 29.05.2020 në emer të poseduesit z. T.Gj., me sipërfaqe e truallit funksional

227.8 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 45.5 m² pasuria nr.6/419 Z.K.8260 dhe vendimi nr.131, datë 05.02.2021 në emër të poseduesit z. I.L. me sipërfaqe e truallit funksional 141 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 42 m² Z.K. 8260.

Kriteri: Ligji nr.20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH”, neni 4, pika 14 dhe ligji nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, neni 35 pika 1.

Shkaku: Legalizimi i ndërtimit informal, ku parashikohet ndërtime mbi 6 kate.

Ndikimi: Zënia e ndërtimit në pronësi të të tretëve.

Rëndësia: I lartë.

Titulli i gjetjes: Miratim i kërkesës për kalimin e pronësisë të objektit pa titull pronësie.

Situata: Në 5 raste nga DV ASHK Tirana Jug, janë marrë vendime "Për miratimin e kërkesës për kalimin e pronësisë të objektit pa titull pronësie me truallin funksional", me mungesë të dokumentacionit për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH”.

Kriteri: Ligji nr.20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH”, neni 4, pika 14.

Shkaku: Kalim pronësie të objektit pa titull pronësie me mungesë të dokumentacionit.

Ndikimi: Mos zbatim të procedurave që parashikohen në VKM nr. 827, datë 30.9.2020.

Rëndësia: I mesëm.

Titulli i gjetjes: Shqyrtim administrativ i kërkesave për kalimin e pronësisë.

Situata: Në 7 raste mungon shqyrtimin administrativ i kërkesave për kalimin e pronësisë të objektit pa titull pronësie me truallin funksional të dal me Urdhër të Drejtorit DV ASHK Tiranë Jug "Për nxjerrjen e dosjeve nga arkiva", në mbështetje të ligjit 20/20 datë 05.03.2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH”, të ligjit 9154, datë 06.11.2003 "Për Arkivat" dhe të VKM Nr. 827, datë 30.9.2020 "Për përcaktimin e rregullave të hollësishme për miratimin e dokumentit të pronësisë, të objektëve pa titull pronësie, trojeve të tyre funksionale dhe të oborreve në përdorim".

Kriteri: Ligji nr.20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH”, neni 4

Shkaku: Mos shqyrtim administrativ i kërkesave për kalimin e pronësisë.

Ndikimi: Mungesa e shqyrtimit administrativ i kërkesave për kalimin e pronësisë të objektit pa titull pronësie me truallin funksional.

Rëndësia: I mesëm.

Titulli i gjetjes: Mos marrja parasysh e regjimit pasuror martesor në regjistrimin e objekteve të legalizuar.

Situata: Me shkresën nr. 257, datë 05.11.2018, znj. S.M. ka paraqitur kërkesën për kalimin e pronësisë së objektit të ndërtuar para datës 10.08.1991, së bashku me truallin funksional, të ndodhur në pasurinë nr. 2/307/2 në ZK 8190. Në dosje administrohet fotokopje e dokumentit “Vërtetim pronësie” i datës 24.02.1977, në favor të R.M. (bashkëshorti i aplikantes, referuar çertifikatës familjare), i cili bën fjalë për një shtëpi në rrugën Mihal Grameno. Nga auditimi rezulton se certifikata familjare përmban përbërjen familjare të datës 31.12.2009 me kryefamiljar R.M., ndërkohë që Vendimi nr. 49, datë 13.07.2020 për kalimin në pronësi të objektit dhe truallit funksional është bërë vetëm në emër të aplikantes S.M.

Kriteri: Pika 16 e VKM nr. 442, datë 18.07.2018, “Për kalimin në pronësi të objektit të ngritur para datës 10.08.1991 dhe truallit të tij funksional”.

Shkaku: Mos marrja parasysh e regjimit pasuror martesor në regjistrimin e objektit.

Ndikimi: Mos njohja e pronësisë për kryefamiljarin.

Rëndësia: I lartë

Titulli i gjetjes: Vonesa në përmbylljen e procedurave të regjistrimit të pasurive të ndërtuara para 10.08.1991.

Situta: Nga auditimi me përzgjedhje për pranimin e dokumentacionit dhe regjistrimin e pasurive të paluajtshme sipas procedurës së kalimit të pronësisë e të regjistrimit të pasurive të paluajtshme të ndërtuara deri më 10.08.1991 dhe të truallit funksional të tyre, rezultoi se në 5 raste janë shkelur afatet e përcaktuara për kryerjen e veprimeve dhe konkretisht, në 2 raste janë shkelur afatet për kërkimin e informacioneve nga ZVRPP dhe ATP, në 2 raste janë shkelur afatet për afishimin publik të objekteve dhe trojeve funksionale që janë në proces vendimarrje dhe në 1 rast është shkelur afati për evidentimin e gjendjes faktike në terren.

Kriteri: pikat 8 dhe 11 të VKM nr. 442, datë 18.07.2018, “Për kalimin në pronësi të objektit të ngritur para datës 10.08.1991 dhe truallit të tij funksional”.

Shkaku: mungesë personeli dhe organizimi për përmbylljen e afateve.

Ndikimi: zvarritje në procesin e përmbylljes së regjistrimit të pasurive.

Rëndësia: I mesëm

III/B. PËR REGJISTRIMIN E PASURIVE TË PALUAJTSHME

III/B-1. Auditimi mbi procedurat e regjistrimit fillestar të përfituara nga privatizimi, nga vendimet për kthimin dhe kompensimin e pronave dhe transaksionet e kryera me këto prona.

Në zbatim të pikës B.1, të programit të auditimit, u shqyrtua dokumentacioni si më poshtë:

- 1) Rregjistrimet fillestare të përfituara nga kontratat e privatizimit;
- 2) Rregjistrimet fillestare të përfituara nga vendimet e Kthimit dhe kompensimit të pronave.

Në bazë të Ligjit nr.20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë” dhe Ligjit nr. 111/20018 “Për Kadastrën”, Drejtoritë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, janë përgjegjëse për rregjistrimin e kontratave të privatizimit dhe vendimet e kthimit dhe kompensimit të pronave.

Për periudhën 01.01.2019-31.12.2021, nga ana e Drejtorisë Vendore Tirana Jug, nuk rezultoi se të këtë të regjistruar kontratë privatizimi dhe vendime të kthimit dhe kompensimit të pronave.

III/B-2. Auditimi mbi regjistrimin e pasurive “tokë bujqësore” dhe transaksionet e kryera me këto prona.

Për zbatimin e pikës III/B-2, në lidhje me procedurat ligjore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, të pasurive “tokë bujqësore” dhe transaksionet e kryera me këto prona, rezultoi në DV ASHK Tirana Jug nuk përfshihet në territorin ku ka tokë bujqësore, çfarë do të thotë se në 10 zonat kadastrale që janë brenda juridiksionit të DV ASHK Tirana Jug, nuk ka të përfshirë tokë

bujqësore për rrjedhoj nuk ka as regjistrime të titujve të pronësisë të përfituara me akte të marrjes së tokës në pronësi dhe transaksionet e kryera me këto prona.

III/B-3. Auditimi mbi regjistrimin e objekteve me leje ndërtimi mbi troje publike dhe private dhe transaksionet e kryera me këto prona.

Në lidhje me referencen nr. 0002, Z.K. 8180, rezultoi se është regjistruar leja e zhvillimit/ndërtimit me regjistrim të veçant në volumin 2, faqe 3.

Nga këqyrja e dosjes rezulton se është administruar:

-Shkresa përcjellëse nr, 14571 dhe 14603, datë 19.11.2019 e Drejtorisë së Përgjithshme e Planifikimit dhe Zhvillimit të Territori, Bashkisa Tiranë, drejtuar ASHK DV Tirana-Jug e administruar me nr. 4417 dhe 4413 prot., datë 23.12.2019, ku ka përcjellë për regjistrim nëpërmjet portalit e-lege, dokumentacioni:

-Vendimin Nr. F-19609/7 datë 01.01.2020 për "Miratimin e lejës së ndërtimit për Godinë banimi dhe shërbimi 1,5,6,7,8 dhe 9 kate me 2 kat parkim nën tokë" me sipërfaqe sheshi 2125 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 699 m² në rrugën "Ali Demi", Tiranë, me subjekt ndërtues "A.M.E.S." sh.p.k.

-Plan-vendosjen e objektit për leje ndërtimi, Miratimin e lejës së ndërtimit për Godinë banimi dhe shërbimi 1,5,6,7,8 dhe 9 kate me 2 kat parkim nën tokë" me sipërfaqe sheshi 2125 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 699 m² në rrugën "Ali Demi", Tiranë. me zhvillues dhe subjekt ndërtues shoqëria "A.M.E.S." sh.p.k., të miratuar nga Bashkia Tiranë, e cila shtrihet në 6 pasuri, pasuria nr,3/61, 3/64, 3/65, 3/66, 3/67 dhe 3/73.

-Me datë 11.5.2020 është aplikuar nga subjekti ndërtues "A.M.E.S." sh.p.k., për regjistrim të lejës së ndërtimit, dhe kopje kartelet të pasurisë, të shoqëruar edhe me mandat-arktimin datë 11.05.2020 në shumën 2000 lekë.

Regjistrimi i veçantë i lejës së ndërtimit, në volumin 2, faqe 3, në seksionin A "Seksioni i identifikimit të pasurisë" janë identifikuar 6 pasuri.

Në seksionin B "Seksioni i përshkrimit të lejës së zhvillimit/ndërtimit" është regjistruar dokumenti nr. 002, datë 20.5.2020 në emër të subjektit "A.M.E.S." sh.p.k., leje ndërtimi me sipërfaqe sheshi 2125 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 699 m².

Nga auditimi rezulton se, me shkresën "Kërkesë për plotësim dokumentacioni" nr.4417/1 datë 11.05.2020 i ASHK DV Tirana-Jug drejtuar shoqërisë "A.M.E.S." sh.p.k., referuar Udhëzimit nr.1 datë 13.04.2016 "Për caktimin e kritereve të procedurave për regjistrimin e lejeës së ndërtimit dhe të akteve noteriale të lidhura për zhvillimin në cilësisë e investitorit dhe të pronarëve të truallit apo blerësve/porositësve të njësisve individuale, të objektit në fazën e karabinasë dhe të objektit të përfunduar", ka kërkuar të aplikojë për:

- 1) L1, I4, I5 (lëshim certifikate pronësie, kopje kartelet, kopje të fragmentit të hartës kadastrale).
- 2) R9 (regjistrim i lejsë së ndërtimit).

Ndërkohë nuk duhet të është kërkuar aplikimi për lëshim certifikate pronësie dhe kopje të fragmentit të hartës kadastrale, për sa kohë është regjistrim i veçant i lejës së ndërtimit.

Në dosje mungon depozitimi i aktit noterial "Kontratë sipërmarrjes ndërtimi" midis subjektit ndërtues (investitorit) dhe pronarëve të truallit, së bashku me dokumentin e pronësisë (kartelë pasurie dhe listë bashkëpronarësh) sipas gjendjes aktuale të pasurisë, me vulë lidhëse të noterit me qëllim që pasuritë të tyre të bllokohen në emër të subjektit ndërtues, në zbatim të nenit 26 të Ligjit

Nr. 111/2018 "Për Kadastrën", veprimet në kartelë janë kryer nga specialistja Alda Varfaj me datë 26.7.2021.

Në lidhje me Referencen nr.014154, Z.K. 8180, nga subjekti i audituar është paraqitur observacioni me shkresën nr. 4711/5 prot., datë 02.03.2023, e administruar në KLSH, me nr. 652/14 prot, datë 06.03.2023, "Mbi Projektraportin e Auditimit pranë DV ASHK Tirana Jug" dërguar nga specialistet znj. J.Sh. (hartografe) znj. N.Z. (hartografe) dhe z. H.Z. (Jurist), ku janë shprehur objeksionet si më poshtë:

Pretendimi i subjektit:

Në lidhje me Referencen nr.014154, Z.K. 8180, ka rezultuar se sipërfaqja e konturuar në planvendosjen e miratuar në seksionin e pozicionit kadastral del jashtë konturit të truallit si dhe mungesën dukumentacioni për sipërfaqen totale prej 33.2 m² e truallit të venë në dispozicion të subjektit ndërtues, në të cilën thuhet se mungon marrëdhënia me truallin, ku nuk përputhet objekti me genplanin e lejës së ndërtimit ju sqarojmë se:

Pas verifikimeve të kryera nga zyra sipërfaqja e cila pretendohet se mungon dukumentacioni nuk qendronë pasi nga verifikimet, sipërfaqja është më e madhe dhe se plan rilevimi i depozituar në doshe përputhet me planvendosjen e miratuar në lejen e legalizimit.

Qëndrimi i grupit të auditimit

Obsevacioni i paraqitur nga subjekti i audituar znj. N.Z. (hartografe) dhe z. H.Z. (Jurist), merret në konsideratë për faktin së observacionit i është bashkëlidhur dukumentacionin justifikues, (5 kartelat e pasurisë së bashku me plan rilevimin dhe plan vendosjen e miratuar nga Bashkia Tiranë).

III/B-4. Auditimi mbi regjistrimin e objekteve me leje legalizimi dhe transaksionet e kryera me këto prona.

Përdorim i bazës shtetërore e të dhënave kadastrale ALBSCAD, në trajtimin e aplikimeve për shërbime të ndryshme në lidhje me pasuritë e paluajtshme.

Në sistemin IPS (ALBSCAD) kryeshin procedurat nga apikimi i kërkesës deri tek aprovimi nga ana e Drejtorit dhe vendosja e numërit të protokollit në sekretari sipas përduruesve të këtij sistemi të përcaktuara në Rregulloren nr.8706 prot., datë 22.10.2014 "Për përcaktimin e procedurave dhe dukumentacionit tekniko-ligjor për shërbimet nga zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në sistemin e regjistrimit elektronik të pasurive të paluajtshme (ALBSReP).

Dokumentat ligjore që lëshoheshin nga DV ASHK Tirana Jug, deri në hyrjen në fuqi të ligjit 20/20 certifikatë për vërtëtim pronësie dhe kopje karte pasurie, në të gjithë zonat kadastrale që ishin në sistem gjeneroheshin nga sistemi ALBSCAD, kurse fragmenti i hartës kadastrale gjenerohej nga sistemi vetëm për pasuritë sipas regjistrimit fillestarë për zonat kadastrale urbane, kurse për pasuritë e reja që krijoheshin si rezultat i veprimëve juridike me pasuritë nuk gjeneroheshin nga sistemi. Për të gjitha zonat e tjera kadastrale urbane fragmentët e hartas kadastrale nuk gjenerohej nga sistemi por behej manualisht. Me hyrjen në fuqi të Urdhërit të Drejtorit të Përgjithshëm të ASHK nr.1361 datë 12.5.2020 "Për Nënshkrimin Elektronik të Akteve Kadastrale për Shërbimet e Ofruara nga ASHK-ja dhe Miratimi i Procedurës së Punës", nënshkrimi elektronik dhe vulosja elektronike e fragmentit të hartës kadastrale fizike kryhej pas hartimit skanimit dhe ngarkimit në sistemin dixhital (multifunksional) të pasurive të paluajtshme.

Viti	Regjistrimi i kalim pronësie me anë të ligjit, vendim gjykate apo akti administraiv.	Regjistrim i Lejeve të ndërtimit	Regjistrim i lejeve të legalizimit	Regjistrim pa titull pronësie	Regjistrim nga regjistrat e Hipotekes në sistem
2019	370	621	605	-	137
2020	406	3384	562	12	124
2021	2531	1895	-	136	452
Gjithësej	3307	5900	1167	143	713

-Në lidhje me zbatimin e procedurave të regjistrimit, nga auditimi u kostatuan mangësi në digjitalizimin e pasurive të paluajtshme, pasi zonat kadastrale të DV ASHK Tiranë Jug, për vitin 2019-2021, paraqet mos ngarkesë në sistemin elektronik të referencave, ku shumë prej tyre nuk janë të skanuara për rrjedhoj auditimi i dokumentacionit për mënyrën e fitimit të titullit të pronësi dhe procedurat e regjistrimit fillestar të pasurive të paluajtshme është e pa mundur. Auditimi bëhet edhe më e vështirë për faktin se, punonjësit e DV ASHK Tiranë Jug me Urdhër të Drejtorit të Përgjithshëm të ASHK-së, nuk plotësojnë në mënyrë manuale regjistrimin e pasurive të paluajtshme në kartelat përkatëse si dhe nuk hidhen pasuritë në hartën e punës (hartën kadastrale), por vetëm në format digjital, në kundërshtim me nenin 13, pika 2 të ligjit nr. 111/2018 “Për Kadastrën”. Në disa referenca dokumentacioni paraqet mangësi dhe parregullsi, pasi dokumentacioni në sistemin elektronik paraqitet i ngarkuar me dokumente të dubluara, të palexueshme dhe me koregjime.

Në lidhje me Referencën nr.020481 dhe nr.020482, Z.K. 8160, me numër pasurie 3/26 ND, me indeks harte TR-S-12, rezultoi se me datë 04.04.2019 është regjistruar në volumnin 49, faqe 174, një sipërfaqe ndërtimi 323 m², **në emër të 6 bashkëpronarëve:**

Nga shqyrtimi i dokumentacionit të administruar u konstatua:

Me shkresën nr.1112 prot., datë 27.03.2019, nga Drejtoria e ALUIZNIT-t Tiranë 2, Sektori i Legalizimit dhe Planifikimit Urban, është përcjellë brenda ditës të legalizimit të objektit informal, dokumentacioni për objektin e legalizuar, pranë Zyrës Vendore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, Tiranë, për vazhdimin e procedurës të regjistrimit e objektit të legalizuar. Bashkëlidhur vendimit nr.120927, datë 27.03.2019 "Leje Legalizimi" për objektin në tejkallim të lejës së ndërtimit, "Godinë shërbimi 4+1 kat nëntokë", me sipërfaqe totale prej 1440 m², në listën e përfituesve përveç 6 bashkëpronarëve ndodhët edhe subjekti "T.K." sh.p.k.

Me datë 04.04.2019 specialisti i zyrës së regjistrimit ka regjistruar ndërtesën në volumnin 49, faqe 174, me nr. pasurie 7/26-ND, me sipërfaqe 323 m², vetëm në emër të 6 bashkëpronarëve

Me datë 09.04.2019, në bazë të Akt-Marrëveshjes Noteriale "Për pjestimin e pasurive të paluajtshme" datë 05.04.2019 ka filluar regjistrimi në raportë me pjesët takuese për secilin përfitues të lejës së legalizimit duke çelur kartelë pasurie për çdo subjekt dhe njësi për sipërfaqet takuese, ku në seksionin "E" është vendosur hipoteka ligjore deri në shlyrjen e detyrimeve pranë ALUIZNI-t (veprimet në kartelë ja kryer nga specialisti B.I.)

Përfundimi nga procesi i regjistrimit i subjektit "T.K." sh.p.k. është bazuar në shkresën 1112/3 datë 27.03.2019, të Drejtorisë ALUIZNIT-t Tiranë 2, ku citohet se "...në deklaratën noteriale nr.1337 rep. nr. 247/2 kol, datë 21.03.2019 shoqëria "P." sh.p.k. shpreh se është dakort të mos

përfshihet në asnjë dokument ligjor të regjistrimit, legalizimit apo pronësisë të këtij ndërtimi, si rrjedhojë edhe shoqëria "T.K." sh.p.k. nuk përfshihet në pronësinë e këtij ndërtimi të legalizuar.

Me urdhër nr.58, datë 25.03.2019 "Mbi ndryshimin e dokumentacionit teknik dhe ligjor, të treguesve të pasurisë të deklaruar nga "P." sh.p.k. me nr.787 prot., datë 17.11.2014, Drejtoria e ALUIZNI-t Tiranë 2, ka urdhëruar ndryshimin në bazë digjitale të të dhënave, të gjeneralitetëve të deklaruesit të ndërtimit informal nga "P." sh.p.k. në "T.K." sh.p.k., për rrjedhojë edhe "Leje e legalizimit" për objektin në tejkalim të lejës së ndërtimit, "Godinë shërbimi 4+1 kat nëntokë", është emetuar në emër të subjektit "T.K." sh.p.k. dhe 6 bashkëpronarëve.

Urdhëri i brenshëm datë 25.03.2019 ka dalë duke qënë e administruar në dosjete legalizimit deklarata noteriale nr.1337 rep. nr. 247/2 kol, datë 21.03.2019 midis shoqërisë "P" sh.p.k dhe shoqërisë "T.K." sh.p.k., *çfarë do të thotë se nuk rezulton të mos jetë emetuar leja e legalizimit në emer të shoqërisë "T.K." sh.p.k.*

Me datë 11.06.2019 është hequr kufizimi në kartelen e pasurisë së paluajtshme në seksionin "E" "Hipoteka ligjore" bazuar në deklaratën noteriale datë 11.06.2019 të bashkpronarëve dhe të shtetasit E.B. ku citohet se '.... heq dorë nga blerja e truallit të Bashkisë, nëse kjo e drejtë do të bëhet e mundur ndonjëherë në të ardhmen.... të nisë procedurat për blerjen e kësaj toke nga ana ime dhe më pas të nis procedurat për shpronësimin e po kësaj toke'. (veprimet në kartelë ja kryer nga specialisti E.K.)

Pasuria e sipërcituar me VKM Nr.431, datë 26.6.2019 është shpronësuar për interes publik, pasuria që preket nga realizimi i projektit "Rikualifikimi i sheshit "Italia", Tiranë.

Me datë 27.08.2019 përfaqësuesi i Bashkisë Tiranë ka aplikuar pranë zyrës vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme Tiranë, për regjistrimin e VKM datë 26.06.2019 "Për të shpronësuarit për interes publik".

Me Urdhër të Brenshëm të Drejtorit të DV ASHK Tirana Jug, nr.309, datë 06.12.2019, të gjithë pasuritë e regjistruara dhe të shpronësuar për interes publik kalojnë në favor të Bashkisë Tiranë, në zbatim të Vendimit Nr.431, datë 26.6.2019 "Shpronësimi për interes publik, të pasurive të paluajtshme, pronë private, që preken nga realizimi i projektit "Rikualifikimi i sheshit "Italia", Tiranë", ku është vendosur shpronësimi i pasurive private, hedhja e gjurmës së projektit në hartën kadastrale të regjistrimit sipas planimetrisë së shpronësimit.

Me datë 06.12.2019 të gjithë kartelat e pasurive të regjistruara në emer të 6 bashkëpronarëve janë "Mbyllur" dhe kan kaluar në emër të Bashkisë Tiranë.

-Mungon kalimi i të drejtës së pronësisë për parcelën ndërtimore me sipërfaqe 116.96 m² në pronësi "shtet", ku shkak për mos kalimine të drejtës së pronësisë është bërë "Mospranimi i propozimit për kalimin e të drejtës së pronësisë", nga Drejtori i Përgjithshëm i ALUIZNI-t.

Në kundërshtim me ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje" i ndryshuar, me Urdhërin nr. 408, datë 12.11.2008, të Drejtorit të Përgjithshëm, "Për dokumentacionin tekniko-ligjor që shoqëron VKM për kalim pronësie" dhe me pikën 9 të Udhëzimit nr. 1451, datë 22.09.2016, të Drejtorit të Përgjithshëm "Për përcaktimin e procedurave të hartimit të propozimit, për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore dhe miratimin e masës dhe vlerës së kompesimit financiar".

-Është hequr kufizimi në kartelen e pasurisë së paluajtshme në seksionin "E" "Hipoteka ligjore" pa shlyer detyrimet financiare pranë ALUIZNI-t, për sipërfaqën e truallit prej 116.96 m², që është në pronësi "shtet".

Heqja e kufizimit pa shlyer detyrimet financiare, ka bërë që 6 bashkëpronarët të tërheqin dëmshpërblimë depozituar në një nga bankat e nivelit të dytë, në lidhje me shpronësimin për interes publik, veprim kjo në kundërshtim me nenin 56, pika 3 dhe 4, të Ligjit nr. 111/2018 "Për Kadastrën".

-Hedhja e ndërtesës në hartëm kadastrale në format digjital dhe format manual është bërë pa pasur më parë një urdhër të brenshëm të Regjistruesit për të pozicionuar dhe saktësuar pronën në kufij të përcaktuar në genplanin e miratuar në lejen e legalizimit nga ALUIZNI, veprim kjo në kundërshtim me nenin 15 të Ligjit nr. 111/2018 "Për Kadastrën".

Me Referencën nr. 014946, Z.K. 8180, është regjistruar pasuria nr. 3/360, (3/684) me indeks harte TR:N-16, në volumin 43, faqe 121, nga ku rezultoi se, pranë ZVRPP Tiranë, është depozituar kërkesa me nr.15302, datë 18.6.2020 **nga subjekti A.G.** për regjistrimin e lejës së legalizimit nr.123164, datë 11.7.2019 "Godinë shërbimi 1 kat".

Me shkresën nr.3846 prot., datë 12.07.2019, ASHK Drejtoria Vendore Tiranë Jug, i është drejtuar subjektit A.G. ku njofton se po ju dërgojm dosjen e objektit të paisur me leje legalizimi nr. 123164, datë 11.7.2019, me sipërfaqe ndërtimi 28 m², sipërfaqe e parcelës ndërtimore 150.1 m², me 1 (një) katë, për "Godinë shërbimi 1 kat", duke i bashkalidhur dokumentacionin e lejës së legalizimit. Gjithashtu në shkresë kërkohet vendosje e hipotekës ligjore, deri në shlyrjen e detyrimit për parcelën ndërtimore.

Me shkresën nr. 3846/1 prot., datë 24.09.2019, DV ASHK Tiranë Jug, në vijim të shkresës nr.3846 prot., datë 12.07.2019, i është drejtuar përsëri subjektit A.G. që të vijoj me procedurën e regjistrimit të lejës së legalizimit, duke aplikuar për paisjen me certifikatë pronësie, kartelë pasurie dhe fragment harte.

Bazuar në aplikimin nr.15302, datë 18.6.2020 që subjekti ka parqitur, Drejtori i Drejtorisë Vendore Tiranë Jug, ka nxjerrë Urdhërin nr.461, datë 23.6.2020, "Për korigjimin e hartës kadastrale dhe kartelës së pasurisë së paluajtshme", ku nga verifikimi është konstatuar se objekti preket (bie) në 3 pasuri, nr.3/527, 3/533 dhe nr.3/278, Z.K.8180.

Duke u ndodhur para faktit se sipërfaqja e parcelës së afishuar pas përfundimit të regjistrimit fillestar është më e vogël se genplani i lejës së legalizimit është proceduar me bashkimin e dy pasurive duke formuar pasurinë 3/684 regjistruar në vol.43, faqe 121 me sipërfaqe 146 m² "truall". Me datë 23.06.2020, është bërë regjistrimi i lejes e legalizimit të subjektit A.G., për objektin "Godinë shërbimi", me sipërfaqe ndërtimi 28 m² dhe sipërfaqe truall 150.1 m² në volumin 43, faqe 121, me numër pasurie 3/684, Z.K. 8180, ku në seksionin "E" të karteles së pasurisë së paluajtshme është vendosur edhe hipoteka ligjore deri në shlyrjen e detyrimit për parcelën ndërtimore,.

-Pasuria me nr.3/527 në pronësi "Shtet" regjistruar në vol. 34, faqe 126 me sipërfaqe 86 m² nuk është pjesë e objektit informal pa leje, për faktin se në Seksionin "E" të kartelës së pasurisë është vendosur shënimi "kjo pasuri është okupuar nga D.B.", çfarë do të thotë se Urdhëri nr.461, datë 23.6.2020, i Drejtorit të Drejtorisë Vendore Tiranë Jug, "Për korigjimin e hartës kadastrale dhe kartelës së pasurisë së paluajtshme", është në kundërshtim me nenin 16, pika 2 të ligjit nr. 111/2018 "Për Kadastrën".

Neni 16

Pika 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.

-Pasuria nr.3/527 në pronësi "Shtet" regjistruar në vol. 34, faqe 126 me sipërfaqe 86 m² e miratuar si parcelë ndërtimore dhe e regjistruar si bashkim pasurie, në pasurinë nr. 3/360, volumi 43, faqe 121, është tej kufirit ligjor të sipërfaqes së parcelës ndërtimore, duke tejkalluar kufirin ligjor të sipërfaqes së parcelës ndërtimore mbi 3-fishin e sipërfaqës bazë të ndërtimit, në kundërshtim me nenin 17, pika 1/b të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar.

-Paisja me certifikatë pronësie, për objektin dhe parcelën ndërtimore është bërë mbas një 1 viti, me datë 23.06.2020, duke tejkalluar çdo afat ligjor, në kundërshtim me nenin 21, të ligjit nr. 111/2018 "Për Kadastrën".

-Paisja me certifikatën e pronësisë, në emër të subjektit A.G., për parcelën ndërtimore me sipërfaqe 150.1 m², është bërë duke tejkalluar kufirin ligjor të sipërfaqes së parcelës ndërtimore mbi 3-fishin e sipërfaqës të bazës ndërtimit (28 m²), duke regjistruar një sipërfaqe trualli prej 66.1 m² më shumë se sa parashikon ligji, veprime që kanë sjellë përfitim të padrejtë nga zotëruesi i lejes të legalizimit, veprim kjo, në kundërshtim me nenin 3/d dhe nenin 22/3/b të ligjit 20/20 datë 05.03.2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH".

Ligjit nr. 20/20 datë 05.03.2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH".

Neni 22, Parcela ndërtimore dhe kalimi i pronësisë.

Pika 3, Përcaktimi i sipërfaqes së parcelës ndërtimore, që kalohet në pronësi, kryhet sipasrregullave të mëposhtme:

b) për ndërtimet pa leje, me funksion social-ekonomik, zbatohet vetëm kriteri i sipërfaqes së parcelës ndërtimore, deri në trefishin e sipërfaqes së bazës së ndërtimit.

Menjëherë me regjistrimin e sipërfaqes së truallit 150.1 m² e përfituar me leje legalizimi nga përfituesi i parcelës ndërtimore është nënshkruar kontratatë-sipërmarrje nr.2877/1173 datë 19.7.2021, ku me vendim nr.prot. DH-16820/6, datë 14.10.2021 të Kryetarit të Bashkisë, është miratuar leje ndërtimi për objekt "Godinë banimi dhe shërbimi 5,5,7,8 dhe 9 kate me 2 kate parkim, me zhvillues dhe subjekt ndërtues shoqëria "M. C.AI" sh.p.k., veprimet në kartelë janë kryer nga specialisti A.I. me nr. reference 017069, datë 18.8.2021.

Me referencen nr. 017069 datë 18.8.2021, në kartelën e pasurisë së paluajtshme në seksionin D "Kufizimet e pronësisë" figuron që pasuria 3/684 të jetë bllokuar në favor të shoqërisë "M. C.AI" sh.p.k. në bazë të Kontratë-sipërmarrje nr. 2877/1173 datë 19.7.2021.

Në Referencën nr. 019492 datë 20.11.2020, Z.K. 8220, është regjistruar pasuria nr. 1/293-ND me sipërfaqe 65.9 m² me indeks harte TR-M-5, në vol. 65, faqe 231, bazuar në lejen e legalizimit i miratuar me vendimin nr.124853 datë 11.12.2019 për "Godinë shërbimi 1 kat" **me posedues B.D.** e dërguar me shkresen nr.11136 prot., datë 17.12.2019 nga DV ASHK Tiranë Jug.

Në kartelen e pasurisë së paluajtshme në vol. 65, faqe 231, në seksionin "C- Të Drejtat Reale" është shënimi "Ky objekt ndodhet mbi truallin me nr. pasurie 1/293, regjistruar në vol. 46, faqe 115 dhe në seksionin "D- Kufizimet e Pronësisë" të karteles ndodhet shënimi "Vendoset hipotekë ligjore deri në shlyrjen e detyrimit për truallin e legalizuar".

Poseduesi i ndërtimit informal është paisur me certifikatë pronësie me datë 20.11.2020 në bazë të aplikimit nr.26545 datë 01.10.2020.

Regjistrimi i pasurisë 1/293-ND me sipërfaqe 65.9 m², në vol. 65, faqe 231 është bërë 50 ditë me vonesë, me datë 20.11.2020, duke tejkaluar afatin ligjor, në kundërshtim me nenin 29, pikën 3 të ligjit 111/2018 "Për Kadastrën". (veprimet në kartelë janë kryer nga specialisti M.Q.)

Në lidhje me Referencën nr. 020442 datë 25.02.2021, rezultoi se është regjistruar pasuria nr.1/560 vol.66, faqe 117 me sipërfaqe 500 m² "truall" dhe 65.9 m² në pronësi të B. D.

Me referencen nr. 020142 datë 21.01.2021, në kartelën e pasurisë së paluajtshme në seksionin C "Të drejtat reale" figuron që pasuria 1/560 të jetë bllokuar në favor të shoqërisë ndërtuese "B.2015" sh.p.k. në bazë të K/sipërmarrje nr.197/63 datë 21.01.2021.

Paisja me çertifikatën e pronësisë, në emër të subjektit B.D. për parcelën ndërtimore me sipërfaqe 500 m², është bërë duke tejkaluar kufirin ligjor të sipërfaqes së parcelës ndërtimore mbi 3-fishin e sipërfaqës të bazës të ndërtimit (197.7 m²), duke regjistruar një sipërfaqe trualli prej 302.3 m² më shumë se sa parashikon ligji, veprime që kanë sjellë përfitim të padrejtë nga zotëruesi i lejes të legalizimit, veprim kjo, në kundërshtim me nenin 21 të ligjit nr. 111/2018 "Për Kadastrën", veprimet në kartelë janë kryer nga specialisti A.S.

Në Referencën nr. 017204 datë 27.12.2019, Z.K. 8220, është regjistruar pasuria nr. 1/297-ND me sipërfaqe 85 m² me indeks harte TR-M-5, në vol.54, faqe 118, bazuar në lejen e legalizimit i miratuar me vendimin nr.124853 datë 11.12.2019 për "Godinë banimi 3 kat" **me posedues R.D.** e dërguar me shkresën nr. 11136 prot., datë 17.12.2019 nga DV ASHK Tiranë Jug.

Në kartelën e pasurisë së paluajtshme në vol. 54, faqe 118, në seksionin "C- Të Drejtat Reale" është shënimi "Ky objekt ndodhet mbi truallin me nr. pasurie 1/293, regjistruar në vol. 46, faqe 115 dhe në seksionin "D- Kufizimet e Pronësisë" të karteles ndodhet shënimi "Vendoset hipotekë ligjore deri në shlyrjen e detyrimit për truallin e legalizuar".

Poseduesi i ndërtimit informal është paisur me certifikatë pronësie për objektin me datë 27.12.2019 në bazë të aplikimit nr. 80429 datë 23.12.2019, veprimet në kartelë janë kryer nga specialisti M.Q.

Në lidhje me Referencën nr. 020329 datë 09.02.2021, rezultoi se është regjistruar pasuria nr.1/559 vol. 66, faqe 116 me sipërfaqe 540 m² "truall" dhe 85 m² në pronësi të R.D., bazuar në lejen e legalizimit i miratuar me vendimin nr.124853 datë 11.12.2019 për "Godinë banimi 3 kat".

Me referencen nr. 020142 datë 21.01.2021, në kartelën e pasurisë së paluajtshme në seksionin C "Të drejtat reale" figuron që pasuria 1/559 të jetë bllokuar në favor të shoqërisë ndërtuese "B. 2015" sh.p.k. në bazë të K/sipërmarrje nr.197/63 datë 21.01.2021.

Është regjistruar në regjistrin kadastral pasuria me sipërfaqe sipërfaqe 540 m² "truall", duke u bazuar në vendimin nr. 124853, datë 11.12.2019 "Leje legalizimi" i miratuar për objektin: "Godinë banimi 3 kat", me posedues R.D., ku mbi këtë vendim është bërë korrigjim duke e ndryshuar sipërfaqen e parcelës ndërtimore nga 255 m² në 540 m², çfarë do të thotë se regjistrimi akti administrativ që përcakton kalimin e pronësisë është e korrigjuar dhe është i paqartë, kundërshtim me nenin 26, pikën 1 të ligjit 111/20 "Për Kadastrën", veprimet në kartelë janë kryer nga specialisti I.K.

Në Referencën nr. 00027542, Z.K. 8260, rezultoi se është regjistruar pasuria nr. 4/988/ND në vol. 56, faqe 87, me sipërfaqe ndërtimi prej 25.7 m² në bazë të aplikimit të bërë nga **subjekti A.S.** për regjistrimin e lejës së legalizimit nr.126667, datë 25.08.2020 për objektin "Social-ekonomik".

Në kartelën e pasurisë së paluajtshme vol. 56, faqe 87, në seksionin "C- Të Drejtat Reale" është shënimi "Ky objekt ndodhet mbi truallin me nr. pasurie 4/703 vol.56, faqe 87 dhe mbi pasurinë nr.

4/720 regjistruar në vol. 56 faqe 117. Në seksionin "D- Kufizimet e Pronësisë" të karteles ndodhet shënimi "Vendoset hipotekë ligjore deri në shlyrjen e detyrimëve për truallin e legalizuar".

Nga verifikim i regjistrimit dhe hedhja e objektit nga specialisti në hartën kadastrale në formatin digjital dhe në formatin manual ndryshon nga genplani i miratuar në lejen e legalizuar datë 25.08.2020 për objektin "Social-ekonomik", ku sipas gen-planit të miratuar me leje legalizimi, objekti pozicionohet mbi tre pasuri dhe konkretisht mbi:

1) pasurinë nr.4/251/ND , vol.39, faqe 239 me sip. 94.4 m², "Ndërtesë" në emër të shtetasit A.D (I shpronësuar).

2) pasurinë nr. 4/704,vol. 56, faqe 88 me sipërfaqe 29m², "Truall" në emër të "Bashkisë Tiranë".

3) pasurinë nr. 4/720, vol. 56, faqe 117 me sipërfaqe 564 m², "Truall" në emër të "Bashkisë Tiranë". Shenimi i kryer në kartelën e pasurisë nga specialisti, se ndërtesa pozicionohet mbi dy pasuri njëra në pasurinë nr. 4/703 vol.56, faqe 87 pronë e "Të të tretëve" dhe mbi pasurinë nr.4/720 regjistruar në vol. 56 faqe 117 në emër të "Bashkisë Tiranë", *nuk qendron për faktin se objekti i legalizuar i hedhur nga specialisti në hartën kadastrale në formatin digjital dhe manual, nuk përputhet me gen-planin e miratuar me leje legalizimi.*

Objekti është spostuar dhe i hedhur mbi dy pasuri, njëra mbi pasurinë 4/725 pronë e "Të të tretëve" e regjistruar në vol.56, faqe 122 me sipërfaqe 120 m² dhe tjetra mbi pasurinë nr.4/251/ND vol.39, faqe 239 me sip. 94.4 m², "Ndërtesë" në emër të shtetasit Ardian Dashi, e shpronësuar me VKM nr.378, datë 26.4.2017 në favor të Bashkisë Tiranë, hedhja e objektit në hartën kadastrale ***është kryer nga specialistja J.Sh.***

Nisur sa më sipër u auditua në mënyrë kronologjike referencat e tre paurive të sipërcituara.

1) Me referencën 015198 datë 07.03.2014, është regjistruar pasuria 4/251/ND në vol.39, faqe 239 sipërfaqja 94.4 m², në emër të shtetasit A.D. dhe i paisur me certifikatë pronësie me datë 7.3.2014 në bazë të lejes së legalizimit, në kartelën e pasurisë së paluajtshme në seksionin "C- Të Drejtat Reale" ndodhet shënimi "Ky objekt ndodhet mbi truallin me nr.pasurie 4/444 vol. 26, faqe 243, veprimet në kartelë janë kryer nga ish-specialistja S.Zh.

2) Me referencën 023346 datë 27.12.2017 është regjistruar pasuria 4/444/ND+1-1 në vol.55. faqe 86 sipërfaqja 16 m², në emër të A.S. bazuar në kontratën e shitblerjes.

Nga auditimi i dokumentit me Referencën nr. 011539 që ka lidhje me origjinën e pasurisë të regjistruar me sipërfaqe 16 m², në emër të shtetasit A.D. rezultoi se kjo pasuri vjen nga sistemi i hipotekës me nr.6679, datë 18.8.1995, në bazë të kontratës të shitblerjes datë 17.8.1995, midis shitësit Ndërmarrja Komunale Banesa nr.2 dhe blerësit shtetasi A.D.

Pasuria (apartament) e shitur nga Ndërmarrja Komunale Banesa rezulton nuk ka qenë godinë banimi e administruar nga Ndërmarrja Komunale Banesa Tiranë, por Depo Armatimi, kjo provohet nga vendimi i Komisionit të Kthimit dhe Kompesimit të Pronave ish-Pronarëve ku i është kthyer dhe regjistruar trualli si pjesë funksionale e godines në vol. 56, faqe 87 me pasurinë nr.4/703. me sipërfaqë 120 m² në emër të trashigimtarëve.

Mos ekzistenca e godines për banim provohet edhe nga dokumentacioni i lëshuar nga Arkivi Qendror Teknik i Ndërtimit, me shkresën nr.1678 datë 10.11.2017, që administron informacion gjeografik/gjeohapësinor, që vërteton ekzistencën e ish-ndërtesës Depo Armatimi e privatizuar nga ish-pronarët.

Me datë 17.11.2017 është aplikuar për regjistrimin e pasurisë nga sistemi i hipotekës në sistem të ri të regjistrimit duke u paisur me certifikatë pronësie. Kjo pasuri me sipërfaqe 16 m² është blerë me kontratë shitblerje nga shtetasi A.S.

Regjistrimi i pasurisë me sipërfaqe 16 m², në emër të shtetasit A.D. në bazë të aplikimit datë 17.11.2017 është bërë pa pasur dokumentacion të plotë dhe në përputhje me ligjin, në kundërshtim me nenin 24 të ligjit Nr.7843, datë 13.7.1994 "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme" dhe ish-Rregulloren e Brenshme të ZQRPP, **për veprimet dhe mosveprimet e mësipërme ngarkohen me përgjegjësi ish-specialisten A.N.**

Kjo kartelë pasurie me sipërfaqe 16 m² në emër të shtetasit A. S. është e "Mbyllur" duke vijuar në vol. 65, faqe 150 **pa shënime në seksionet përkatëse.**

3) Me referencën 027815 datë 26.10.2020 është regjistruar pasuria nr. 4/995/ND në vol. 65. faqe 150 me sipërfaqja 41.7 m², në emër të A.S. si rezultat i bashkimit të dy pasurive 4/444/ND+1-1 regjistruar në vol. 55. faqe 86 me sipërfaqe 16 m² dhe pasurisë nr. 4/988/ND me sipërfaqe 25.7 m² regjistruar në vol. 56, faqe 87.

Bashkimi i dy pasurive (ND) është e shoqëruar me shënimin në seksionin "D- Kufizimet e Pronësisë" "Vendoset hipotekë ligjore deri në shlyrjen e detyrimëve për truallin e legalizuar", bashkimi i dy pasurive është kryer nga Përgjegjësi e Sektorit të Regjistrimit N. Z.

-Është regjistruar pasuria nr. 4/988/ND në vol. 56, faqe 87, me sipërfaqe ndërtimi prej 25.7 m² në bazë të lejes së legalizimit nr.126667, datë 24.08.2020 për objektin "Social-ekonomik", **duke krijuar "Mbivendosje fiktive"** me pasurinë (objektin) që në kartelet figuron në emër të një subjekti tjetër.

-Është regjistruar sipërfaqja 25.7 m² mbi pasurinë e shpronësuar me VKM nr.378, datë 26.4.2017 në favor të Bashkisë Tiranë.

-Objekti i legalizuar i hedhur nga specialisti i sektorit të regjistrimit në hartën kadastrale në formatin digjital dhe manual, nuk përputhet me genplanin e miratuar me leje legalizimi, në kundërshtim me nenin 26 pika 2/b të Ligjit Nr. 111/2018 "Për Kadastrën".

2. Do të konsiderohet informacioni i paqartë, për efekt regjistrimi:

b) mospërcaktimi i pronës në kufij, sipërfaqe dhe në pozicion gjeografik të saktë.

-Kartela e pasurisë me nr.pasurie 4/251/ND në vol.39, faqe 239, me sipërfaqe 94.4 m², **që ka krijuar "Mbivendosje fiktive"** me pasurinë nr. 4/988/ND regjistruar në vol. 56, faqe 87 me sipërfaqe ndërtimi prej 25.7 m², **vazhdon të jetë "Aktiv"** edhe pse me VKM nr. 378, datë 26.4.2017 ndërtesa është shpronësuar për interes publik për pasuritë që preken nga realizimi i projektin "Rikualifikimi urban i bllokut të kufizuar nga rrugët "S. Delvina", "M.Shtylla" etj" ku sipërfaqja e truallit nën ndërtesën e legalizuar ka kaluar në emër të "Bashkisë Tiranë" dhe në emër të të tretëve.

Sa më sipër arrihet në konkluzionin se:

Shkak i regjistrimit të sipërfaqes 25.7 m² mbi pasurinë e shpronësuar për interes publik e regjistruar në emër të Bashkisë Tiranë dhe mbi pronësinë e të të tretëve në kundërshtim me ligjin, është bërë miratimi i lejes së legalizimit i paligjshëm i miratuar nga Sektori i Legalizimit në Drejtorinë Vendore, Tiranë Jug.

Në lidhje me Referencën nr.20316, Z.K.8380 rezulton se është regjistruar pasuria 5/107/ND me sipërfaqe 86.4 m² në vol. 46, faqe 60, në **emër të S.Gj.** etj. bazuar në vendimin nr.2625661, datë 28.03.2019 "Leje legalizimi" për objektin: "Godinë e Kombinuar 5 kate + Papafingo".

Në kartelen e pasurisë së paluajtshme në seksionin C- "Të Drejtat Reale" nuk ndodhet shënimi "Që ndërtesa pozicionohet mbi pasurinë nr. vol. dhe faqe të regjistruar në vol. dhe faqe. ndërsa në seksionin D- "Kufizimet e Pronësisë" ndodhet shënimi "Vendoset hipotekë ligjore deri në shlyrjen e detyrimëve për truallin e legalizuar", veprimet në kartelë janë kryer nga ish-specialisti B. J.

Bazuar në hartën treguese manuale të lëshuar nga ZVRPP Tiranë datë 15.3.2019, të kërkuar nga ALUIZNI Tiranë Jug, rezulton se ndërtesa është e pozicionuar brenda pronës së "vet" me sipërfaqe 113 m² e regjistruar në vol. 24, faqe 69 me nr. pasurie 5/107, çfarë do të thotë se nuk përputhet me genplanin e mirataur në lejen e legalizimi, ku një pjesë e ndërtesës sipas genplanit është e pozicionuar tek pasuria e të tretëve.

Nuk është përcaktuar se mbi çfarë pasurie bie ndërtesa me leje legalizimi, mbi të cilën është vendosur kufizimi deri në shlyrjen e detyrimëve për truallin e legalizuar.

Regjistrimi i pasurisë nr. 5/107 ND me sipërfaqe 86.4 m², në vol. 46, faqe 60, Z.K.8380 është bërë me 2 vite me vonesë, me datë 12.01.2021, duke tejkuluar afatin ligjor, në kundërshtim me nenin 21 dhe nenin 29, pikën 3 të ligjit nr. 111/2018 "Për Kadastrën".

P.S. Dosja me vendimin nr.2625661, datë 28.03.2019 "Leje legalizimi" për objektin: "Godinë e Kombinuar 5 kate + Papafingo", ndodhet në DV ASHK Tirana Jug.

Në lidhje me Referencen nr.08454, Z.K. 8170, rezulton se është regjistruar pasuria 5/609/ND me sipërfaqe 86.8 m² në vol.32, faqe 201, në emer të **trashigimtarëve Xh.**

Në kartelen e pasurisë së paluajtshme në seksionin "C-Të Drejtat Reale" ndodhet shënimi "Kjo ndërtesë pozicionohet mbi 5 pasuri menr.5/70 në pronësi "Të të tretët", regjistruar në volumin 6, faqe 229 me sipërfaqe 1608 m², mbi pasurinë nr. 5/209 në pronësi "Të të tretët", regjistruar në volumin 6, faqe 181 me sipërfaqe 500 m², mbi pasurinë nr. 5/210 në pronësi "Të të tretët", regjistruar në volumin 6, faqe 180 me sipërfaqe 160 m², mbi pasurinë nr. 5/380 në pronësi "Shtet", regjistruar në volumin 15, faqe 125 me sipërfaqe 50 m² dhe mbi pasurinë **nr. 5/379 në pronësi "Shtet", regjistruar në volumin 15, faqe 124 me sipërfaqe 102 m².**

Në seksionin "D- Kufizimet e Pronësisë" ndodhet shënimi "Vendoset hipotekë ligjore deri në shlyrjen e detyrimëve për truallin e legalizuar", veprimet në kartelë janë kryer nga ish-specialiste R. P.

-Pasuria me **nr. 5/379 në pronësi "Shtet", regjistruar në volumin 15, faqe 124 me sipërfaqe 102 m²**, nuk ka lidhje me objektin informal e miratuar me vendimin nr. 358, datë 29.03.2021 për legalizimin e ndërtimit pa leje, "Social ekonomik 2+1 kat nëntokë", ku sipërfaqja e parcelës ndërtimore e miratuar është 363 m², nga 259.8 m² që duhet të ishte miratuar, duke tejkuluar kufirin ligjor të sipërfaqes së parcelës ndërtimore mbi 3-fishin e sipërfaqës të bazës të ndërtimit (86.6 m²), duke miratuar një sipërfaqe të parcelës prej 103.2 m² më shumë se sa parashikon ligji, veprime që kanë sjellë përfitim të padrejtë nga poseduesi i ndërtimit informal në kundërshtim me nenin 22, pika 3/b të ligjit nr. 20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH".

Ndërtesa informale e legalizuar me leje legalizimi e regjistruar me sipërfaqe 86.8 m² në vol.32, faqe 201, nuk rezulton që objekti i legalizuar të prek ose të posedojë parcelen me nr. pasurie nr. 5/379 në pronësi "Shtet" regjistruar në vol. 15, faqe 124 me sipërfaqe 102 m², për rrjedhojë shënimi në kartelen e pasurisë në seksionin "C-Të Drejtat Reale" kjo nr.pasurie nuk duhej të ishte përfshirë.

Me Referencën nr. 044803 datë 06.02.2020, është regjistruar pasuria nr. 3/151 ND me sipërfaqe 25 m², me indeks harte TR-S-11, në volumin 96, faqe 124, Z.K.8270, (mbas pallatit të Librit Universitar) bazuar në lejen e legalizimit i miratuar me vendimin nr.123175 datë 25.06.2019 për "Godinë shërbimi 1 kat" (Garazh) me sipërfaqe ndërtimi 25 m² dhe sipërfaqe parcele ndërtimore 124 m², në emer të **subjektit Z. S.**, e dërguar me shkresën nr.2687 prot., datë 25.06.2019 të DV ASHK Tiranë Jug.

Në kartelen e pasurisë së paluajtshme në vol.96, faqe 124, në seksionin "C- Të Drejtat Reale" është shënimi "Ky objekt ndodhet mbi truallin me nr.pasurie 3/151, vol. 21, faqe 190 dhe në seksionin "D- Kufizimet e Pronësisë" të karteles ndodhet shënimi "Vendoset hipotekë ligjore deri në shlyrjen e detyrimit për truallin e legalizuar".

Regjistrimi i pasurisë nr. 3/151 ND me sipërfaqe 25 m², në vol. 96, faqe 124, Z.K.8 270 është bërë 7 muaj me vonesë, me datë 06.02.2020, duke tejkeluar afatin ligjor, në kundërshtim me nenin 21 dhe nenin 29, pikën 3 të ligjit nr. 111/2018 "Për Kadastrën", veprimet në kartelë janë kryer nga specialisti M.Q. me datë 06.02.2020.

Në lidhje me Referencën nr. 045497 datë 13.05.2020, rezultoi se me shkresën nr.4661 prot., datë 12.05.2020 të DV ASHK Tiranë Jug, është njoftuar shtetasi Z.S. që në bazë të ligjit 111/20 "Për Kadastrën" duhet të paraqiteni pranë sportelit për të aplikuar për shërbimet kadastrale, ndër të tjera edhe për regjistrim të kalimit të pronësisë me anë të ligjit R2, me sipërfaqe 124 m² dhe me kërkesën nr.11719 datë 17.5.2020 të shtetasit Z.S. ka aplikuar për shërbimet R2, L1, L5, I4 R6 (bashkim pasurie),

Me Urdhër nr.313 datë 15.05.2020 të Drejtorit DV ASHK Tiranë Jug, në bazëtë nenit 17, 21 të ligjit nr. 111/20 "Për Kadastrën" arsytohet se pas pozicionimit të parcelës ndërtimore pasqyruar në gen-planin me hartën e zyrës u konstatuar se leja e legalizimit prek mbi pasurinë me nr. 3/127, 3/128, 3/129, 3/130 dhe 3/151, Z.K. 8270, për sa më sipër është urdhëruar:

1. Të bëhet ndarja e pasurisë nr.3/151 vol 21, faqe 190 "truall" me sipërfaq 67 m² në dy pasuri, pasuria nr. 3/405 'truall' me sipërfaqe 29 m² "shtet" dhe pasuria nr. 3/406 "truall" me sipërfaqe 38 m² "shtet".

2. Të bëhet bashkimi i 4 pasurive: nr. 3/127 Pasuria 3/127 me sipërfaqe 127 m² në pronësi "shtet". pasuria 3/128 me sipërfaqe 21 m² në pronësi "shtet", pasuria 3/129 me sipërfaqe 21 m² në pronësi "shtet" dhe pasuria 3/130 me sipërfaqe 24 m² në pronësi "shtet", i shtohet edhe pasuria 3/406 me me sipërfaqe 38 m² "shtet", në pasurin nr.3/592 vol.97, faqe 108 "truall" me sipërfaqe 124 m² dhe ndërtesë 25 m² në pronësi të Z.S.

Me datë 13.05.2020 është regjistruar pasuria nr.3/592 vol.97, faqe 108 "truall" me sipërfaqe 124 m² dhe "ndërtesë" 25 m² në pronësi të Z.S.

Në bazë të references nr. 045852 datë 07.7.2020, qytetari ka aplikuar për shërbime kadastrale për regjistrim kontratë dhurimi, paisje me certifikatë pronësie, kopje karteles dhe harte, ku në bazë të kontratës së dhurimit poseduesi i objektit informal i dhuron nga 1/4 e pasurisë "truall" shtetasit A.E. dhe shtetasit O.C. duke u bërë bashkëpronarë në pasurinë nr. 3/592 regjistruar në vol. 97, faqe 81, për sipërfaqen e truallit 124 m².

Në kartelën e pasurisë së paluajtshme në seksionin D "Kufizimet e pronësisë" figuron që pasuria 3/592 të jetë bllokuar në favor të subjekt ndërtues shoqëria "T.D." sh.p.k., shoqëria "D" sh.p.k dhe shoqëria "I" sh.p.k. për Leje Ndërtimi NR.A-780, datë 02.06.2021, Objekt "Godinë banimi dhe shërbimi 7,8,9,10 dhe 11 kate me 3 kate parkim nëntokë.

Urdhëri nr. 313 datë 15.05.2020 të Drejtorit DV ASHK Tiranë Jug për bashkimin e 4 pasurive "shtet" që nuk kanë lidhje me parcelën ndërtimore, është në kundërshtim me nenin 21 të ligjit nr. 111/2018 "Për Kadastrën" për faktin se pasuria nr. 3/151 ND me sipërfaqe 25 m² regjistruar në vol. 96, faqe 124, bie mbi truallin me nr. pasurie 3/151, vol 21, faqe 190 me sipërfaq 67 m², fakt kjo e provuar edhe me shënimin në kartelë, në seksionin "C- Të Drejtat Reale" nga specialisti M.Q. Është regjistruar sipërfaqja e parcelës ndërtimore mbi 3-fishin e sipërfaqës të bazës ndërtimit (75 m²) duke tejkeluar kufirin ligjor të sipërfaqes së parcelës ndërtimore, duke regjistruar bashkimin e

4 pasurive "shtet" në një të vetme me sipërfaqe 124 m² "truall", veprimi i regjistrimit të sipërfaqes së truallit prej 67 m² më shumë se sa parashikon ligji, është veprim që kanë sjellë përfitim të padrejtë nga zotëruesi i lejes të legalizimit, në kundërshtim me nenin 21 të ligjit nr. 111/2018 "Për Kadastrën".

Në lidhje me Referencen nr. 10588 datë 24.09.2020, është regjistruar Leja e Legalizimit nr. 126707, datë 27.08.2020, në emër të M.D. për pasurinë nr. 7/1087/ND+1-28.

Nga auditimi rezulton se inventari i dosjes në fjalë nuk përmban nënshkrimin e arkivistit apo marrësit në dorëzim të inventarit dhe as të titullarit të DV ASHK, në kundërshtim me "Normat tekniko-profesionale dhe metodologjike të shërbimit arkivor në Republikën e Shqipërisë".

Po kështu, në dosjen e skanuar nuk gjenden shkresa e dërgimit të dokumentacionit të nevojshëm për regjistrim dhe as certifikata e gjendjes familjare të poseduesit, në kundërshtim me pikën 10 të VKM nr. 1095, datë 28.12.2015, "Për përcaktimin e rregullave të bashkërendimit të punës ndërmjet ALUIZNIT dhe ZVRPP dhe të procedurave apo kufizimeve që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara".

Kërkesa për regjistrim paraqitet në ZVRPP nga ALUIZNI, brenda 5 ditëve nga data e miratimit të lejes së legalizimit dhe shoqërohet me dokumentacionin si më poshtë;

- a) Leje legalizimi;
- b) Genplan i pasurisë së legalizuar
- c) Planimetri e ndërtimit informal (për çdo kat)
- d) Kopje e certifikatës së gjendjes familjare të poseduesit që disponon ALUIZNI nga momenti i aplikimit për legalizim.

Në lidhje me Referencen nr. 10587, datë 24.09.2020, është regjistruar Leja e Legalizimit nr. 126697, datë 27.08.2020, në favor të E.M. për pasurinë nr. 7/1087/ND+1-29. Nga auditimi rezulton se inventari i dosjes në fjalë nuk përmban nënshkrimin e arkivistit apo marrësit në dorëzim të inventarit dhe as të titullarit të DVASHK, në kundërshtim me "Normat tekniko-profesionale dhe metodologjike të shërbimit arkivor në Republikën e Shqipërisë".

Po kështu, në dosjen e skanuar nuk gjenden shkresa e dërgimit të dokumentacionit të nevojshëm për regjistrim dhe as certifikata e gjendjes familjare të poseduesit, në kundërshtim me pikën 10 të VKM nr. 1095, datë 28.12.2015, "Për përcaktimin e rregullave të bashkërendimit të punës ndërmjet ALUIZNIT dhe ZVRPP dhe të procedurave apo kufizimeve që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara".

Kërkesa për regjistrim paraqitet në ZVRPP nga ALUIZNI, brenda 5 ditëve nga data e miratimit të lejes së legalizimit dhe shoqërohet me dokumentacionin si më poshtë;

- a) Leje legalizimi;
- b) Genplan i pasurisë së legalizuar
- c) Planimetri e ndërtimit informal (për çdo kat)
- d) Kopje e certifikatës së gjendjes familjare të poseduesit që disponon ALUIZNI nga momenti i aplikimit për legalizim.

Në lidhje me Referencen nr. 10586, datë 24.09.2020, është regjistruar Leja e Legalizimit nr. 126713, datë 27.08.2020, në favor të M. dhe M.F. për pasurinë nr. 7/1087/ND+1-19.

Nga auditimi rezulton se inventari i dosjes në fjalë nuk përmban nënshkrimin e arkivistit apo marrësit në dorëzim të inventarit dhe as të titullarit të DVASHK, në kundërshtim me “Normat tekniko-profesionale dhe metodologjike të shërbimit arkivor në Republikën e Shqipërisë”.

Po kështu, në dosjen e skanuar nuk gjenden shkresa e dërgimit të dokumentacionit të nevojshëm për regjistrim dhe as certifikata e gjendjes familjare të poseduesit, në kundërshtim me pikën 10 të VKM nr. 1095, datë 28.12.2015, “Për përcaktimin e rregullave të bashkërendimit të punës ndërmjet ALUIZNIT dhe ZVRPP dhe të procedurave apo kufizimeve që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara”

Kërkesa për regjistrim paraqitet në ZVRPP nga ALUIZNI, brenda 5 ditëve nga data e miratimit të lejes së legalizimit dhe shoqërohet me dokumentacionin si më poshtë;

e) Leje legalizimi;

f) Genplan i pasurisë së legalizuar

g) Planimetri e ndërtimit informal (për çdo kat)

h) Kopje e certifikatës së gjendjes familjare të poseduesit që disponon ALUIZNI nga momenti i aplikimit për legalizim.

Në lidhje me Referencen nr. 10585 datë 24.09.2020, është regjistruar Leja e Legalizimit nr. 126724, datë 28.08.2020, në favor të P. dhe M.M. për pasurinë nr. 7/1087/ND+1-11. Nga auditimi rezulton se inventari i dosjes në fjalë nuk përmban nënshkrimin e arkivistit apo marrësit në dorëzim të inventarit dhe as të titullarit të DVASHK, në kundërshtim me “Normat tekniko-profesionale dhe metodologjike të shërbimit arkivor në Republikën e Shqipërisë”.

Së fundmi, në dosjen e skanuar nuk gjenden shkresa e dërgimit të dokumentacionit të nevojshëm për regjistrim dhe as certifikata e gjendjes familjare të poseduesit, në kundërshtim me pikën 10 të VKM nr. 1095, datë 28.12.2015, “Për përcaktimin e rregullave të bashkërendimit të punës ndërmjet ALUIZNIT dhe ZVRPP dhe të procedurave apo kufizimeve që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara”

Kërkesa për regjistrim paraqitet në ZVRPP nga ALUIZNI, brenda 5 ditëve nga data e miratimit të lejes së legalizimit dhe shoqërohet me dokumentacionin si më poshtë;

i) Leje legalizimi;

j) Genplan i pasurisë së legalizuar

k) Planimetri e ndërtimit informal (për çdo kat)

l) Kopje e certifikatës së gjendjes familjare të poseduesit që disponon ALUIZNI nga momenti i aplikimit për legalizim.

Në lidhje me Referencen nr. 10570/71, datë 21.09.2020, është regjistruar Leja e Legalizimit nr. 126750, datë 31.08.2020, në favor të K.B., për pasurinë nr. 4/576.

Nga auditimi rezulton se inventari i dosjes në fjalë nuk përmban nënshkrimin e arkivistit apo marrësit në dorëzim të inventarit dhe as të titullarit të DVASHK, në kundërshtim me “Normat tekniko-profesionale dhe metodologjike të shërbimit arkivor në Republikën e Shqipërisë”.

Po kështu, nga auditimi rezulton se pasuria në fjalë ka ardhur si ndarje e tre pasurive shtet, duke qenë se objekti dhe parcela e poseduesit prek konkretisht pasuritë shtet me nr. 4/403, nr. 4/568 dhe nr. 4/566. Për këtë qëllim, me Urdhër të titullarit nr. 814, datë 24.09.2020, protokolluar me nr. 9515, datë 24.09.2020, është kërkuar ndarja e pasurive shtet sipas sipërfaqeve që prek pasuria e legalizuar. Nga auditimi rezulton se veprimet përkatëse në kartelat e regjistrimit të pasurive për

ndarjen e tre trojeve shtet, janë kryer në datat 18.09.2020 dhe 21.09.2020, kur nuk ekzistonte ende një urdhër titullari për ndarje pasurish dhe as sipërfaqet përkatëse për secilën.

Së fundmi, në dosjen e skanuar nuk gjenden shkresa e dërgimit të dokumentacionit të nevojshëm për regjistrim dhe as certifikata e gjendjes familjare të poseduesit, në kundërshtim me pikën 10 të VKM nr. 1095, datë 28.12.2015, “Për përcaktimin e rregullave të bashkërendimit të punës ndërmjet ALUIZNIT dhe ZVRPP dhe të procedurave apo kufizimeve që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara”.

Kërkesa për regjistrim paraqitet në ZVRPP nga ALUIZNI, brenda 5 ditëve nga data e miratimit të lejes së legalizimit dhe shoqërohet me dokumentacionin si më poshtë;

m) Leje legalizimi;

n) Genplan i pasurisë së legalizuar

o) Planimetri e ndërtimit informal (për çdo kat)

p) Kopje e certifikatës së gjendjes familjare të poseduesit që disponon ALUIZNI nga momenti i aplikimit për legalizim.

Në lidhje me Referencen nr. 10568, datë 18.09.2020, është regjistruar Leja e Legalizimit nr. 126567, datë 24.08.2020, në favor të S.B. për pasurinë nr. 4/569.

Nga auditimi rezulton se inventari i dosjes në fjalë nuk përmban nënshkrimin e arkivistit apo marrësit në dorëzim të inventarit dhe as të titullarit të DVAShK, në kundërshtim me “Normat tekniko-profesionale dhe metodologjike të shërbimit arkivor në Republikën e Shqipërisë”.

Po kështu, nga auditimi rezulton se pasuria në fjalë ka ardhur si ndarje e dy pasurive shtet, duke qenë se objekti dhe parcela e poseduesit prek konkretisht pasuritë shtet me nr. 4/401 dhe nr. 4/402. Për këtë qëllim, me Urdhër të titullarit nr. 819, datë 28.09.2020, protokolluar me nr. 9682, datë 29.09.2020, është kërkuar ndarja e pasurive shtet sipas sipërfaqeve që prek pasuria e legalizuar. Nga auditimi rezulton se veprimet përkatëse në kartelat e regjistrimit të pasurive për ndarjen e trojeve shtet, janë kryer më datë 18.09.2020, kur nuk ekzistonte ende një urdhër titullari për ndarje pasurish dhe as sipërfaqet përkatëse për secilën.

Në lidhje me Referencen nr. 10557, datë 17.09.2020, është regjistruar Leja e Legalizimit nr. 126725, datë 31.08.2020, në favor të A.Y., për pasurinë nr. 7/1087/ND+1-10.

Nga auditimi rezulton se inventari i dosjes në fjalë nuk përmban nënshkrimin e arkivistit apo marrësit në dorëzim të inventarit dhe as të titullarit të DVAShK, në kundërshtim me “Normat tekniko-profesionale dhe metodologjike të shërbimit arkivor në Republikën e Shqipërisë”.

Po kështu, në dosjen e skanuar nuk gjenden shkresa e dërgimit të dokumentacionit të nevojshëm për regjistrim dhe as certifikata e gjendjes familjare të poseduesit, në kundërshtim me pikën 10 të VKM nr. 1095, datë 28.12.2015, “Për përcaktimin e rregullave të bashkërendimit të punës ndërmjet ALUIZNIT dhe ZVRPP dhe të procedurave apo kufizimeve që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara”.

Kërkesa për regjistrim paraqitet në ZVRPP nga ALUIZNI, brenda 5 ditëve nga data e miratimit të lejes së legalizimit dhe shoqërohet me dokumentacionin si më poshtë;

q) Leje legalizimi;

r) Genplan i pasurisë së legalizuar

s) Planimetri e ndërtimit informal (për çdo kat)

t) *Kopje e certifikatës së gjendjes familjare të poseduesit që disponon ALUIZNI nga momenti i aplikimit për legalizim.*

Në lidhje me Referencen nr. 09322, datë 08.07.2019, është regjistruar Leja e legalizimit nr. 2624717, datë 27.12.2017, në favor të O.T., A.T. dhe L.T., për pasurinë nr. 13/811.

Nga auditimi rezulton se në seksionin B të përshkrimit të pasurisë është shënuar lloji i pasurisë apartament, ndërkohë që leja e legalizimit dhe planimetritë bëjnë fjalë për ndërtesë 5 kate. Nga shqyrtimi i dokumentacionit në dispozicion rezulton se objekti i legalizuar është ngritur në pasurinë nr. 13/811, vol. 29, fq. 221, të llojit truall me sipërfaqe 490 m², në emër të O.T., L.T. dhe R.T., vërtetuar me certifikatën e pronësisë nr. 1454269, datë 12.01.2017. Për sa më lart, rezulton se regjistrimi i lejes së legalizimit është bërë pa marrë parasysh marrëdhëniet me truallin, në mënyrë që përfituesit e lejes së legalizimit të jenë njëkohësisht edhe pronarë të parcelës. Për këtë pasaktësi, nuk rezulton të jetë bërë një deklaratë noteriale nga përfituesit A.T. apo R.T., për zgjidhjen e marrëdhënieve me truallin, nëpërmjet heqjes dorë apo mënyrave të tjera të kalimit të pronësisë. Po kështu, në kartelën e regjistrimit të pasurisë, nuk është pasqyruar shënimi përkatës në seksionin “E” për kufizimin e pronësisë deri në rregullimin e marrëdhënieve me truallin. Veprimet e mësipërme janë kryer në kundërshtim me Ligjin nr. 9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar.

Së fundmi, rezulton se inventari i dosjes në fjalë nuk përmban nënshkrimin e arkivistit apo marrësit në dorëzim të inventarit dhe as të titullarit të DVASHK, në kundërshtim me “Normat tekniko-profesionale dhe metodologjike të shërbimit arkivor në Republikën e Shqipërisë”.

Veprimet e mësipërme janë kryer nga E.Sh. dhe M.D.

Sa i takon pikës B/3 të Programit të auditimit, mbi regjistrimin e objekteve me leje ndërtimi mbi troje publike dhe private, dhe transaksionet e kryera me këto prona, rezultoi se referuar regjistrin të referencave që u vu në dispozicion për Zonën Kadastrale 8190, për periudhën objekt auditimi nuk ka patur veprime regjistrimi sa i takon objekteve me leje ndërtimi mbi troje publike dhe private.

Pra sa me sipër në Sektorin e Kadastrës DV ASHK Tiranë Jug, me veprime e mos veprime në kundërshtim me ligjin nr. 111/2018 "Për Kadastrën" dhe me ligjin 20/20 datë 05.03.2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH" mbajnë përgjegjësi në mos ndjekjen e procedurave të regjistrimit: R.B., M.Q., B.B., J.Sh., E.K., A.I., A.S., B.J., I.K., E.Sh. dhe B.I.

Titulli i gjetjes: Mangësi në digjitalizimin e pasurive të paluajtshme.

Situata: Në lidhje me zbatimin e procedurave të regjistrimit, nga auditimi u kostatuan mangësi në digjitalizimin e pasurive të paluajtshme, pasi zonat kadastrale të DV ASHK Tiranë Jug, për vitin 2019-2021, paraqet mos ngarkesë në sistemin elektronik të referencave, ku shumë prej tyre nuk janë të skanuara për rrjedhojë auditimi i dokumentacionit për mënyrën e fitimit të titullit të pronësi dhe procedurat e regjistrimit fillestar të pasurive të paluajtshme është e pa mundur. Auditimi bëhet edhe më e vështirë për faktin se, punonjësit e DV ASHK Tiranë Jug me Urdhër të Drejtorit të Përgjithshëm të ASHK-së, nuk plotësojnë në mënyrë manuale regjistrimin e pasurive të paluajtshme në kartelat përkatëse si dhe nuk hidhen pasuritë në hartën e punës (hartën kadastrale), por vetëm në format digjital, në kundërshtim me nenin 13, pika 2 të ligjit nr. 111/2018 “Për Kadastrën”.

Kriteri: Ligji nr. 111/2018, “Për Kadastrën”.

Shkaku: Mos ngarkesë në sistemin elektronik të referencave.

Impakti: Mos realizimi i plotë i auditimit në sektorin e regjistrimit.

Rëndësia: I mesëm.

Titulli i gjetjes: Regjistrim tej kufirit ligjor të sipërfaqes së parcelës ndërtimore.

Situata 1: Pasuria nr.3/527 në pronësi "Shtet" regjistruar në vol. 34, faqe 126 me sipërfaqe 86 m² e miratuar si parcelë ndërtimore në emer të subjektit A.G. dhe e regjistruar si bashkim pasuri, në pasurinë nr.3/360, volumi 43, faqe 121, është tej kufirit ligjor të sipërfaqes së parcelës ndërtimore, mbi 3-fishin e sipërfaqës bazë të ndërtimit, ku urdhëri nr. 461, datë 23.6.2020, i Drejtorit të Drejtorisë Vendore Tiranë Jug, "Për korigjimin e hartës kadastrale dhe kartelës së pasurisë së paluajtshme", është në kundërshtim me nenin 16, pika 2 të ligjit nr. 111/2018 "Për Kadastrën".

Situata 2: Në emer të shtetasit B.D. është regjistruar një sipërfaqe trualli prej 500 m² dhe ndërtesë 65.9 m² në vol.66, faqe 117 me nr. pasuria 1/560 bazuar në lejen e legalizimit për parcelën ndërtimore me sipërfaqe 500 m², duke tejkalluar kufirin ligjor të sipërfaqes së parcelës ndërtimore mbi 3-fishin e sipërfaqës të bazës të ndërtimit (197.7 m²), duke regjistruar një sipërfaqe trualli prej 302.3 m² më shumë se sa parashikon ligji, veprime që kanë sjellë përfitim të padrejtë nga zotëruesi i lejes të legalizimit, veprim kjo, në kundërshtim me nenin 21 të ligjit nr. 111/2018 "Për Kadastrën".

Situata 3: Pasuria me nr.5/379 në pronësi "Shtet", regjistruar në volumin 15, faqe 124 me sipërfaqe 102 m², nuk ka lidhje me objektin informal e miratuar me vendimin nr.358, datë 29.03.2021 për legalizimin e ndërtimit pa leje, "Social ekonomik 2+1 kat nëntokë", ku sipërfaqja e parcelës ndërtimore e miratuar është 363 m², nga 259.8 m² që duhet të ishte miratuar, duke tejkalluar kufirin ligjor të sipërfaqes së parcelës ndërtimore mbi 3-fishin e sipërfaqës të bazës të ndërtimit (86.6 m²), duke miratuar një sipërfaqe të parcelës prej 103.2 m² më shumë se sa parashikon ligji, veprime që kanë sjellë përfitim të padrejtë nga poseduesi i ndërtimit informal në kundërshtim me nenin 22, pika 3/b të ligjit nr. 20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH".

Kriteri: Ligji nr. 111/2018, "Për Kadastrën" nenin 16, pika 2.

Shkaku: Tejkallim i kufirit ligjor të sipërfaqes së parcelës ndërtimore.

Impakti: Përfitim i padrejtë i pasurisë "shtet" nga poseduesi i ndërtimit informal.

Rëndësia: I mesëm.

Titulli i gjetjes: Regjistrim i sip, së parcelës ndërtimore bazuar në dokument të korigjuar.

Situata: Është regjistruar në regjistrin kadastral pasuria nr. 1/559 vol. 66, faqe 116 me sipërfaqe sipërfaqe 540 m² "truall", duke u bazuar në vendimin nr. 124853, datë 11.12.2019 "Leje legalizimi" i miratuar për objektin: "Godinë banimi 3 kat", me posedues R.D., ku mbi këtë vendim është bërë korigjim duke e ndryshuar sipërfaqen e parcelës ndërtimore nga 255 m² në 540 m², çfarë do të thotë se regjistrimi akti administrativ që përcakton kalimin e pronësisë është e korigjuar dhe është i paqartë, kundërshtim me nenin 26, pikën 1 të ligjit nr. 111/20 "Për Kadastrën".

Kriteri: Ligji nr. 111/2018, "Për Kadastrën" nenin 26, pika 1.

Shkaku: Korigjimi i sipërfaqes së parcelës ndërtimore.

Impakti: Përfitim i padrejtë i pasurisë "shtet" nga poseduesi i ndërtimit informal.

Rëndësia: I lartë.

Titulli i gjetjes: Me VKM pasuria është e shpronësuar, ndërsa kartela e pasurisë vijon të jetë "Aktive".

Situata: Kartela e pasurisë së paluajtshme me nr.pasurie 4/251/ND në vol.39, faqe 239, me sipërfaqe 94.4 m², që ka krijuar "Mbivendosje fiktive" me pasurinë nr. 4/988/ND regjistruar në vol. 56, faqe 87 me sipërfaqe ndërtimi prej 25.7 m² vazhdon të jetë "Aktive" edhe pse me VKM nr .378, datë 26.4.2017 ndërtesa është shpronësuar për interes publik për pasuritë që preken nga realizimi i projektin "Rikualifikimi urban i bllokut të kufizuar nga rrugët "S. Delvina", "M.Shtylla" etj" ku sipërfaqja e truallit nën ndërtesën e legalizuar ka kaluar në emër të "Bashkisë Tiranë" dhe në emër të të tretëve.

Kriteri: Ligji nr. 111/2018, "Për Kadastrën".

Shkaku: Mos mbyllja e kartelës së pasurisë së paluajtshme.

Impakti: Krijim mbivendosje fiktive.

Rëndësia: I ulët.

Titulli i gjetjes: Mungon shënimi në kartelë në seksionin C-"Të Drejtat Reale".

Situata: Në kartelen e pasurisë së paluajtshme pasuria nr. 5/107/ND me sipërfaqe 86.4 m² në vol. 46, faqe 60, Z.K. 8380, në seksionin C-"Të Drejtat Reale" nuk ndodhet shënimi "...që ndërtesa pozicionohet mbi pasurinë nr. vol. dhe faqe të regjistruar në vol. dhe faqe, ndërsa në seksionin D-"Kufizimet e Pronësisë" ndodhet shënimi "Vendoset hipotekë ligjore deri në shlyrjen e detyrimëve për truallin e legalizuar".

Kriteri: Ligji nr. 111/2018, "Për Kadastrën".

Shkaku: Mos plotësim i rregullt i kartelës.

Impakti: Mos lidhja e ndërtesës më truallin.

Rëndësia: I ulët.

Titulli i gjetjes: Bllokimi i pasurisë në tejkallim të afatit.

Situata: Në kartelen e pasurisë së paluajtshme nr. 1/275 regjistruar në vol.15, faqe 27, Z.K.8180, në seksionin E- "Informacionet e tjera për pronën" është vendosur shënimi "Bllokohët prona për 30 ditë nga Noteri, me datë 22.1.2021 nëpërmjet aplikimit me nr.2355 "Leje legalizimi" nr.124854 datë 12.12.2019 për objektin: Godinë e kobinuar 5 kat.

Pasuria nr. 1/275 regjistruar në vol.15, faqe 27 vazhdon të jetë e bllokuar në kartelen e pasurisë së paluajtshme edhe pse ka kaluar afati 30 ditor i bllokimit, në kundërshtim me nenin 27 të Ligjit Nr. 111/2018 "Për Kadastrën".

Kriteri: Ligji nr. 111/2018, "Për Kadastrën" nenin 27.

Shkaku: Bllokimi i pronës për 30 ditë nga Noteri.

Impakti: Pasiguria juridike mbi pronën.

Rëndësia: I ulët.

Titulli i gjetjes: Mangësi në përmbajtjen e dosjeve

Situata: Nga auditimi me zgjedhje për procedurat e ndëjkura për regjistrimin e objekteve me leje legalizimi në Z.K. 8190, rezultuan mangësi në dosjet e trajtuara si vijon:

Në të gjitha rastet inventari i dosjes nuk përmban nënshkrimin e arkivistit apo marrësit në dorëzim të inventarit dhe as të titullarit të DV ASHK;

Në 6 raste, për dosjet e kaluara nga sektori i legalizimit tek ai i regjistrimit, nuk administrohen në dosje shkresa e dërgimit të dokumentacionit të nevojshëm për regjistrim dhe as certifikata e gjendjes familjare të poseduesit;

Në 2 raste, veprimet në kartelat e pasurive kur ka lindur nevoja për ndarje pasurie nga procesi i legalizimit, janë kryer pa dalë fillimisht Urdhrat përkatës të titullarit për ndarjen e pasurive dhe mënyrën si do të veprohet.

Kriteri: Pika 10 e VKM nr. 1095, datë 28.12.2015, “Për përcaktimin e rregullave të bashkërendimit të punës ndërmjet ALUIZNIT dhe ZVRPP dhe të procedurave apo kufizimeve që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara”; Rregullore e Brendshme e funksionimit; “Normat tekniko-profesionale dhe metodologjike të shërbimit arkivor në Republikën e Shqipërisë”.

Shkaku: Mos përmbushja e përcaktimeve ligjore në përmbajtjen e dosjeve që trajtohen.

Ndikimi: Mungesë transparence.

Rëndësia: I mesëm

Për sa është trajtuar në këtë pjesë të Raportit Përfundimtar të Auditimit, nga subjekti i audituar është paraqitur observacioni me shkresën nr. 4711/5 prot., datë 02.03.2023, e administruar në KLSH, me nr. 652/14 prot, datë 06.03.2023, “Mbi Projektraportin e Auditimit pranë DV ASHK Tirana Jug” dërguar nga specialistet znj. J.Sh. (hartografe) znj. N.Z. (hartografe) dhe z. H.Z. (Jurist), ku janë shprehur objeksionet si më poshtë:

Pretendimi i subjektit:

Në lidhje me lejen e legalizimit për objektin "Social-ekonomik" me sipërfaqe ndërtimore 25.7 m² në emër të A.S. ka rezultuar se:

Nga sektori i legalizimit është depozituar urdhëri nr. 56, datë 26.01.2023 i Drejtorit të DV ASHK Tirana Jug, referuar Akt Konstatimit të mbajtur nga KLSH-ja në lidhje me vendimin nr. 126667 datë 24.08.2020 lejen e legalizimit për objektin "Social-ekonomik" me sipërfaqe ndërtimore 25.7 m² dhe me sipërfaqe parcele ndërtimore 25.7 m² e cila ka konstatuar se shtesa pa leje nuk është e pozicionuar në pozicionin e saktë.

Nga sektori i legalizimit është ngritur grupi i terrenit i cili ka kryer riverifikimin në terren dhe kanë saktësuar pozicionin hartografik, sipërfaqe e pasurisë nga e cila nga 25.7 m² rezulton të jetë sipërfaqe 21 m².

Ndodhur në këto kushte me anë të urdhërit të mësipërm është vendosur korigjimi i genplanit, planimetrisë dhe lejes së legalizimit nr. 126667 datë 25.08.2020.

Referuar situatës së sipërcituar subjekti A.S. me nr. aplikimi 4497 datë 02.02.2023 ka aplikuar nëpërmjet sistemit elektronik e-Albania, ka kërkuar korigjimin e hartës treguese, ndarjen e pasurisë, lëshim kopje kartele, hartë treguese dhe lëshim certifikatë pronësie.

Qëndrimi i grupit të auditimit:

Në lidhje me pretendimet e paraqitura nga subjekti i audituar, sqarojmë se observacioni i paraqitur merret në konsideratë për faktin se bashkëlidhur observacionit me shkresën nr. 4711/5 prot., datë 02.03.2023, e administruar në KLSH, me nr. 652/14 prot, datë 06.03.2023, është paraqitur e gjithë dokumentacioni vendimarrës nga Drejtori i DV ASHK Tirana Jug (si barrë prove).

Pika B.6. Auditim mbi administrimin e dokumentacionit dhe respektimi i afateve në dhënien e shërbimit kadastral dhe përgjigjia e kërkesave ndaj qytetarëve.

Nga verifikim i bazës shtetërore e të dhënave kadastrale ALBSCAD, në trajtimin e aplikimeve për shërbime të ndryshme në lidhje me pasuritë e paluajtshmeduke filluar nga paraqitja e kërkesave në sportelet e shërbimit të afuara nga DV ASHK Tiranë Jug e deri në përcjelljen në postë e përgjigjeve të kërkesave rezultoi se në disa raste nuk është respektuar afati i parashikuar në pikën 3 të nenit 29 ligjit nr. 111/2018 “Për Kadastrën”.

Përgjigjet e kthyer nga sektori i regjistrimit DVASHK Tiranë Jug, në disa raste janë të pabazuara në ligj, për rrjedhojë kanë sjellë zvarritje në trajtimin e kërkesave dhe vonesave në shërbimet kadastrale që i duhej dhënë qytetarit.

Për periudhën 2019-2021 pranë Sektorit të Regjistrimit në DV ASHK Tirana jug, janë kryer shërbime kadastrale në total 209,618 raste të shërbimeve të ndryshme.

Vetëm nga auditimi i periudhës janar-dhjetor 2020, nga 33122 kërkesa janë përfunduar 32187 kërkesa nga të cilat 31449 kërkesa janë trajtuar brenda afatit, ndërsa 738 kërkesa janë trajtuar jashtë afatit, kurse 935 kërkesa janë të pa përfunduara deri në 31.12.2020, në kundërshtim me pikën 3 të nenit 29 ligjit nr. 111/2018 “Për Kadastrën”.

Aplikime	Kërkesa nga data 1.01.2019 deri 31.12.2021	Kërkesa të përfunduara brenda afatit	Kërkesa të përfunduara jashtë afatit	Totali të përfunduar	Kërkesa jashtë afatit të pa përfunduar
Total	33122	31449	738	32187	935

-Nga auditimi u konstatua se mungojn mbi 30% dokumentacioni i referencave që janë të skanuar, por nuk janë transferuar në (File-server 192-168.1.16 apo në file-sever 192.168.1.233), çfarë do të thotë se edhe auditimi i dokumentacionit të referencave në lidhje me zbatimin e procedurave ligjore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme ka qenë e pothuajse e pamundur të realizohet nga grupi i auditimit.

Lidhur me administrimin e dokumentacionit dhe respektimin e afateve në dhënien e shërbimit të kërkuar nga qytetarët, nga auditimi me për zgjedhjei 16 praktikave të shërbimeve të kërkuara nga qytetarët, u konstatuan rastet si vijon:

Në lidhje me Referencen nr. 08398, Z.K. 81670, rezulton se është regjistruar pasuria nr.3/1043 ND me sipërfaqe 134.2 m² në vol.32, faqe 178, në emër të poseduesit të objektit F.B.

Nga audimi rezultoi se:

Nga datë 7.12.2017 deri në vitin 2021, nga punonjësit e zyrës së pasurive të paluajtshme (sot sektori i regjistrimit pranë DV ASHK Tiranë Jug) janë zvarritur veprimet për regjistrimin e pronës të fituar me leje legalizimi pa një bazë ligjore dhe konkretisht:

Me shkresën nr.2359 prot., datë 7.12.2017, nga ALUIZNI Tiranë Veri, është dërguar i gjithë dokumentacioni i lejes së legalizimit nr.994403, datë 20.10.2017, për regjistrim pranë ZVRPP Tiranë.

Me shkresën me nr. 3883/1 prot., datë 29.12.2017, ZVRPP Tiranë, i drejtohet Drejtorisë ALUIZNI-t Tiranë Veri, ku citohët se, "në vijim shkresën nr .2359 prot., datë 7.12.2017 e administruar pranë ZVRPP Tiranë, me anë të cilës është dërguar dokumentacioni për objektin e legalizuar. Pas shqyrtimit të dokumentacionit tekniko-ligjor, rezulton se pasuria e përfituar nga leja e legalizimit pozicionohet mbi parusrinë me nr. 3/954 vol. 27, faqe 71, Z.K. 8170, në emër të bashkëpronarëve Kokonozi etj. Ndodhur në këto kushte ju bejm me dije se në bazë të ligjit nr.33, datë 21.03.2012 "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme" duhet të njoftohet qytetari për kryerjen e aplikimit të shërbimëve si më poshtë:

1. Depozitoni VKM e shpronësimit të pronarit të sipërpërmendur në favor të F.B.

2. Të aplikoni: L1, I5, I4, R2, R8, Regjistrim të objektit të legalizuar+Regjistrim i kalimit të pronësisë+ paisjen me certifikatë pronësie, kopje karteletë të pasurisë së paluajtshme dhe kopje harte, shkresa është konceptuar nga specialistja A.K. dhe e miratuar nga Përgjegjësi i Sektorit të Regjistrimit Fillestar, B.H.

Me datë 14.2.2020, shtetasi F.B. me numër 4156, ka aplikuar për regjistrim të lejes së legalizimit, paisjen me certifikatë pronësie, kopje karteletë të pasurisë së paluajtshme dhe kopje harte.

Në dosje është administruar shkresa me nr. 2654 prot., datë 28.02.2020, "Kthim përgjigje" drejtuar DV ASHK Tiranë Veri, për dijeni qytetarit F. B., në shkresë citohet: "Në përgjigje të aplikimit tuaj me nr. 4156 datë 14.02.2020, me të cilat janë kryer pagesat për vazhdimin e procedurave për regjistrimin e lejes së legalizimit me nr.994403, datë 20.10.2017, "Godinë banimi 3 kat+1 kat nëntokë", dhënë në favor të F.B., ju bëjmë me dije se:

Nga shqyrtimi i dokumentacionit tekniko-ligjor të dosjes konstatojmë se leja e legalizimit është emetuar nga Drejtoria e ALUIZNI-t Tiranë Veri. Me shkresën nr.3883/1 prot., datë 29.12.2017, ish-ZVRPP Tiranë ka bërë kërkesë për plotësim dokumentacioni për VKM shpronësimi në favor të F.B., pasi objekti i lejës së legalizimit pozicionohet mbi parusrinë me nr.3/954 vol. 27, faqe 71, Z.K.8170 në emër të bashkëpronarëve K. etj.

Në këto kushte kërkojmë nga ana juaj të na informoni dhe përcillen VKM-në e shpronësimit lidhur me lejen e legalizimit të sipërcitur, shkresa është konceptuar nga specialistja M.Q. dhe e miratuar nga Zv.Drejtorit të DV ASHK Tiranë Jug, z.E.G.

Me datë 13.01.2021 përsëri qytetari ka aplikuar (AV) për regjistrim të lejes së legalizimit, paisjen me certifikatë pronësie, kopje karteletë të pasurisë së paluajtshme dhe kopje harte, (në dosje është administruar një shkresë pa nr.protokolli dhe pa datë "Kthim përgjigje" drejtuar qytetarit F.B. ku i bënë me dije se: "Nga verifikimet e bëra në përgjigje të aplikimit tuaj me nr. 4156 datë 14.02.2020, me shkresën me nr. 2654, datë 28.02.2020 i jemi drejtuar DV ASHK Tiranë Veri për të na sjellë kopje të VKM së shpronësimit, listen emërore, planvendosjen dhe formularin e pagesës së parcelës ndërtimore" shkresa mban emrin e Zv.Drejtorit të DV ASHK Tiranë Jug, z. I.O.

Nga verifikimi i praktikës së lëgalizimit rezulton se pagesa e parceles ndërtimore me sipërfaqe 300 m², rezulton e likujduar që me datë 1.12.2015, duke u miratuar edhe me VKM (fletore zyrtare) pasuria 3/470 me sipërfaqe 300 m².

Nga viti 2017 deri në vitin 2021, nga ana e zyres së regjistrimit nuk është bërë e mundur të paktën regjistrimi i objektit të legalizuar me sipërfaqe 134.2 m².

Me datë 12.04.2021 (AV) qytetari aplikon përsëri, për paisjen me certifikatë pronësie, kopje karteletë të pasurisë së paluajtshme dhe kopje harte.

Pagesa e parceles ndërtimore me sipërfaqe 300 m², rezulton se është bërë me datë 1.12.2015, duke u miratuar edhe me VKM (fletore zyrtare) pasuria 3/470 me sipërfaqe 300 m².

Me datë 5.5.2021, një muaj mbas aplikimit të fundit, është regjistruar vetëm ndërtesa, pasuria nr.3/1043 ND me sipërfaqe 134.2 m² në vol.32, faqe 178, Z.K. 81670 në emër të poseduesit të objektit F.B., ku në kartelen e pasurisë së paluajtshme në seksionin "C-Të Drejtat Reale" ndodhet shënimi "Që kjo ndërtesë pozicionohet mbi pasurinë nr.3/945 vol.27, faqe 71 me leje legalizimi dhe në seksionin "D- Kufizimet e Pronësisë" ndodhet shënimi "Vendoset hipotekë ligjore deri në rregullimin e merrdhenjeve me truallin ", veprimet në kartelë janë kryer nga specialisti M.Q.

Me datë 5.5.2021 kartela e pasurisë së paluajtshme është "mbyllur" duke vijuar në vol. 35, faqe 65 deri në faqen 75 duke çelur pasuri të reja për çdo njësi dhe apartament, veprimet në kartelë janë kryer nga specialisti E.K. me datë 16.6.2022 me "Kufizim".

Janë dashur plot 4 vite që punonjësit e Sektorit të Regjistrimit pranë DV ASHK-së, të vijojn procedurat për regjistrimin vetëm të ndërtesës, me nr. pasurie 3/1043 ND me sipërfaqe 134.2 m² në vol.32, faqe 178, Z.K. 8170 e fituar me leje legalizimi nr.994403, datë 20.10.2017.

Është tejkualuar afatin ligjor edhe pse dokumentacioni tekniko-ligjor në dosjen e aplikimit është në përputhje të plotë me kërkesat e parashikuar në ligji, veprim në kundërshtim me pikën 3 të nenit 29 ligjit nr. 111/2018 "Për Kadastrën" dhe në kundërshtim me pikën 11/a,b të VKM-së nr.1040, datë 25.11.2020 "Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kritereve të legalizimit dhe miratimin e modelit të aktit të legalizimit, për ndërtimet pa leje".

Në lidhje me Referencën nr. 015524, Z.K. 8180, me numër pasurie 9/731, me indeks harte TR-P-17, rezulton se është regjistruar në volumnin 47, faqe 1, sipërfaqe truall 301 m² dhe sipërfaqe ndërtesë 124 m², në bazë të Lejës së Legalizimit nr.10124, datë 30.04.2012 për objekt Godinë Banimi 2 kate+1 kat nëntokë në favor të subjektit A.D.

Subjekti A.D.me datë 26.11.2020 ka aplikuar për regjistrim të parcelës ndërtimore në bazë të lejes së legalizimitnr.10124, datë 30.04.2012, si dhe për paisje me certifikatë pronësie, kopje karteles dhe harte.

Në urdhërin nr.1078, datë 02.12.2020, Drejtori i DV ASHK-së, Tiranë Jug, në bazë të nenit 17 dhe 21 të ligjit nr.111/2018 "Për kadastrën", ka arsyuar se, pranë zyrës është administruar dosja e Lejës së Legalizimit nr.10124,datë 30.04.2012, me objekt Godinë Banimi 2 kate+1 kat nëntokë në favor të A.D. ku sipas genplanit dhe hartës të zyrës është konstatuar se objekti i legalizuar pozicionohet mbi pasurinë me nr. 9/815, vol.43, faqe 249, Z.K. 8180, "truall" me sipërfaqe 8427 m², në Bp. M., parcela ndërtimore e lejës së legalizimit rezulton të jetë 301 m², për efekt të regjistrimit të lejës duhet të bëhet ndarja e pasurisë së sipërcituar, për sa më sipër, është urdhëruar që pasuria me nr.9/815 të ndahet në dy pasuri: pasuria nr. 0/730 me sipërfaqe 8126.2 m² dhe pasuria nr. 9/631 me sip. 301 m² ku pasuria nr.9/631/ND, vol.38, faqe 81, "Mbyllet".

Mbas 7 vitesh, me datë 5.7.2019 është bërë regjistrimi i lejës së legalizimit dhe paisja me certifikatë pronësie, duke tejkualuar afatin ligjor, në kundërshtim me nenin 29, pikën 3 të ligjit nr. 111/20 "Për Kadastrën" e cila përcakton se "Çdo kërkesë për shërbim kadastral, që paraqitet rregullisht, trajtohet brenda 15 ditëve nga data e depozitimit, por në çdo rast jo më vonë se 21 ditë kalendarikë.

Në lidhje me Referencën nr. 015181, Z.K. 8180, me numër pasurie 1/965 ND, me indeks harte K-34-100-(11-B), regjistruar në volumnin 44, faqe 35, rezultoi se, subjekti G.Ç. me datë 25.05.2018 ka aplikuar për regjistrim të lejes së legalizimit, lëshim certifikatë pronësie, kopje karteles dhe harte. -Drejtorja e ALUIZNI-t Tirana Jug, me shkresën nr.261 prot., datë 22.02.2018, i është drejtuar zyrës vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme Tiranë, për regjistrim të lejës së legalizimit

nr.2624701 datë 16.02.2018, me sipërfaqe ndërtimi 145.2 m², sipërfaqe e parcelës ndërtimore 500 m², me 3 (tre) katë mbi tokë dhe 1 (një) katë nën tokë me sipërfaqe 44 m², për "Godinë banimi", duke i bashkalidhur gjithë dokumentacionin e lejës së legalizimit.

-Gjithashtu në shkresë kërkohet vendosje e hipotekës ligjore për pasurinë 1/914, vol.32, faqe 153, deri në miratimin me VKM-së dhe shlyrjen e detyrimit për prcelën ndërtimore.

ZVRPP Tiranë me shkresën nr. 6227/1 prot., datë 29.02.2018 i drejtohet ALUIZNI-t Tirana Jug, të përcillni një relacion shpjegues në lidhje me titullin e pronësisë mbi tokën dhe deklaratën noteriale për shembjen e objektit të vjetër, si dhe të njoftohet subjekti që të aplikojë për regjistrim të lejes së legalizimit, lëshim çertifikatë pronësie, kopje karteles dhe harte.

-Me datë 04.09.2020 ka riaplikuar përsëri për regjistrim të lejes së legalizimit, lëshim çertifikatë pronësie, kopje karteles dhe harte dhe me datë 10.09.2020 qytetari është paisur me çertifikatën e regjistrimit për objektin (regjistrimi është bërë në bazë të Referencës nr. 015181 datë 10.09.2020)

Në kartelen e pasurisë së paluajtshme në seksionin C- "Të Drejtat Reale" ndodhet shënimi "Kjo ndërtesë pozicionohet mbi pasurinë nr. 1/914 vol.32, faqe 153 dhe mbi pasurinë nr.1/915 regjistruar në vol. 32 faqe 154, edhe në seksionin D- "Kufizimet e Pronësisë" ndodhet shënimi "Vendoset hipotekë ligjore deri në shlyrjen e detyrimeve për truallin e legalizuar", në seksionin "E- Informacione të tjera për pronën" citohet se "Rregulloj marrdhëniet me truallin duke vijuar në vol.46, faqe 30, veprimet në kartelë janë kryer nga specialisti R.B.

Me Referencën nr. 015380 datë 27.10.2020 është regjistruar pasuria 1/967 në vol.46, faqe 30 me sipërfaqe 500 m² "Truall" dhe 145.2 m² "Ndërtesë", veprimet në kartelë janë kryer nga specialisti E.K.

Mbas një periudhe 2 vjeçare, me datë 10.09.2020 është bërë regjistrimi i lejës së legalizimit dhe paisja me çertifikatë pronësie, duke tejkaluar afatin ligjor, në kundërshtim me nenin 29, pikën 3 të ligjit 111/20 "Për Kadastrën".

Në lidhje me aplikimi nr.77945, datë 05.12.2019 Z.K. 8180, rezultoi se subjekti S.Gj. ka aplikuar për shërbimin I4, I5, Li, R2, R6, R8 për regjistrim të lejës së legalizimit, lëshim të çertifikatës së pronësisë, kartelë pasurie dhe fragment harte.

Në përgjigje të aplikimit nr.7 7945, datë 5.12.2019, Drejtoria vendore e ASHK Tirana Jug i ka kërkuar subjektit të depozitohet kërkesë me shkrim ku të pohojë nëse është dakort që të paiset me dokumenta pronësie vetëm për ndërtesën deri në daljen e VKM-së për shpronësim.

Subjekti me shkresën nr. 39 prot, datë 27.1.2020 të depozituar pranë DV ASHK Tirana Jug, ka shprehur dakortësinë që të vazhdohet me procedurat e paisjes me çertifikatë pronësie vetëm për objektin. Në përgjigje të kësaj shkrese DV ASHK Tirana Jug, i bën me dije subjektit se, për të vazhduar me procedurën e regjistrimit të lejës së legalizimit ju duhet të bëni aplikim (AV0) për të bërë të mundur paisjen me çertifikatë pronësie për ndërtesën.

Me datë 26.2.2020 subjekti nr.6186 ka aplikuar për regjistrim të lejës së legalizimit, lëshim të çertifikatës së pronësisë, kartelë pasurie dhe fragment harte.

-Pas 2 muajve praktika ka kaluar për konfirmim Drejtorit të DVASHK Tirana Jug, nga specialisti R.B. dhe E.Sh., në kundërshtim me pikën 3 e nenit 29 të ligjit nr. 111/20 "Për Kadastrën"

-Kërkesa drejtuar subjektit nëpërmjet akt verifikimit datë 26.12.2019 është e pabazuar, pasi bie në kundërshtim me pikën 10 dhe 14 të VKM nr. 1095, datë 26.12.2015 "Për përcaktimin e rregullave të bashkërendimit të punës ndërmjet ALUIZNI-t dhe ZQRPP-së dhe të procedurave apo kufizimeve që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara" .

-Përgjigjet drejtuar subjektit S.Gj. nga DV ASHK Tirana Jug, nëpërmjet shkresës të datës 26.12.2019 dhe shkresa e datës 8.4.2020, bien në kundërshtim me Urdhërin nr. 37, datë 19.1.2016 "Për miratimin e planveprimit për shqyrtimin administrativ të praktikave të legalizimit të ndërtimëve pa leje".

-Përgjigjet e kthyera nga DVASHK Tiranë Jug, janë të pabazuara në ligj, për rrjedhojë kanë sjellë zvarritje në trajtimin e aplikimit dhe vonesave në shërbimet që i duhej dhënë qytetarit, në kundërshtim me Urdhërin e Kryeregjisitruarit nr. 937, datë 12.6.2018 "Për trajtimin e apalikimeve dhe kërkesës për plotësim dokumentacioni" për këtë kërkesë është plotësuar më shumë se një kërkesë për plotësim dokumentacioni.

Në lidhje me Referencen nr.00014816, datë 10.04.2020, Z.K. 8180, rezulton se është regjistruar pasuria 1/275 me sipërfaqe 150.9 m² në llojin e pasurisë "truall" dhe sipërfaqe 147 m² "Ndertesë" në vol.15, faqe 27, në emer J.K. dhe V.K.

Në kartelen e pasurisë së paluajtshme në seksionin E- "Informacionet e tjera për pronën" është vendosur shënimi "Bllokohet prona për 30 ditë nga Noteri, me datë 22.1.2021 nëpërmjet aplikimit me nr.2355 Leje legalizimi nr. 124854 datë 12.12.2019 për objektin "Godinë e kombinuar 5 kat", veprimet në kartelë janë kryer nga specialisti E.L.

Kartela e pasurisë së paluajtshme, ku është e regjistruar pasuria 1/275 në vol.15, faqe 27, në emer J.K. dhe V.K. edhe pse ka kaluar afati 30 ditor i bllokimit, në seksionin E- "Informacionet e tjera për pronën" pasuria vazhdon të jetë e bllokuar.

Në lidhje me Referencen nr.00019051, datë 13.10.2020 Z.K. 8220, rezulton se është regjistruar pasuria 9/96 me sipërfaqe 402.9 m² në llojin e pasurisë "truall" dhe sipërfaqe 117.7 m² "Ndertesë" në vol.65, faqe 172, në emer të **subjektit F.L.**

Regjistrimi i lejës së legalizimit dhe paisja me certifikatë pronësie, është bërë 5 muaj me vonesë, nga data e lejes legalizimit me vendiminr.126308 datë 26.5.2020, duke tejkaluar afatin ligjor, në kundërshtim me nenin 29, pikën 3 të ligjit nr. 111/20 "Për Kadastrën".

Në lidhje me Referencën nr. 015598, Z.K. 8180, me numër pasurie 8/660 ND, me indeks harte TR:P-15, regjistruar në volumn 47 faqe 18, me sipërfaqe 87.4 m², rezultoi se, subjekti I.A. ka aplikuar me datë 15.10.2015, me nr. kërkesë 78598, për regjistrim të lejes së legalizimit, lëshim certifikatë pronësie, kopje karteles dhe harte.

Përsëri subjekti I.A. ka aplikuar me datë 29.10.2015, (AV0) me nr. kërkesë 32446, për regjistrim të lejes së legalizimit, lëshim certifikatë pronësie, kopje karteles dhe harte.

Drejtoria e ALUIZNI-t Tirana Jug, me shkresën nr. 1478 prot., datë 22.09.2015, i është drejtuar zyrës vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme Tiranë, për regjistrim të lejës së legalizimit nr. 78598 datë 15.10.2015, me sipërfaqe ndërtimi 87.4 m², sipërfaqe e parcelës ndërtimore 285.7 m², me 1 katë "Godinë banimi", duke i bashkalidhur gjithë dokumentacionin e lejës së legalizimit.

-Me shkresën nr.31996 datë 24.11.2015 zyrës vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme Tiranë, i drejtohet Drejtorisë e ALUIZNI-t Tirana për dijeni I.A., ku citon se leja e legalizimit dërguar nga ana juaj krijon mbivendosje me pasurinë nr.8/386, vol 24, faqe 153, truall me sipërfaqe 592 m² në pronësi të Bp. K. Në këto kushte kërkojm prej jush VKM e shpronësimit të pronarëve në favor të subjektit I.A.

Mbas 5 vitesh me datë 15.12.2020 është bërë regjistrimi i lejës së legalizimit vetëm për objektin, duke tejkaluar çdo afat ligjor, në kundërshtim me nenin 21 dhe nenin 29, pikën 3 të ligjit nr. 111/2018 "Për Kadastrën" e cila përcakton se "Çdo kërkesë për shërbim kadastral, që paraqitet rregullisht, trajtohet brenda 15 ditëve nga data e depozitimit, por në çdo rast jo më vonë se 21 ditë kalendarike.

Në kartelen e pasurisë së paluajtshme vol. 56, faqe 87, në seksionin "C- Të Drejtat Reale" është shënimi "Ky objekt ndodhet mbi truallin me nr.pasurie 8/386, vol 24, faqe 153 dhe mbi pasurinë nr.8/866 regjistruar në vol. 25 faqe 13 dhe në seksionin "D- Kufizimet e Pronësisë" të karteles ndodhet shënimi "Vendoset hipotekë ligjore deri në rregullimin e marrëdhënien me truallin e legalizuar", veprimet në kartelë janë kryer nga specialisti R.B. me datë 15.12.2020.

Pra sa me sipër, në Sektorin e Regjistrimit të DV ASHK Tirana Jug, me veprime e mos veprime në kundërshtim me ligjin nr. 111/2018, "Për Kadastrën" dhe ligjin nr. 20/20 datë 05.03.2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH", mbajnë përgjegjësi: R.B., M.Q., B.B., J.Sh., E.K., A.I., A.N., R.P., A.S., B.J., I.K., E.Sh., B.I., E.K. dhe E.L.

Titulli gjetjes 1: Mos respektimi i afateve në kthimin e përgjigjeve ndaj qytetarëve

Situata: Lidhur me administrimin e dokumentacionit dhe respektimin e afateve në dhënien e shërbimit të kërkuar nga qytetarët, nga auditimi me për zgjedhje i praktikave të shërbimeve të kërkuara nga qytetarët, në mënyrë të përmbledhur rezultoi se nga 16 praktikat e përzgjedhura, në 8 prej tyre ose në 50% të rasteve, Drejtoria Vendore e ASHK Tirana Jug, nuk ka respektuar afatet për ofrimin e shërbimit të kërkuar ndaj qytetarëve.

Kriteri: Ligji nr. 111/2018, "Për Kadastrën".

Impakti: Vonesa në ofrimin e shërbimit ndaj qytetarëve.

Shkaku: Mos respektim i afatave në shqyrtimin e kërkesave të qytetarëve.

Rëndësia: I ulët

Për sa është trajtuar në këtë pjesë të Raportit Përfundimtar të Auditimit, nga subjekti i audituar është paraqitur observacioni me shkresën nr. 4711/4 prot., datë 28.02.2023, e administruar në KLSH, me nr.652/13 prot, datë 28.02.2023, "Mbi Projektraportin e Auditimit pranë DV ASHK Tirana Jug" dërguar nga Drejtori i DV ASHK Tirana Jug, Z. M.D., ku janë shprehur objeksionet si më poshtë:

Pretendimi i subjektit:

Nga ana e punonjësve dhe ish-punonjësve të kësaj drejtorie janë bërë observacionet dhe kundërshtitë ligjore në lidhje me sa janë konstatuar nga ana juaj. Me shkresën tonë nr. 701 Prot. datë 27.01.2023 (protokolluar në tuajën nr. 652/5 Prot. datë 27.01.2023) për shkak të afatit tepër të shkurtër të vendosur nga ana juaj është kërkuar shtyrja e afatit të paraqitjes së observacioneve. Ndërsa, me shkresën tonë të parë nr. 701/1 Prot. datë 30.01.2023 (protokolluar në tuajën nr. 652/6 Prot. datë 30.01.2023), janë dorëzuar një pjesë e observacioneve të specialistëve përgjegjës, ndërsa me shkresën tonë të dytë nr. 701/2 Prot., datë 03.02.2023 (protokolluar në tuajën nr. 652/8 Prot. datë 03.02.2023), janë dorëzuar pjesa e dytë e observacioneve të specialistëve përgjegjës, si dhe janë dhënë shpjegimet tona në mënyrë të përmbledhur.

Ndërkohë, nga shqyrtimi i projekt-raportit të kontrollit (dërguar me shkresën tuaj nr. 652/12 Prot. datë 24.02.2023, protokolluar me tonën nr. 4711/3, datë 27.02.2023), konstatohet se asnjë nga

observacionet tona nuk janë marrë parasysh, dhe nuk është dhënë asnjë shpjegim nëse ato janë marrë ose jo parasysh.

Qëndrimi i Grupit të auditimit:

Në lidhje me komentet dhe pretendimet e paraqitura nga subjekti i audituar, sqarojmë si vijon:

Observacionet e paraqitura nga punonjësit dhe ish-punonjësit e DV ASHK Tirana Jug dhe të administruara në KLSH, janë shyrtuar dhe analizuar rast pas rasti të gjithë komentet dhe pretendimet që punonjësit dhe ish-punonjësit e DV ASHK Tirana Jug kanë paraqitur në lidhje me Akt-Konstatimet e mbajtura nga Grupi i Auditimit.

Madje për çdo komentet dhe shpjegim i paraqitur nga subjekti i audituar, është sqaruar dhe është dhënë përgjigje rast pas rasti.

Në këto kushte pretendimi se "...asnjë nga observacionet tona nuk janë marrë parasysh, dhe nuk është dhënë asnjë shpjegim nëse ato janë marrë ose jo parasysh" nga Grupi i Auditimit pretendimet e subjektit të audituar nuk merren në konsideratë.

Në lidhja sa më sipër, Grupi i Auditimit vendosi që observacionet e Ri-paraqitura nga punonjësit dhe ish-punonjësit e DV ASHK Tirana Jug, ti rishyrtoje dhe të sqaroje edhe një njëherë:

1.Pretendimi i subjektit:

Nga kontrolli i dosjes me nr. aplikimi 11165 datë 08.03.2022 në praktiken përkatëse, u konstatua se nuk kishte kërkesë me shkrim nga qytetari dhe planimetrin e katit te dyte te saktësuar, ku duhet të përcaktohet pjesa e shkalleve që është në bashkëpronësi.

Me pas qytetari ka bere aplikim AV_O me nr aplikimi 18822 dt 19.04.2022 dhe nuk ka sjellë dokumentat në rrugë zyrtare, nëpërmjet postës.

Me aplikimin me nr 41003 datë 26.05.2022 qytetari ka sjellë dokumentacionin e kërkuar në rrugë zyrtare dhe ka marre shërbimin e kërkuar.

Në këtë rastë, nga ana ime nuk ka shkelje procedurjale pasi punimi i dosjeve, kthimii përgjigjeve, dhënia e informacioneve dhe çdo shërbim tjetër kadastral kryhet vetëm mbi bazë të aplikimeve, qofte Av_O (pa pages).

Qëndrimi i grupit të auditimit:

Obsevacioni i paraqitur nga subjekti i audituar, nuk merret në konsideratë për faktin se aplikimi që ju citoni me nr. 41003 datë 26.05.2022 Av_O (pa pages), i bërë nga qytetari, është aplikim i fundit për shërbimin e kërkuar, çfarë do të thotë se qytetari për të marrë shërbimin e kërkuar ju kan dashur plot 4 vite që punonjësit e sektorit të regjistrimit pranë DV ASHK-së, të vijoje procedurat për regjistrimin e lejes së legalizimit nr.994403, datë 20.10.2017.

2.Pretendimi i subjektit:

Për referencën nr.15524 Z.K. 8180, është trajtuar praktika në emër të **subjektit A.J.D.** për pasurinë me nr. 9/731 (shënuar në raport 1/731) vol.47 fq.1, përfituar me leje legalizimi nr.10124 datë 30.04.2012 "Godinë banimi 2 kate + 1 kat nëntokë", sipas konstatimit është trajtuar në tejkalim të afatit ligjor duke marrë si datë regjistrimin e ndërtesës më datën 05.07.2019, regjistruar me referencën nr.14297, e cila është punuar nga të tjerë punonjës.

Qëndrimi i grupit të auditimit:

Obsevacioni i paraqitur nga subjekti i audituar, nuk merret në konsideratë për faktin se aplikimi që ju citoni është aplikim i fundit Av_O (pa pages) i bërë nga qytetari, çfarë do të thotë se qytetari për të marrë shërbimin e kërkuar ju kan dashur plot 7 vite që punonjësit e sektorit të regjistrimit pranë DV ASHK-së, të vijoje procedurat për regjistrimin e lejes së legalizimit.

3.Pretendimi i subjektit:

Në vijim të bashkërendimit të punës mes ish Aluiznit dhe ish-Zvrpp me anë të shkresës 6227/1, datë. 28.03.2018 është kërkuar nga kjo e fundit që krahas aplikimeve që duhet të kryejë subjekti për regjistrimin e lejes së legalizimit dhe pajisjes me certifikatë pronësie të plotësojë edhe dokumentacionin e nevojshëm (deklaratë noteriale për shëmbje objekti).

Me anë të aplikimit nr. 51817, dt. 25.05.2018 qytetari ka kryer shërbimet për regjistrimin e lejes së legalizimit por nuk ka depozituar dokumentacionin e kërkuar, deklaratë noteriale. Pasi ai riaplikuar me anë të aplikimit nr. 23632, dt. 03.09.2020, dhe ka depozituar dokumentacionin e kërkuar, bazuar në nenin 29, pika 1, të ligjit “Për Kadastrën”, zyra ka proceduar me regjistrimin e lejes dhe pajisjen me dokument pronësie.

Në lidhje me konstatimin tuaj se shërbimi ndaj qytetarit është vonuar 2 vite, ai nuk qendron, pasi ish-Zvrpp sot Sektori i Sporteve dhe Kadastrës e realizon shërbimin e saj nëpërmjet kryerjes së aplikimeve (neni 29, ligji nr. 111/2018). Në kushtet kur nga ana e qytetarit nuk ka patur kërkesë/aplikim për një periudhë 2 vjecare, zyra ka qënë në pamundësi të ofrimit të shërbimit. Menjeherë pas kryerjes së aplikimit ai është pajisur me certifikatë pronësie vetëm 7 ditë nga apikimi, pra brenda afatit ligjor.

Qëndrimi i grupit të auditimit:

Obsevacioni i paraqitur nga subjekti i audituar nuk merret në konsideratë për faktin se kërkesa drejtuar qytetarit për të depozituar dokumentacionin e kërkuar, “deklaratë noteriale për shëmbje objekti” nuk është argument për të justifikuar tejkalimin e afatit ligjor për më tepër nuk ka as mbështetje ligjore.

4.Pretendimi i subjektit:

Me referencën 10069, z.k. 8190 është trajtuar praktika e subjektit S.Gj., e cila sipas konstatimit tuaj është trajtuar me vonesë si dhe kërkesat drejtuar subjektit janë të pabazuara në ligj, ju bëjmë me dije si vijon:

Në Sektorin e Sporteve dhe Kadastrës është përcjellë për regjistrim Leja e Legalizimit nr. 124678, dt. 29.08.2019, për objektin “Godinë banimi 2 kate”, në emër të S. Gj. Nga verifikimi i dokumentacionit tekniko-ligjor është konstatuar se parcela ndërtimore pozicionohet në pronë të tretëve (pra duhet Vkm për kompesimin financiar të pronarëve të pasurive të paluajtshme që preken nga ndërtimet informale), por megjithatë nga ana e qytetarit ishin kryer pagesat e parcelës në bono dhe në lekë. Në situata të tilla, kur zyra ka proceduar apriori me pajisje me dokument pronësie vetëm për ndërtesën në kushtet kur pagesa për parcelën ndërtimore është kryer, ka patur ankesa pasi subjektet presin të pajisen me dokument pronësie për Truall + Ndërtesë.

Për këtë arsye, nga ana e jonë në përgjigje të aplikimit 77945, dt. 05.12.2019 është proceduar me sqarimin e situatës për miratimin e Vkm së shpronësimit, dhe mundësinë e dhënë për tu pajisur me dokument pronësie vetëm për ndërtesën. Këtë konfirmim subjekti e ka përcjellë me aplikimin 6186, dt. 26.02.2022. Në sistemin dixhital, ky aplikim ka kaluar në hapin “Specialist” ka kaluar në datë 29.02.2020. Ndërkohë me anë të Urdhërit nr. 132, dt. 08.03.2020, Ministri i Shëndetësisë ka urdhëruar “Mbylljen e aktiviteteve publike dhe jopublike dhe anullimin e grumbullimeve masive në vende të mbyllura apo të hapura”, deri në datën 30.04.2020. Me të gjithë ndalimin e lëvizjes, nga ana e insitucionit tonë, me duke respektuar rregullat e vendosura ka vijuar puna me qëllimin e vetëm ofrimit të shërbimit ndaj qytetarëve. Në momentin e parë që jemi rikthyer në punë, pra datë 16.04.2020, ndër praktikat e trajtuara është edhe e z. Gj.. Pra, vonesa e konstatuar nga ana juaj i referohet Urdhërit të ndalimit të lëvizjes në shkallë Republike për shkak të Covid-19.

Qëndrimi i grupit të auditimit:

Në obsevacionin e paraqitur nga subjekti i audituar citohet se “....zyra ka proceduar apriori me pajisje me dokument pronësie vetëm për ndërtesën në kushtet kur pagesa për parcelën ndërtimore është kryer, ka patur ankesa pasi subjektet presin të pajisen me dokument pronësie për Truall + Ndërtesë, nuk është argument që të merret në konsideratë, çfarë do të thotë se tejkalimi i afatit ligjor nuk ka mbështetje ligjore, për rrjedhojë obsevacioni nuk merret në konsideratë.

5.Pretendimi i subjektit:

Në lidhje me Referencen nr.15598, z.k. 8180, ka rezultuar se pajisja me dokument pronësie e subjektit I.A. për pasurinë e përfituar me Lejen e Lgalizimit nr. 78904, dt. 17.02.2015 është kryer jashtë afatit ligjor. Edhe në këtë rast, nga ana e punonjësve nuk ka shkelje procedurale pasi punimi i dosjeve, kthimi i përgjigjeve, dhënia e informacioneve dhe cdo shërbim tjetër kadastral kryhet vetëm mbi bazën e aplikimeve, qoftë edhe Av0 (pa pagesë). Nga dokumentacioni tekniko-ligjor i administruar në dosje konstatohet se pas aplikimit nr. 78590, dt. 15.10.1015 në të cilën është informuar se nuk është miratuar VKM “Për kompensimin financiar të pronarëve të pasurive të paluajtshme që preken nga ndërtimet informale” nuk ka kryer më aplikime (Av0) që shërbimi ti ofrohej me shpejt. Me aplikimin nr. 32446, datë 29.10.2020, me anë të të cilit ka kërkuar informacion në lidhje me dosjen, subjekti është pajisur me dokument pronësie vetëm për Ndërtesen.

Qëndrimi i grupit të auditimit:

Komenti i paraqitur nga subjekti i audituar, nuk merret në konsideratë për faktin se aplikimi që ju citoni me nr. 32446, datë 29.10.2020 i bërë nga qytetari, është aplikim i fundit për shërbimin e kërkuar, çfarë do të thotë se qytetari për të marrë shërbimin e kërkuar ju kan dashur plot 5 vite që punonjësit e sektorit të regjistrimit pranë DV ASHK-së, të vijojn procedurat për regjistrimin e lejes së legalizimit nr.78598 datë 15.10.2015.

5.Pretendimi i subjektit:

Ne Referencen nr.15181, zk. 8180 (shenuar nga ana juaj 15184, zk. 8180). Lidhur me konstatimin tuaj se per aplikimin e 25.05.2018 nga G.Ç., riaplikuar me dt. 04.09.2020, per regjistrim te lejes se legalizimit nr. 2624701, dt. 16.02.2018, ku mbas nje periudhe 2 vjecare ngarkohet R. B., per regjistrimin e lejes duke tejkaluar afatin ligjor, ju bej me dije se:

Në vijim të bashkërendimit të punës mes ish Aluiznit dhe ish-Zvrpp me anë të shkresës 6227/1, dt. 28.03.2018 është kërkuar nga kjo e fundit që krahas aplikimeve që duhet të kryejë subjekti për regjistrimin e lejes së legalizimit dhe pajisjes me certifikatë pronësie të plotësojë edhe dokumentacionin e nevojshëm (deklaratë noteriale për shëmbje objekti).

Me anë të aplikimit nr. 51817, dt. 25.05.2018 qytetari ka kryer shërbimet për regjistrimin e lejes së legalizimit por nuk ka depozituar dokumentacionin e kerkuar, deklaratë noteriale. Pasi ai riaplikuar me anë të aplikimit nr. 23632, dt. 03.09.2020, dhe ka depozituar dokumentacionin e kërkuar, bazuar në nenin 29, pika 1, të ligjit “Për Kadastrën”, zyra ka proceduar me regjistrimin e lejes dhe pajisjen me dokument pronësie.

Qëndrimi i grupit të auditimit:

Obsevacionin i paraqitur nga subjekti i audituar nuk merret në konsideratë për faktin se dokumentacioni që ju i keni kërkuar qytetarit për ta paraqitur (deklaraten noteriale për shëmbje objekti) nuk ka mbështetje ligjore, që do të thotë se është vepruar në tejkalim të kompetencave të parashikuar në ligj.

Pika C. e programit të auditimit: PROBLEME TË NDRYSHME TË DALA GJATË AUDITIMIT DHE ANKESAT E ADMINISTRUARA NË KLSH.

1.Ankesa e qytetarit R.M. pa nr. Prot., dhe pa datë, protokolluar në KLSH me nr. 2/38 prot., datë 25.01.2022.

Objekti i ankesës:

Nga ana e ankuesit kërkohet që:

1) Kontrolli i Lartë i Shtetit, të kryej një auditim të plotë i veprimtarisë së Bashkisë Tiranë, për subjektet z. A.Ç., z. F.S. dhe z. I.S. dhe subjekti ndërtues shoqëria "A.K." sh.p.k., pasi nga subjektet e mësipërme dhe subjektet të tjera punonjës të administratës publike dhe të sistemit gjyqësor, janë kryer veprime administrative dhe gjyqësore në shkelje flagrante të ligjit, për të përfituar në mënyrë të paligjshme sipërfaqe truall prej 900 m², që është blerë nga z. R.M. si dhe sipërfaqën e prroit, që është pasuri publike që ndodhët brenda pronës me sipërfaqe 2215 m², e cila ndodhët në rrugën "Tre vëllezërit" dhe z. R.M. ti rikthehet e drejta e pronësisë për sipërfaqen e truallit prej 900 m².

2) Kontrolli i Lartë i Shtetit, ti siguroj dokumentacioni e pronësisë që i përket subjektit Refik Mehmeti dhe konkretisht: Leja e ndërtimit, publikata e lejës së ndërtimit e vitit 1992, harta e miratuar nga urbanistika e Bashkisë Tiranë, kontrata e shitjes nr.5238 rep., nr.1780 kol., datë 18.12.1995 me palë shitëse Bashkia Tiranë dhe palë blerëse R.M. dhe aktet bashkëlidhur saj, si mandat pagesa etj, ku ky dokumentacion ndodhet në dokumentacionin ë arkivuar te Bashkia Tiranë që i përket peridhës kohore 1990-1995.

Përmbajtja e dosjes

Nga këqyrja e dosjes së ankesës rezulton se, R.M. ka përfituar në pronësi një sipërfaqe truall prej 900 m². e cila ndodhët në Z.K. 8160 e regjistruar në ish- ZVRPP Tiranë, në regjistrin hipotekor nr.5844, datë 18.12.1995.

Pronësia e truallit është përfituar nëpërmjet kontratës së shitjes nr.5238 rep., nr.1780 kol., datë 18.12.1995 me palë shitëse Bashkia Tiranë.

Mbi këtë sipërfaqe truall R.M. ka ndërtuar një objekt me tre kate, i cili ka qënë e regjistruar në ZVRPP Tiranë, në regjistrin hipotekor nr.1693, datë 18.5.1992.

Me vendimin nr. 634, datë 17.01.1996 ish-Komisionit i Kthimit dhe Kompesimit të Pronave Bashkia Tiranë dhe me venimin nr.3747, datë 07.11.2001 të Gjykataës të Rrethit Gjyqësor Tiranë, është vendosur ti njohë dhe ti kthej ish-pronarit A.M. (trashigimtaret e tij) një sipërfaqe prej 98442 m², ku brenda sipërfaqës së kthyer ndodhet edhe sipërfaqja prej 2215 m², objekt ankimi.

Në lidhje me pasurinë me sipërfaqe 2215 m², subjekti ankues i është drejtuar ZVRPP Tiranë, me datë 9.10.2018, duke kërkuar informacion për gjendjen juridike për pasurinë nr.140.

Në përgjigjen e ZVRPP Tirana Jug, rezulton se, pasuria me nr.5/140, vol. 16, faqe 110, Z.K. 8160 në llojnin e pasurisë "Përrua" me sipërfaqen 156 m², rezulton në pronësi "Shtet".

Në shkresën e datës 27.9.2018 nga ZVRPP Tiranë, citohet se, në përgjigjen e kërkesës nr.92587, datë 24.09.2018, me anë e të cilës kërkoni informacion zyrtar për pasurinë nr. 5/155 Z.K.8160 ju vemë në dijeni se:

Nga verifikimi në sistemin digjital të ZVRPP Tiranë, pasuria nr. 5/155, vol.16, faqe 123, Z.K. 8160 truall me sipërfaqe 2215 m², rezulton në emër të bashkëpronarëve A.Ç., z. F.S. dhe z. I.S.

Nga auditimi i referencës me nr.02092 rezultoi se,

Mbi pasurinë me sipërfaqe 900 m² dhe sipërfaqe 2215 m², objekt ankimi, **është krijuar mbivendosje** me pasurinë e përfutur me Vendim nr. 634, datë 17.01.1996 ish-Komisionit të Kthimit dhe Kompesimit të Pronave, Bashkia Tiranë i plotësuar dhe i ndryshuar me Vendim nr.3747, datë 07.11.2001 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë, ku në bazë të shkresës nr. 900 prot., datë 03.06.2004 të Zyrës Përmbartimore Tiranë, ky i fundit urdhëron ZVRPP Tiranë që të bëjë regjistrimin në pronësi të kreditorit L.M. (A.) të sipërfaqeve siç është vendosur në vendimin nr.3747, datë 07.11.2001 të Gjykatës së Shkallës së Parë Tiranë. duke rëgjistruar sipërfaqen 2215 m² në regjistrin hipotekor me nr. 366, datë 13.07.2004 në emer të L.M. (A.) si trashigimtare, regjistrimi është kryer nga ish-Regjistruesi G. Z.

Dy ditë më vonë kjo sipërfaqe trualli prej 2215 m² është blerë me kontratë shitje nr.2614 rep., datë 15.07.2004 nga z. I.S. me palë shitëse L.M. (A.) dhe e regjistruar në regjistrin hipotekor me nr. 437, datë 23.09.2004 në emer të I.S., me numër pasuria nr. 5/155 nga ish-Regjistruesi G.Z.

Në hartën treguese të ZVRPP Tiranë evidentohet fakti se "Përroi" shtrihet në dy pasuri dhe konkretisht në pasurinë nr.5/140 me pronësi "Shtet" dhe në pasurinë nr. 5/155 në pronësi private, (në pronësi të L.M. (A.).

Me datë 17.04.2007 është aplikuar nga qytetari I.S. për regjistrim fillestar (për kalimin nga sistemi i hipotekës në regjistrimin sporadik të sistemit të ri) dhe paisjen me certifikatë pronësie, kopje karteles dhe fragment harte treguese.

Me Urdhër nr. 177, datë 03.05.2007 të ish-Regjistruesit F.K. është bërë korigjimi i kufijve dhe i sipërfaqës për pasuritë e Z.K. 8160 si më poshtë:

Pasuritë 5/351 Sip.trualli 756 m² vol.16, faqe 168 **behet** Sip.trualli 395 m².

Pasuritë 5/137 Sip.trualli 46 m² vol.16, faqe 125 **behe t**Sip.trualli 63 m².

Pasuritë 5/232 Sip.trualli 660 m² vol.16, faqe 108 **behet** Sip.trualli 1106 m².

Pasuritë 5/138 Sip.trualli 1084 m² vol.16, faqe 168 **behet** Sip.trualli 395 m².

Pasuritë 5/140 Sip.trualli 717 m² vol.16, faqe 110 behet Sip.trualli 156 m²(përroi)

Pasuritë 5/229 Sip.trualli 369 m² vol.16, faqe 145 **behet** Sip.trualli 229 m².

Pasuritë 5/156 Sip.trualli 212 m² vol.16, faqe 124 **behet** Sip.trualli 68 m².

Pasuritë 5/242 Sip.trualli 1239 m² vol.16, faqe 155 **behet** Sip.trualli 2001 m².

Pasuritë 5/155 Sip.trualli 900m² vol.16, faqe 123 behet Sip.trualli 2215 m².

Pasuritë 5/242 Sip.trualli 641m² vol.16, faqe156 **behet** Sip.trualli 217 m².

Nga korigjimi i kufijve dhe i sipërfaqës me urdhërin e sipër cituar pasuria nr. 5/155 me sip.trualli 900 m² regjistruar në vol.16, faqe 123, behet me sip.trualli 2215 m².

Nga ky moment pasuria nr. 5/155 me sip.trualli 2215 m² del krejtësisht e lirë pa mbivendosje me pasurinë nr.5/140 në llojin e pasurisë "përrua"

Korigjimi i kufijve dhe i sipërfaqeve është bërë bazuar në dokumentacionin me referencën nr.07481.

Nisur sa më lart rezulton se Urdhëri nr. 177, datë 03.05.2007 të ish-Regjistruesit për korigjimin e kufijve dhe ndryshimin e sipërfaqes nga 717 m² "përrua" me nr. pasurinë 5/140 regjistruar në vol.16, faqe 110, në sipërfaqe 156 m² (përrua) është në kundërshtim më nenin 24/a të ligjit nr.7843, datë 13.7.1994 "Për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme" i ndryshuar dhe në kundërshtim me pikën 9.2 të Kreut IV, të Rregullorës së Brëndshme të Zyrës Qëndrore të Pasurive të Paluajtshme Nr. 184, datë 08.04.1999.

2. Ankesa e qytetarit V.D. pa nr. Prot., datë, 15.11.2022, protokolluar në KLSH me nr. 1085 prot., datë 24.11.2022.

Përmbajta e ankesës

Ankesa përmbledhet në faktin se z. V.D. pretendon se ka në pronësi një sipërfaqe trualli prej 830 m² në të cilën ka ndërtuar me leje ndërtimi 3 ndërtesa, të regjistruara në hipotekë me datë 15.11.1993. Prona e përbërë prej 830 m² pretendon se është legjitimuar me të gjitha aktet ligjore të kohës dhe konkretisht:

Leje ndërtimi me datë 3.6.1990 nga Këshilli Popullor i kohës.

Leje ndërtimi me datë 19.8.1991, për ndërtimin e banesës një katëshe prej 102 m².

Leje ndërtimi nr.651, datë 16.2.1992 e rinovuar me lejen e ndërtimit nr.46, datë 14.9.1992 për ndërtimin e një objekti vile 3-katëshe duke miratuar edhe sheshin e ndërtimit me vendimin e Komitetit nr.46, datë 14.9.1992, mbi bazën e këtyre dokumentave ligjore kam realizuar ndërtimet duke zbatuar të gjitha normat urbanistike të përcaktuara në lejet përkatëse shkruan ankuesi.

Përveç lejeve që përmendën nga ankuesi për të qenë në përputhje me ligjin i jam drejtuar Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë, ku me vendimin nr.4112, datë 01.11.1993 nëpërmjet vërtetimit të faktit juridik është bërë edhe regjistrimi i pronës.

Mbi bazën e këtyre akteve hipoteka e Tiranës ka bërë regjistrimin ligjor në regjistrin kadastral me nr.3122 datë 15.11.1993 konform dispozitave ligjore, këto veprime pretendon ankuesi janë në harmonizim me dispozitat ligjore në fuqi dhe konkretisht me vendimin nr.316 datë 24.5.2016 i Kolegjit Administrativ të Gjykatës Lartë.

Në këto akte që ankuesi pretendon se prona është regjistruar sipas hartës kadastrale dhe gjeneve të një sipërfaqe ndërtimi prej 193 m² dhe një sipërfaqe totale trualli prej 830 m² e rrethuar nga murët rrethues, madje ankuesi pretendon se në regjistrin hipotekor është regjistruar edhe muri rrethues dhe vendodhja.

Sipas ankuesit rezulton se i është drejtuar hipotekës në vitet 2006, 2007 dhe 2008 për të bërë rifeskimin e vërtetimit të pronësisë, por krejt pa pritje është vënë në dijeni se prona prej 830 m² rezulton e regjistruar në bashkëpronësi të shtetasve M.H. dhe M.M. në Z.K.8260 me nr. pasurie 4/315, 4/292 dhe pjesërisht mbi pasurinë nr. 4/466.

Në vitin 2013 prona e ankuesit është çregjistruar dhe është regjistruar në pronësi të shtetasve M.H. dhe M.M. në bazë të kontratës të shitblerjes në vitin 1995 midis shtetasve M.H. dhe M.M. dhe ish-AKP-së për objektet dhe në bazë të kontratës të shitblerjes nr.244/2006 midis shtetasve M.H. dhe M.M. dhe ish-AKP-së për sipërfaqen e pergjithshëm të truallit prej 3000 m².

Ankuesi pretendon se, regjistrimi i bërë në ZVRPP Tiranë, në emër të shtetasve M.H. dhe M.M. për pasuritë me nr. 4/292 Z.K. 8260 me sipërfaqe 423 m² dhe paisja me certifikatë pronësi me datë 19.02.2013 është e kundraligjshme.

Analiza e fakteve

Sipas dokumentacionit që na u paraqit në DV ASHK Tirana Jug rezulton se ankuesi ka aplikuar për paisjen me vërtetim pronësie me datë 04.04.2005 dhe mbas 1 viti është paisur me vërtetim pronësie për banesën 1 katë me sipërfaqe 102 m², ndërsa për sa i përket pretendimit për sipërfaqen e truallit rezulton se nuk ka një titull pronësie që ankuesi z. V.D. të paiset me dokument pronësi për truallin prej 830 m².

Nga ana e z. V.D. është aplikuar me datë 25.03.2013 për paisjen me certifikatë pronësie për pasurinë nr. 4/397 regjistruar në nr.hip.5457 datë 17.11.1997 në emër të z V.D.

Nga shqyrtimi i dokumentacionit të administruar në lidhje me pasurinë e regjistruar në nr.hip.5457 datë 17.11.1997, rezulton se kjo pasuri është transkriptuar në regjistrin nr.hip.547 datë 14.08.2007, në favor të znj. Q.P. regjistrim ky i kryer në bazë të kontrates së shitjes nr.7075 rep., datë 03.07.2007 të lidhur ndërmjet V.D. në cilësinë e palës shitëse dhe Q.P. me objekt shitjen e pasurinë nr. 4/397 Z.K. 8260, për banesën 1 katë me sipërfaqe 102 m².

Gjithashtu z. V.D. ka aplikuar me datë 21.05.2014 për paisjen me certifikatë pronësie për pasurinë nr. 4/292 Z.K. 8260, ku nga ana e ZVRPP Tiranaë është kthyer përgjigje se, për pasurinë nr. 4/292 Z.K. 8260 nuk ka titull pronësie për truallin të regjistruar në nr.hip.5457 datë 17.11.1997 në emer të z. V.D.

Në hipoteken nr. 4430 datë 09.10.1995 në emer të M.H. dhe M.M., është regjistruar kontrata e shitjes të objekteve të privatizuar datë 03.10.1995 midis AKP dhe M.H. dhe M.M. për objektet “Ambjente Prodhuese Sektori i Prodhimit”, ish-pronë e N.K.Banesave, Nr.2 Tiranë.

Në hipoteken nr. 678 datë 24.12.2005 në emer të M.H. është regjistruar kontrata e shitjes të truallit datë 12.10.2005 midis AKP dhe M.H. për truallin e objekteve të privatizuara “Ambjente Prodhuese Sektori i Prodhimit”, ish-pronë e N.K.Banesave me Nr.2 Tiranë, me sipërfaqe trualli prej 3000 m². Me referencen nr. 006660, është regjistruar në bazë të kontrates të shitblerjes nr.hip.244/2006, pasuria nr. 4/292 Z.K. 8260, në vol. 40 faqe 40 "truall" me sipërfaqe 423 m² Z.K. 8260, në emer të shtetasve M.H. dhe M.M., i paisur me certifikatë pronësie me datë 27.05.2016.

Me datë 28.02.2019 ndërtesa i kthehet përsëri z. V.D. me kontratë dhurimi nga znj.Q.P., me sipërfaqe 50 m² e cila ndodhet në Rr. "Irfan Tomini" Tiranë, regjistruar në ZVRPP Tiranë, në bazë të certifikatës së pronësisë me nr.pasurie 4/397/ND e ndodhur në Z.K. 8260 vol. 23 faqe 10.

Me datë 28.02.2019 z. V.D. me dukumentacionin me nr.reference 0024908 datë 11.03.2019 është paisur me certifikatë pronësie për nr.pasurinë 4/397/ND e ndodhur në Z.K. 8260 vol. 23 faqe 10 me sipërfaqe 50 m².

Në seksionin "D" të karteles së pasurisë së paluajtshme ndodhet shënimi se "Ndërtesa ndodhet mbi truallin me nr. pasurie 4/466 Z.K. 8260 në emer të të shtetasve M.H. dhe M.M. Në pasurinë nr. 4/292 Z.K. 8260, në vol. 40 faqe 40 "truall" me sipërfaqe 423 m² Z.K. 8260, në emer të shtetasve M.H. dhe M.M., në seksionin “D” të karteles së pasurisë të paluajtshme me referencen nr.0026316, datë 28.01.2020 është regjistruar kërkesë padia nr.akti 6290, datë 16.01.2020 me palë padites V.D., i paditur M.H. dhe M.M., objekt i padisë, “Detyrimin e të paditurve të më njohin si pronarë me parashkrim fitues mbi një sipërfaqe trualliprej 870 m², Z.K. 8260 me nr. pasurie 4/292 dhe 4/466”. Referuar verifikimeve të kryera, bazuar në dukumentacionin e paraqitur, konkludon se z. V.D. me datë 16.01.2020 ka regjistruar kërkesë padinë nr.akti 6290, me objekt “Detyrimin e të paditurve të më njohin si pronarë me parashkrim fitues mbi një sipërfaqe trualli prej 870 m², Z.K. 8260 me nr. pasurie 4/292 dhe 4/466”, çfarë do të thotë se çështja e ankuesit është në shqyrtim gjyqësor.

3. Ankesa e qytetarit L.P. pa nr. Prot., datë, 07.11.2022, protokolluar në KLSH me nr. 1035 prot., datë 08.11.2022.

Përmbajta e ankesës

Ankesa përmbledhet në faktin se ankuesi kërkon lirim të pronës pasi kemi 11 vite që nuk e përdorim pasi e kemi të kufizuar nga Institucioni i juaj.

Në kërkesën drejtuar KLSH-së ankuesi ka parashtruar së pranë ZVRPP Tiranë në bazë të urdhërit nr. 441 prot., datë 15.03.2011 të ish-regjistruarit F.H., bazuar në shkresën nr. 175/10 datë

07.02.2011 të Kontrollit të Lartë të Shtetit, prona figuron e "kufizuar" për pasurinë nr.8/686 vol.65, faqe 53, sip. 61 m² në lloji e pasurisë "truall" Z.K. 8270, me nr. Reference 019613.

Analiza e fakteve

Sipas dokumentacionit që është administruar në DV ASHK Tirana Jug rezultoi se me Urdhër të ish-Regjistruerit "Për Kufizimin e Veprimëve" nr. 441 datë 15.03.2011, bazuar në shkresën nr. 375/10 datë 07.02.2011 të KLSH-së, janë "Kufizuar":

1. Veprimet mbi pasuritë në numrin hipotekor 498 datë 02.07.2007 dhe 499 datë 02.07.2007 në vol.41 faqe 11 dhe faqe 12, Z.K. 8270.
2. Veprimet mbi pasuritë në numrin hipotekor 126 datë 02.07.2007 deri 156 datë 11.02.2008 në vol.39 faqe 56 dhe faqe 87, Z.K. 8270.
3. Veprimet mbi pasuritë në numrin hipotekor 576, 577, 578, 579 datë 15.10.2008 në vol.41 faqe 4 der në faqe 9, Z.K. 8270.
4. Veprimet mbi pasuritë në numrin hipotekor 502, 503,504,505,506 datë 19.08.2008 në vol.39 faqe 241 deri në faqe 248, Z.K. 8270.
5. Veprimet mbi pasuritë në numrin hipotekor 13 datë 21.01.2008 dhe nr. 378 datë 06.12.2001 dhe në nr.hip. 378 datë 03.12.2001 me pronar B.P.
6. Veprimet mbi pasuritë në numrin hipotekor 289 datë 27.01.2010 dhe 269 datë 27.03.2010, Z.K. 8270.

Sipas dokumentacionit me nr. reference 019613, rezultoi se ish-Regjistruerit ZVRPP Tiranë me Urdhër nr. 804 datë 23.05.2011, është Revokuar pjesërisht Urdhëri "Për Kufizimin e Veprimëve" nr. 441 datë 15.03.2011, duke arsyetuar se është bërë kufizim veprimesh për pasuritë, 577, 578, 579 datë 15.10.2008 vol. 41 faqe 4 der në faqe 9, Z.K. 8270 në zbatim të shkresës nr. 375/10 datë 07.02.2011 të KLSH-së.

Nga ana e bashkëpronarëve P. është paraqitur plan-rilevimi së bashku me deklaratën noteriale nr.82 rep. datë 04.05.2011, në këto kushte ish-Regjistruerit i ZVRPP Tiranë, ka Urdhëruar Revokimin pjesërisht të Urdhëri nr. 441 datë 15.03.2011 për kufizimin e veprimëve për piken 3, për numërin hipotekor 576, datë 15.10.2008, Z.K. 8270.

Nisur sa më lart ish-Regjistruerit i ZVRPP Tiranë, ka vepruar në kundërshtim me nenin 124 të Kodit të Procedurës Administrative, për faktin se arsyetimi për revokimin është bërë pjesërisht vetëm për piken 3, për numërin hipotekor 576, datë 15.10.2008, ndërkohë për kufizimin e veprimëve për numërat hipotekor të tjera të kufizuara, vazhdojnë të jenë të "Kufizuara".

4. Ankesa e qytetarit M.B. pa nr. Prot., datë, 05.09.2022, protokolluar në KLSH me nr. 824 prot., datë 08.09.2022.

Përmbajtja e ankesës

Ankesa përmbledhet në faktin se z. **M.B.**, pretendon se DV ASHK Tirana Jug ka lëshuar certifikatë pronësie me datë 23 prill 2020 në emër të O.L.Xh. për një ndërtim informal me sip. 40 m², shtesë anësore të pallatit me nr. pasurie 4/178 mbi pronë publike, mbi trotuar, mbi kolektor, mbi rrugën hyrëse në njësinë nr .4/178 Z.K. 8160 e ndodhur në lagjen "Mihal Grameno", rruga "Drago Siliqi" në Tiranë.

Poseduesi i këtij ndërtimi nga viti 2000 nuk e certifikonte dotë sepse nuk kishte leje ndërtimi, më kishte bllokuar 100% driten e diellit, kishte bllokuar servitutit e kalimit në njësinë nr.4/178 kati i parë i ndërtuar që në vitin 1978 me pronarë të ligjshëm sipas certifikatës të pronësisë në emër të M. B.

Me datë 02.12.2014 prot., 1127, poseduesi O.Xh. ka aplikuar për legalizim tek ALUIZNI. Për marrjen e certifikatës poseduesi ka paraqitur një leje ndërtimi nga Bashkia Tiranë të vitit 1996 me nr. 934 prot, pa datë.

Në fund ankuesi kërkon nga ana institucionit të KLSH të verifikohet dhe të vlerësohet situata e trajtua sa më sipër.

Analiza e fakteve

Sipas dokumentacionit me nr. reference 021748 rezultoi se pasuria nr. 4/178+4-1/3 është regjistruar në vol.51, faqe 72, Z.K. 8160 pasuria "Apartament", me sipërfaqe 45 m², me nr. reference 00021131 datë 18.10.2000, kjo pasuri e regjistruar vjen nga regjistri hipotekor nr.431 datë 18.10.2000.

Origjina e regjistrimit të kësaj pasurie vjen nga Leja e ndërtimit nr. 934 datë 14.02.1996, e lëshuar nga Bashkia Tiranë, e regjistruar në regjistrin hipotekor me nr. 433, datë 18.10.2000, me pronar O.Xh. dhe i paisur me Vërtëtim Pronësie për pasurinë nr. 4/178 me sipërfaqe 45 m², në këtë datë është çelur edhe kartela e pasurisë së paluajtshme.

Me datë 21.04.2020, shtetasi O.Xh. ka aplikuar për regjistrim fillestar (kalim i regjistrimit nga regjistri hipotekor në sistemin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, paisjen me certifikatë pronësie, kopje karte dhe harte, ku **nga juristja R.D. dhe nga hartografi E.K.** është miratuar këkesa datë 21.04.2020 duke regjistruar pasurinë nr. 4/178+4-1/3, në vol. 51, faqe 72, Z.K. 8160, me sipërfaqe 45 m², pa verifikuar më parë dokumentacionin tekniko-ligjorë të praktikës që ndodhët në arkiven e hipotekës, me mungesë të dokumentacionit ligjorë.

Mbas 4 muajve kur shtetasi O.Xh. është paisur me certifikatë pronësie me datë 23.04.2020, me Urdhër nr. 552, datë 17.07.2020, të Drejtorit të DV ASHK Tiranë Jug është vendosur "Kufizim i përkohëshëm të veprimëve të pasurisë nr. 4/178+4-1/3, vol 51, faqe 72 deri në konfirmimin e lejës së ndërtimit me nr. 934 datë 14.02.1996, nga Bashkia Tiranë, bazuar në nenin 27, të ligjit nr. 111/2018 "Për Kadastrën", çfarë vërteton se paisja me certifikatë pronësie e shtetasit është bërë pa pasur më parë një dokumentacion të rregullt ligjorë.

Me shkresën nr. 5622/1 prot., datë 28.06.2020 DV ASHK Tiranë Jug i është drejtuar Arkivit të Bashkisë Tiranë, ku këkon konfirmimin e lejes të ndërtimit me nr. 934 datë 14.02.1996, nga Bashkia Tiranë së bashku me plan vendosjen dhe skicën planimetricë.

Në kartelen e pasurisë së paluajtshme në seksionin "D- Kufizimet e Pronësisë" ndodhet shënimi "Kufizohet veprimet deri në konfirmimin e lejës së ndërtimit nga Bashkia Tiranë sipas shkrësës nr. 5622/1 prot., datë 28.06.2020", veprimet në kartelë janë kryer nga ish-specialistja R.D., me datë 20.7.2020.

Gjithashtu në dokumentacionin me nr. reference 021748. Mungon njoftimi për vendosjen e kufizimit nga Drejtori i DV ASHK Tiranë Jug në kundërshtim me pikën 4 të nenit 27, të ligjit nr. 111/2018 "Për Kadastrën".

Neni 27.

Pika 4. Drejtoria vendore kadastrale është e detyruar të njoftojë pronarin për lëshimin e urdhrit të ndalimit të veprimeve.

Nisur sa më lart, qytetari është paisur me certifikatë pronësie me datë 23.04.2020, në bazë të aplikimit datë 21.4.2020, për pasurinë "Apartament", me sipërfaqe 45 m², me nr. pasurie 4/178+4-1/3 regjistruar në vol.51, faqe 72, Z.K. 8160, nga Sektori i Kadastes DV ASHK Tiranë Jug, në mungesë të dokumentacionin tekniko-ligjorë, veprime në kundërshtim me nenin 51, të ligjit nr. 111/2018 "Për Kadastrën".

Nenit 51

Pika 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 së njëjtës procedurë me të cilën u depozitua leja e ndërtimit.

5. Ankesa e qytetarit znj. I.P. pa nr. Prot., datë 09.04.2022, protokolluar në KLSH me nr.392, datë 11.04.2022.

Objekti i ankesës:

Ankesa përmbledhet në faktin se ankuesi kërkon shqyrtimin e kërkesës për legalizim nr.481 prot., datë 22.02.2016 të depozituar nga shoqëria "E." sh.p.k., drejtuar Drejtorisë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës. Tirana Jug.

Përmbajtja e dosjes e administruar në DV ASHK Tiranë Jug.

Nga verifikim rezultoi se, Drejtoria Vendore e ASHK-së Tiranë Jug, me anë të shkresës nr.5960 prot., datë 20.09.2022 i është drejtuar subjektit "E." sh.p.k. për të paraqitur dokumentacionin e nevojshëm për vijimin e procedurave të legalizimit.

Në kushtet kur ky njoftim nuk është realizuar në rrugë postare, ASHK DV Tiranë Jug i është drejtuar Njesisë Administrative nr.9 (ku ndodhet zyra qendrore e kësaj shoqërie) si dhe Njesisë Administrative nr.1 (ku ndodhet ndërtimi pa leje) të afishojnë shkresën nr.5960 prot., datë 20.09.2022, kjo sipas përcaktimeve të nenit 162 të Kodit të Procedurës Administrative.

Drejtoria Vendore e ASHK-së Tiranë Jug për të vijuar procedurat, ka kërkuar që banorët të përcaktojnë një administrator pallati, i cili duhet të kontaktojë me DV ASHK Tiranë Jug, për depozitim të dokumentacionit si më poshtë:

1. Kopje të vetë deklarimeve/kontratave

Përsoni i autorizuar, duhet të mbledhë nga qytetarët që ai përfaqëson, të gjitha vetë deklaratimet, kontratat e porosisë së banoreve, si dhe cdo akt tjetër notarial që lidhet me pronën e poseduar. Që të fillojë procedura e legalizimit nga ana e ASHK, duhet që minimalisht të jenë mbledhur mbi 80% e dokumentacionit të të gjithë godinës.

2. Projekt i gjendjes ekzistuese

Përsoni i autorizuar, duhet të dorëzojë në format digital (në DËG), projektin e përpunuar sipas gjendjes ekzistuese sot. Në këtë dokument, do të paraqiten të gjitha ndryshimet e mundshme, që ka pësuar objekti nga leja e miratuar, duke reflektuar sipërfaqet e shtuara, sipërfaqet e mbyllura, ndryshimet e destinacionit.

3. Tabela përmbledhëse e sipërfaqeve

Përsoni i autorizuar, duhet të konfirmojë se, së bashku me projektin e zbatuar, të jetë dorëzuar edhe tabela e sipërfaqeve në çdo kuotë, me ndryshimet që janë realizuar nga projekti i miratuar me leje ndërtimi.

4. Akt-ekspertiza e që ndrueshmërisë së objektit.

Përsoni i autorizuar, duhet të dorëzojë akt ekspertizën për që ndrueshmërinë e objektit, të hartuar dhe firmosur nga inxhinier konstruktor i licensuar. Së bashku me akt-ekspertizën, duhet të jenë të bashkëlidhura licenca e vlefshme juridikisht, e noteruar, (studio apo individ, qoftë). Akti realizohet një i vetëm për të gjithë godinën, pavarësisht se sa prej banorëve kanë paguar apo jo për realizimin e aktit.

Nëse do të disponohet, dokumenti vlefshëm juridikisht, konsiderohet edhe deklarata noteriale e konstruktorit, zbatuesit të punimeve dhe investitorit, ku sigurohet se objekti i zbatuar është konstruktivisht i qëndrueshëm edhe pas ndryshimeve në zbatim.

5. Aktmarrëveshje midis ndërtuesit dhe pronarëve të truallit (të noterizuara).

Përsoni i autorizuar, duhet të saktësojë dhe sigurojë nëse, përfitues në leje legalizimi brenda godinës, janë edhe pronarët e truallit, apo trashëgimtare të tyre. Nëse në dokumentacionin e poseduar nga ASHK, kontrata e sipërmarrjes është në mungesë, pronarët e truallit duhet të dorëzojnë kopje të aktmarrëveshjes ose kontratës së sipërmarrjes, si dhe çfare do akti tjetër notarial, i cili kalidhje me këtë zhvillim.

6. Akte noteriale

Çfarë do akti notarial, që lidhet me posedimin dhe pronësinë, është mirë të depozitohet si dokumenacion shtesë, për të qartësuar gjendjen juridike.

Grupi i auditimit, referuar verifikime të kryera, bazuar në ankesën e paraqitur, konkludon se drejtuesi i subjektit "E." sh.p.k. duhet të depozitoi gjithë dokumentacionin e kërkuar në Sektorin e Legalizimit pranë DV ASHK Tiranë Jug, për vijimin e procedurave të legalizimit.

6. Ankesa e K.B.B. pa nr. Prot., datë 30.05.2021, protokolluar në KLSH me nr. 6450, datë 07.06.2021.

Objekti i ankesës:

Ankesa përmbledhet në faktin se ankuesi kërkon ndërhyrjen të menjëhershme në zgjidhjen e problemit të ndërtimëve pa leje në pronësi të **K.B.B.**

Në dosjes e administruar në DV ASHK Tiranë Jug, rezulton se me shkresën nr.6349/1 prot., datë 09.07.2021, të DV ASHK Tirana Jug, është kthyer përgjigje **K.B.B.**, ku rezulton se nga objektet informale, 79 objekte janë të pajisura me leje legalizimi dhe për 60 prej tyre është hartuar dokumenacioni për VKM kompesimi financiar të pronarit të ligjshëm Kryegjyshata Botërore Bektashiane dhe në vijim janë duke vijuar me procedurat për rastet e pa trajtuara.

Drejtoria Vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Tirana Jug, në zbatim nenit 24 të ligjit 20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH", duhet të evidentoj gjithë listen emërore të subjekteve të pajisur me leje legalizimi për të cilët është hartuar materiali tekniko-ligjor dhe ta përcjellë menjëherë për vendimarrje pranë Këshillit të Ministrave për kompesimin e financiar për sipërfaqet takuese.

7. Ankesa e M.D. pa nr. Prot., datë 08.09.2021, protokolluar në KLSH me nr. 968, datë 13.09.2021.

Objekti i ankesës:

Ankesa përmbledhet në faktin se ankuesi kërkon përfshirjen në procedurat e legalizimit për ndërtimin informal shtesë anësore me vetëdeklarimin nr. 1073 prot., datë 16.10.2006, pranë Njësisë Administrative nr. 5.

Ankuesi i drejtohet KLSH-së me informacion për disa shkelje ligjore në zyrat e DV ASHK Tirana Jug, ku zvarritjet e legalizimit të pallatit janë të qëllimshme, ankuesi kërkon nxjerrjen e përgjegjësisë për vonesën e paisjes së familjarëve me vertëtimet e pronësisë për apartamentet që kanë blerë me akte noteriale dhe që i posedojnë prej 20 vitesh.

Analiza e fakteve

Pallati që këkohët të legalizohet është ndërtuar mbi bazën e dy lejeve të ndërtimit, leja fillestare e ndërtimit miratuar me vendim të Bashkisë së Tiranës nr.22, datë 12.08.1996, i dhënë znj.N.Sh., pronare e truallit për objektin 2 kate banesë plus supermaket. Leja tjetër e ndërtimit është miratuar me vendim të Bashkisë me nr.118 datë 22.08.1996 i dhënë firmes ndërtuese “M.” sh.p.k. për objektin shtesë kati 3,4,5 kate, që sipas marrëveshjes me pronarët e truallit është ndërtuar, mbi truallin e N.Sh. me nr.pasurie 5/263, vol. 22, faqe 6. Z.K. 8270. Pasuria nr.5/263, Z.K. 8270 vol. 57, faqe 75, llojin e pasurisë “ndërtesë” në pronësi të “M.” sh.kp.k. sipas regjistruarit të ZVRPP Tiranë ka qenë e regjistruar në hipotekë me nr.476, datë 31.08.1999 bazuar në lejen e ndërtimit nr.118 datë 22.08.1996, kjo leje ndërtimi sipas informacionit të bashkisë nuk ndodhet në arkiven e Bashkisë Tiranë.

Nga auditimi në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Tirana Jug, rezulton se DV Tirana Jug ka marrë në trajtim praktikat e legalizimit në emër të banorëve të pallatit 5/1, rruga “Margarita Tutulani”, ku banorët janë përfshirë në procedurat e legalizimit për ndërtimin informal shtesë në lartësi me vetëdeklarimin nr. 555 prot., datë 04.09.2006, pranë Njësisë Adm.nr. 5.

Në përputhje me kriteret e përcaktuara në VKM-në nr.280, datë 01.04.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”, indryshuar, është vijuar me shqyrtimin e dokumentacionit tekniko-ligjor, kualifikimin e ndërtimit informal dhe pajisjen me vendimin për legalizimin e shtesës informale për secilin nga banorët.

Përsa i përket praktikës së z. Sh.S.D., gjatë shqyrtimit të praktikave të sipërcituara të legalizimit dhe konstatimit të terrenit është konstatuar se z. Sh.S.D., ka ndërruar jetë dhe nuk mund të vijohej me emetimin e vendimit për legalizim bazuar në ligjin nr.20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë” në emër të të ndjerit.

Nga verifikimi doli se deri me datë 15.09.2022 pranë ASHK DV Tirana Jug mungonte dëshmia trashëgimisë ligjore të të ndjerit për të vijuar me procedurat e legalizimit në emër të trashëgimtarëve. Në datë 15.09.2022 nga zj. E.B. (e bija e të ndjerit) është dorëzuar pranë Drejtorisë Vendore të ASHK-së Tirana Jug, Vendimi për Lëshimin e Dëshmisë së Trashëgimisë Ligjore të të ndjerit Sh.S.D., ku më tej është vijuar me hartimin e urdhërit nr. 503, datë 28.09.2022 mbi ndryshimin e dokumentacionit teknik dhe ligjor, të treguesve të pasurisë së vetëdeklaruar nga Sh. S. D.

Nga ASHK DV Tirana Jug, duhet të vijoj me procedurat në lidhje me hartimin e planimetrisë, genplanin dhe emetimin e vendimit për legalizimin e ndërtimit informal, shtesë anësore në emër të znj. F.I.D. dhe z. B.S.D.

8. Ankesa e qytetarit z. E.N. pa nr. Prot., pa datë, protokolluar në KLSH me nr. 1146, datë 19.12.2022.

Objekti i ankesës:

Ankesa përmbledhet në faktin se ankuesi kërkon shqyrtimin e kërkesës për legalizim për objektin shtesë kati mbi objektin ekzistues 1 katë, të regjistruar së bashku me truallin nën objekt, të përfituar me kontratë shitblerje datë 16.03 2002, bazuar në vetëdeklarimin nr. 2498 prot., datë 19.03.2005.

Analiza e fakteve

Sipas dokumentacionit që na u paraqit nga Sektori i Legalizimit të DV ASHK Tirana Jug rezulton së në vetëdeklarimin nr.2498 prot., datë 19.03.2005, ankuesi ka deklaruar se objekti shtesë kati është ndërtuar me datë 26.6.2002, e konfirmuar edhe nga Njësia e Qeverisjes Vendore nr.6.

Me datë 05.07.2019 është nxjerrë dosja nga arkiva e Drejtorisë ASHK Tiranë Jug, për të vijuar procedurat e legalizimit, duke kryer procedurat kualifikuese për ndërtimin informal, evidentimin faktik në terren në bazë të skicës të mbajtur nga specialistet e terrenit me datë 04.07.2019.

Mbas një viti me datë 10.06.2020 nga Sektori i Legalizimit është kërkuar edhe statusi juridik i pronës, ku rezulton se, objekti shtesë është i ndërtuar mbi pronësinë e vetë, mbi pasurinë 4/579, e regjistruar në vol. 10, faqe 167, Z.K. 8240.

Me datë 07.10.2020 është miratuar genplani, nga specialisti dhe përgjegjësi i sektorit të hartografisë si dhe nga specialisti dhe përgjegjësi i sektorit të çështjeve të pronësisë, ndërsa nga Drejtori i ASHK Tiranë Jug nuk rezulton që të jetë konfirmuar.

Edhe planimetria e katit të parë është e konfirmuar me datë 07.10.2020 vetem specialisti dhe përgjegjësi i sektorit të hartografisë ndërsa nga Drejtori i ASHK Tiranë Jug nuk rezulton që të jetë konfirmuar.

Në dosje nuk rezulton që të ketë të administruar një vendim për skualifikimin e objektit shtesë kati, por ndodhet e administruar një Memo pa datë vetem viti 2020, me objekt: Informacion Sektori i Legalizimit dhe Planifikimit Urban, në këtë memo citohet se:

"Referuar PPV 2017 Bashkia Tiranë objekti ndodhet "Përdorim toke arsim", është miratuar faza e parë e PDV jemi në pritje të fazës së dytë", citohet në memo.

Memo vazhdon duke cituar Ligjin dhe VKM-në pa cituar ndonjë nen apo pikë të saj, për këtë arsye vazhdon memo, në bazë të ligjit nr.20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH" dhe pikave të VKM-së nr.280, datë 01.04.2015, "Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtim pa leje" *nuk mund të vazhdojmë deri në përfundim të PDV dhe përcaktimin e territorit.*

-Dosja për legalizim i objektit shtesë kati 1 kat, me vetëdeklarimin nr.2498 prot., datë 19.03.2005, ka plot 17 vite që nuk i legalizohet, veprime këto në kundërshtim me nenin 18 të ligjit nr.20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH" dhe në kundërshtim me VKM nr.1040, datë 25.11.2020 "Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kriterëve të legalizimit dhe miratimit e modelit të aktit të legalizimit, për ndërtimet pa leje" dhe në kundërshtim me shkresën nr.2877, datë 10.04.2018 i Drejtorit të Përgjithshëm "Trajtimi me përparësi i deklarimeve të kryera gjatë viteve 2005-2006".

-Mungon vendimi i DV ASHK Tiranë Jug për legalizimin ose jo jo të shtesës të katit mbi objektin ekzistues që është ndërtuar me datë 26.6.2002, ku brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditëve nga data e evidentimit në terren sipas datës së aktit të evidentimit në terren (datë 04.07.2019), DV ASHK Tiranë Jug duhej të ishte shprehur, veprime në kundërshtim me kreun IV pika 20 të VKM nr.1040, datë 25.11.2020 "Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kriterëve të legalizimit dhe miratimit e modelit të aktit të legalizimit, për ndërtimet pa leje".

-Mungon e administruar në dosjen e legalizimit një shkresë nga autoriteti vendor ose institucioni shtetëror kompetent, për zbatimin e një projekti që përbën interes publik, në kuptim të legjislacionit për shpronësimet për interes publik, që objektit shtesë kati 1 kat, të skualifikohet.

Nisur sa më lart DV ASHK Tiranë Jug, ka vepruar në kundërshtim me nenin 18 të ligjit nr.20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH” dhe në kundërshtim me VKM nr.1040, datë 25.11.2020 “Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kriterëve të legalizimit dhe miratimin e modelit të aktit të legalizimit, për ndërtimet pa leje”.

Titulli i gjetjes: Regjistrim i një sipërfaqe trualli të përfituar nga një vendim të ish-K.K.Pronave Tiranë, mbi llojin e pasurisë “përrua”.

Situata: Me Urdhër të brendshëm nr. 177, datë 03.05.2007 të ish-Regjistruarit është korigjuar sipërfaqja nga 717 m² “përrua” me nr. pasurie 5/140 regjistruar në vol.16, faqe 110, në sipërfaqe 156 m² (përrua) Z.K. 8160, Nga korigjimi i kufijve dhe i sipërfaqës, me urdhërin e sipër cituar, pasuria nr. 5/155 me sip.trualli 900 m² regjistruar në vol.16, faqe 123, behet me sip.trualli 2215 m², në emer të z.Indrit Sukaj, veprim ky në kundërshtim më nenin 24/a të ligjit nr.7843, datë 13.7.1994 “Për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme” i ndryshuar dhe në kundërshtim me pikën 9.2 të Kreut IV, të Rregullorës së Brëndshme të Zyrës Qëndrore të Pasurive të Paluajtshme Nr.184, datë 08.04.1999.

Kriteri: Ligjit nr.7843, datë 13.7.1994 “Për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme”

Shkaku: Urdhër të brendshëm i ish-Regjistruarit.

Impakti: Korigjim dhe mbyllje e kartelës së pasurisë të llojit të pasurisë “përrua”.

Rëndësia: I mesëm

Titulli i gjetjes: Revokim i pjesëshëm i Urdhërit "Për Kufizimin e Veprimëve" nr.441 datë 15.03.2011, nga ish-Regjistruari.

Situata: Nga ish-Regjistruarit është nxjerrë Urdhër i brendshëm "Për Kufizimin e Veprimëve" nr.441 datë 15.03.2011, bazuar në shkresën nr.375/10 datë 07.02.2011 të KLSH-së, për kufizimin e pasurisë nr.8/686 vol.65, faqe 53, sip. 61 m² në lloji e pasurisë “truall” Z.K. 8270, me nr. Reference 019613, në emër të shtetasit L.P.

Nisur sa më lart ish-Regjistruari i ZVRPP Tiranë, ka vepruar në kundërshtim me nenin 124 të Kodit të Procedures Administrative, për faktin se arsyetimi për revokimin është bërë pjesërisht vëtëm për pikën 3, për numërin hipotekor 576, datë 15.10.2008, ndërkohë për kufizimin e veprimëve për numërat hipotekor të tjera të kufizuara, vazhdojn të jenë të "Kufizuara".

Kriteri: Ligjit nr.7843, datë 13.7.1994 “Për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme”

Shkaku: Urdhër të brendshëm i ish-Regjistruarit.

Impakti: Cenimi i parimit të sigurisë juridike, pasi cenon të drejtat e fituara ligjërisht

Rëndësia: I mesëm

Titulli i gjetjes: Kalim afati i moslegalizimit të ndërtimit informal.

Situata: Mungon vendimi i DV ASHK Tiranë Jug në emer të poseduesit E.N. për legalizimin ose jo jo të shtesës të katit mbi objektin ekzistues që është ndërtuar me datë 26.6.2002, ku brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditëve nga data e evidentimit në terren sipas datës së aktit të evidentimit në terren (datë 04.07.2019), DV ASHK Tiranë Jug duhej të ishte shprehur, veprime në kundërshtim me kreun IV pika 20 të VKM nr.1040, datë 25.11.2020 “Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kriterëve të legalizimit dhe miratimin e modelit të aktit të legalizimit, për ndërtimet pa leje”.

Kriteri: ligjit nr.20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH” nenit 18.

Shkaku: Mos emetimi i lejes së legalizimit.

Impakti: Mos zbatimi i kriterëve në legalizimin e ndërtimeve pa leje.
Rëndësia: I ulët

Për përmirësimin e gjendjes rekomandojmë marrjen e masave si më poshtë:

IV. GJETJE DHE REKOMANDIMET

A. MASA ORGANIZATIVE

1. Gjetje nga auditimi: Në 8 raste është tejkaluar kufirit ligjor i sipërfaqes së parcelës ndërtimore mbi 3-fishin e sipërfaqes të bazës të ndërtimit për objekte “Social ekonomike”.

Nr.	Emri Mbiemri	Z.Kadastrale	Sip. Nd. m ²	Sip. Parcelës	Diferenca
1	Z.S.	8270	25 m ²	124 m ²	49 m ²
2	B.D.	8220	65.9 m ²	500 m ²	302.3 m ²
3	A.G.	8180	28 m ²	150.1 m ²	66.1 m ²
4	Tr. Xh.	8170	86.6 m ²	363 m ²	103.2 m ²
5	S.D.	8190	82.3 m ²	335.4 m ²	88.5 m ²
6	A.M.	8170	59 m ²	350 m ²	173 m ²
7	I.K.	8220	35.5 m ²	333 m ²	226.5 m ²
8	Sh.F.	8170	30 m ²	187 m ²	97 m ²

(Më hollësisht trajtuar në pikën A/3, nga faqe 20 deri në faqe 65 të Raportit Përfundimtar të Auditimit).

1.1. Rekomandimi: DV ASHK, Tirana Jug, të bëj ndryshimet e të dhënave të kalimit të pronësisë mbi 3-fishin e sipërfaqes të bazës të ndërtimit, duke kthyer një sipërfaqe prej 1105.6 m², parcelë ndërtimore tej kufirit ligjor në gjendjen juridike “shtet”. Sektori i kadastrës të pasqyrojë në seksionin e pronësisë së kartelës të pasurive të paluajtshme, aktin e ndryshimit të lejes së legalizimit për sipërfaqen e parcelës ndërtimore mbi 3-fishin e sipërfaqes të bazës të ndërtimit.

Menjëherë

2. Gjetje nga auditimi: Drejtorja e ALUIZNI-t Tirana Jug, ka kualifikuar ndërtimin informal dhe ka miratuar me vendim nr. 2625600, datë 22.2.2019 "Leje legalizimi" objektin "Godinë e kombinuar 5 kate", mbi pasuri në pronësi të të tretëve, ku referuar Vendimit të KKT-së nr.1, datë 14.4.2017 "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendorë, Bashkia Tiranë", rezulton se objekti informal, i paraqitur për legalizim bën pjesë në njësinë strukturore TR/112-PDV, e cila parashikon ndërtime 8 (tetë) kate, veprime këto, në kundërshtim me nenin 35 pika 1 të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar. (Më hollësisht trajtuar në pikën A/3, nga faqe 20 deri në faqe 65 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)

2.1. Rekomandimi: Drejtori i DV ASHK, Tirana Jug, në bashkëpunim me Drejtorinë e Përgjithshme të ASHK Tiranë, të marrë masa të ushtrijë kontrollin administrativ dhe në referencë të akteve ligjore e nënligjore, të vlerësojë procedurat për shfuqizimin e Vendimit të Legalizimit nr.2625600, datë 22.2.2019. Gjithashtu për pasurinë e regjistruar sipas këtij vendimi të merret masë për të nxjerrë urdhër kufizimi deri në përfundimin e procedurave të vlerësimit për shfuqizimin e vendimit.

Menjëherë

3. Gjetje nga auditimi: Mbi formularin e vendimit nr.124853, datë 11.12.2019 "Leje legalizimi" i miratuar për objektin: "Godinë banimi 3 kat", me posedues R.D., është bërë korrigjim me kolektor duke e ndryshuar sipërfaqen e parcelës nga 255 m² në 540 m², veprime në kundërshtim me nenin 27 dhe 28 të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar. *(Më hollësisht trajtuar në pikën A/3, nga faqe 20 deri në faqe 65 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)*

3.1, Rekomandimi: DV ASHK, Tirana Jug, të rikthej formularin e lejes së legalizimit nr.124853, datë 11.12.2019 për objektin: "Godinë banimi 3 kat", në sipërfaqen fillestare të miratuar për parcelës ndërtimore në 255 m², bazuar në genplanin fillestar të miratuar nga sektori i hartografisë dhe nga Sektori i Çështjeve të Pronësisë, për sipërfaqen e parcelës ndërtimore 255 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 85 m².

Menjëherë

4. Gjetje nga auditimi: Drejtorja e ALUIZNI-t Tirana Jug, ka kualifikuar ndërtimin informal dhe ka miratuar Lejen e Legalizimit, pa pasur më parë një konfirmim nga Bashkia Tiranë, në lidhje me miratimin dhe realizimin e projektit "Rikualifikimi i Sheshit "Italia", Tiranë, si dhe pa pasur një konfirmim nga Instituti i Monumenteve të Kulturës dhe Këshillit Shkencor, në lidhje me zonat dhe objektet e shpallura me Status Mbrojte sipas ligjit, në kundërshtim me nenin 39 të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje" dhe në kundërshtim me pikën 1/c të VKM-së nr.280, datë 01.04.2015, "Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtim pa leje". Mbas 3 muajve nga miratimi i lejes së ndërtimit, është miratuar Vendimi Nr.431, datë 26.6.2019 "Shpronësimi për interes publik, të pasurive të paluajtshme, pronë private, që preken nga realizimi i projektit "Rikualifikimi i sheshit "Italia", Tiranë, në shumën e përgjithshme 107 402 334 lekë. *(Më hollësisht trajtuar në pikën A/3, nga faqe 17 deri në faqe 23 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)*

4.1. Rekomandimi: DV ASHK, Tirana Jug, të marrë masa në vijimësi, për të gjitha rastet për përjashtim nga legalizimi, ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtimet me leje që, cenojnë veprat kryesore të infrastrukturës publike, akset rrugore kombëtare, territorin e institucioneve publike, integritetin e monumenteve të kulturës etj.

Në vijimësi

5. Gjetje nga auditimi: ALUIZNI-t Tirana Jug, ka miratuar me vendim nr.122082, datë 03.06.2019 "Leje legalizimi" për objektin: "Godinë shërbimi 1 kat", me posedues B.D., Z.K. 8180, nr. pasurie 1/894, sipërfaqe e parcelës ndërtimore 500 m², me sipërfaqe ndërtimi 151.8 m², ku provohet se objekti është ndërtuar përpara datës 10.8.1991 dhe i regjistruar në volumnin 32, faqe 141, me sipërfaqe 135.7 m², çfarë do të thotë se objektet e ndërtuara para vitit 1991 dhe i regjistruar nuk konsiderohen ndërtime informale që të përfshihet në procedurat e legalizimit, veprime këto në kundërshtim me pikën 1, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje" i ndryshuar. Rezulton e provuar ekzistenca e ndërtimit me sipërfaqe ndërtimi 151m² nisur nga Arkivi Qendror Teknik i Ndërtimit edhe fotografimi ajror, sipas radhës, duke filluar nga ai i vitit 1994, e deri në vitet 1999, 2001 dhe në fund, atë të vitit

2007. (Më hollësisht trajtuar në pikën A/3, nga faqe 20 deri në faqe 65 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)

5.1. Rekomandimi: Të gjithë ndërtimet që janë të ndërtuara para datës 10.8.1991 të mos konsiderohen ndërtime informale dhe të mos përfshihet në procedurat e legalizimit, por DVASHK, Tirana Jug të miratoj kërkesat për kalimin e pronësisë të objektit pa titull pronësie me truallin funksional dhe oborret në përdorim për ndërtimet të ndërtuara para datës 10.8.1991.

Në vijimësi

6. Gjetje nga auditimi: Në 5 raste (Leja e Legalizimit me nr. 2625593, datë 21.02.2019; Leja e Legalizimit me nr. 127080, datë 24.11.2020; Leja e legalizimit me nr. 24768, datë 22.11.2019; Leja e legalizimit me nr. 123162, datë 10.07.2019 dhe Leja e Legalizimit me nr. 124704, datë 25.9.2019), DVASHK Tirana Jug ka legalizuar ndërtimet informal të ndërtuar me konstruksion metalik me materiale provizore të paqëndrueshme (me vetratë xhami duralumin nga tre anët e objektit) dhe jo të lidhura me sistemin e tokës (themelet) ku struktura nuk plotëson kushtet për regjistrim, në kundërshtim me pikën 1 shkronja "b" të VKM-së nr. 280, datë 01.04.2015, "Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtim pa leje". (Më hollësisht trajtuar në pikën A/3, nga faqe 20 deri në faqe 65 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)

6.1. Rekomandimi: Drejtori i DV ASHK, Tirana Jug, në bashkëpunim me Drejtorinë e Përgjithshme të ASHK Tiranë, të marrë masa të ushtrorë kontrollin administrativ dhe në referencë të akteve ligjore e nënligjore, të vlerësojë procedurat për shfuqizimin e Vendimit të Legalizimit nr. 2625593, datë 21.02.2019; nr. 127080, datë 24.11.2020; nr. 24768, datë 22.11.2019; nr. 123162, datë 10.07.2019 dhe Leja e Legalizimit me nr.124704, datë 25.9.2019. Gjithashtu për pasurinë e regjistruar sipas këtyre vendimeve të merret masë për të nxjerrë urdhër kufizimi deri në përfundimin e procedurave të vlerësimit për shfuqizimin e vendimit.

Menjëherë

7.-Gjetje nga auditimi: Në 1 rast (Vendimi nr. 48, datë 26.01.2021) është legalizuar pjesërisht një objekt jashtë afatit, me pretendimin se sipërfaqja e legalizuar e objektit është në ortofoton e vitit 2015 në geoportalin ASIG, por nga verifikimi i imazheve të këtij objekti në Google Earth rezulton se në vitin 2016 objekti ka qenë provizor, i ndërtuar me dru, kallama dhe llamarinë, veprime në kundërshtim me ligjin nr.9482, datë 3.4.2006 "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar dhe ligjin nr. 20/2020, datë 05.03.2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH". (Më hollësisht trajtuar në pikën A/3, nga faqe 20 deri në faqe 65 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)

7.1. Rekomandimi: Drejtori i DV ASHK, Tirana Jug, në bashkëpunim me Drejtorinë e Përgjithshme të ASHK Tiranë, të marrë masa të ushtrorë kontrollin administrativ dhe në referencë të akteve ligjore e nënligjore, të vlerësojë procedurat për shfuqizimin e Vendimit të Legalizimit nr. 48, datë 26.01.2021. Gjithashtu për pasurinë e regjistruar sipas këtij vendimi të merret masë për të nxjerrë urdhër kufizimi deri në përfundimin e procedurave të vlerësimit për shfuqizimin e vendimit.

Menjëherë

8. Gjetje nga auditimi: Në 1 rast është miratuar leja e legalizimit nr.2625649, datë 21.03.2019 për objektin “Godinë shërbimi 1 kat” pranë linjës së tensionit të lartë. DVASHK Tirana Jug nuk ka kërkuar informacion nga institucionet përkatëse nëse objekti shkel brezin mbrojtës të sistemit të linjave ekzistuese të interkonjeksionit, në mënyrë që të vijojnë mbi bazën e marrjes së informacionit të kërkuar me procedurën e kualifikimit apo skualifikimit nga legalizimi. Për sa më lartë është vepruar në kundërshtim me VKM Nr. 280, datë 01.04.2015 “Për përcaktimin e kritereve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”. *(Më hollësisht trajtuar në pikën A/3, nga faqe 20 deri në faqe 65 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)*

8.1. Rekomandimi: DV ASHK Tiranë Jug për rastet e miratimit të lejeve të legalizimit më parë, të kërkojë informacion nga OST nëse objekti i legalizuar cenon brezin mbrojtës të linjës së tensionit të lartë.

Menjëherë

9. Gjetje nga auditimi: Në 1 rast (Leja e Legalizimit me nr.126591, datë 27.07.2020), nga verifikimi i pozicionimit të objektit rezulton se ai ndodhet në intersektim me rrjetin rrugor të projektuar, pra cenon projektin e infrastrukturës rrugore të parashikuar në dokumentet e planifikimit të territorit. Ndodhur para kushteve të përcaktuara në pikën 2/g (objekti cenon projektin e infrastrukturës rrugore të parashikuar në dokumentet e miratuara të planifikimit të territorit) të VKM nr.280, datë 01.04.2015 “Për përcaktimin e kritereve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”, i ndryshuar me VKM Nr. 756 datë 26.10.2016, objekti informal duhet të ishte përjashtuar nga legalizimi. *(Më hollësisht trajtuar në pikën A/3, nga faqe 20 deri në faqe 65 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)*

9.1. Rekomandimi: DV ASHK Tiranë Jug për rastin e mësipërm, të kërkojë informacion nga Bashkia Tiranë, nëse objekti i cili ndodhet në intersektim me rrjetin rrugor të projektuar cenon projektin e infrastrukturës rrugore.

Menjëherë

10. Gjetje nga auditimi: Në 1 rast (Vendimi nr.1230, datë 01.09.2020), është legalizuar objekti mbi 4 kate, në mungesë të aktit të ekspertizës të lëshuar nga një ekspert ose ent i licencuar për qëndrueshmërinë konstruktive të objektit, në mospërputhje me nenin 20, gërma c të ligjit 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH”. *(Më hollësisht trajtuar në pikën A/3, nga faqe 20 deri në faqe 65 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)*

10.1. Rekomandimi: DV ASHK Tiranë Jug për rastin e mësipërm, të vendosë masë kufizimi sipas kërkesave që parashikon ligji, deri në plotësimin e dokumentacionit me akt ekspertizën nga një ekspert ose ent i licencuar për qëndrueshmërinë konstruktive të objektit.

Menjëherë

11. Gjetje nga auditimi: Nga auditimi rezulton se në shumicën e rasteve të shqyrtuara, procesverbalet e verifikimit në terren nuk janë plotësuar saktësisht në të gjithë elementët që parashikon formati i miratuar. Konkretisht në paragrafin e pasurive kufitare, nuk janë saktësuar me përshkrim, numër pasurie dhe identitet të pronarit, pasuritë kufitare, por janë përdorur vetëm numrat e pasurive, si dhe nuk janë pasqyruar largësitë e bazës së objektit nga kufijtë e parcelës.

Veprimet e mësipërme janë kryer në kundërshtim me Manualin “Hartimi dhe paraqitja e materialeve grafike të objektit që legalizohet”, miratuar me Urdhrin e Drejtorit të Përgjithshëm nr.30, datë 15.01.2016 “Për mënyrën e hartimit dhe paraqitjes së dokumentacionit teknik. (Më hollësisht trajtuar në pikën A/3, nga faqe 20 deri në faqe 65 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)

11.1. Rekomandimi: DV ASHK Tirana Jug të marrë masa që ne vijim të plotësojë “Proces verbalin e verifikimit në terren të dhënave të ndërtimit pa lejë/shtesës në ndërtimin me leje”, me të dhënat e kërkuara edhe me largësitë e bazës së objektit nga kufijtë e parcelës ndërtimin në raport me kufizimet dhe situatën ndërtimore rreth tij. Për rastet kur këto të dhëna identifikohen si numra pasurie, të bëhet verifikimi në sistemet apo hartat e DV ASHK për plotësimin e saktë të kufitarëve.

Në vijimësi

12. Gjetje nga auditimi: Në 1 rast objekti ndodhet shumë pranë rrugetit rrugor të kategorisë D, ndërkohë që ka ngritur mure rrethues buzë trotuarit, elementë të cilët nuk janë pasqyruar nga specialistët e verifikimit në terren, as në procesverbal dhe as në skicat e hartuara. Nga matjet e kryera në hartën ASIG, rezulton se objekti nuk respekton distancën prej të paktën 20 m për këtë kategori rruge.

Po kështu, në 1 rast konstatohet se është vijuar me procesin e legalizimit të objektit informal edhe pse me shkresën nr. 6798/1, datë 18.02.2019, titullari i Drejtorisë së Planifikimit të Punëve Publike pranë Bashkisë Tiranë, informon DV ASHK Tirana Jug se për zonën në fjalë dhe koordinatave të objektit, kjo Bashki ka miratuar projektin me objekt “Ndërtimi i rrugëve Fuat Toptani-3 Vëllezërit Kondi-rruga e Elbasanit-Varrezat e Dëshmorëve”. Për këtë zonë, Bashkia Tiranë ka dërguar edhe Planin e Detajuar Vendor, miratuar me Vendim të Kryetarit të Bashkisë nr. 46053, datë 13.12.2018, në paraqitjen grafike të të cilit evidentohet edhe vizualisht, prekja e këtij objekti nga rruga e projektuar. Veprimet e mësipërme janë kryer në kundërshtim me nenin 27 të VKM nr. 153, datë 07.04.2000 “Për miratimin e rregullores së zbatimit të kodit rrugor të RSH”; Kreu I, pika gj të VKM nr. 280, datë 1.4.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”. (Më hollësisht trajtuar në pikën A/3, nga faqe 20 deri në faqe 65 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)

12.1. Rekomandimi: DV ASHK Tirana Jug, në bashkëpunim me Drejtorinë e Përgjithshme të ASHK, të fillojë kontrollin administrativ, duke proceduar me anulimin e lejeve të legalizimit nr. 124633, datë 14.08.2019, për pasurinë nr. 400/1277 në Z.K. 8190 dhe lejen e legalizimit nr. 122544, datë 22.07.2019, për pasurinë nr. 11/585, në Z.K. 8190.

Menjëherë

13. Gjetje nga auditimi: Është miratuar leje legalizimi nr. 124923, datë 21.12.2019, nr. 123620, datë 31.07.2019 dhe leje legalizimi nr. 123620, datë 31.07.2019, ku poseduesit e ndërtimit informal nuk kanë paraqitur deklarata noteriale personale, për marrjen përsipër të përgjegjësive në rastet e dëmeve nga pasojat e fatkeqësive natyrore, veprime në kundërshtim me nenin 27/dh, i Ligjit nr. 9482, Datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar. (Më hollësisht trajtuar në pikën A/3, nga faqe 20 deri në faqe 65 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)

13.1. Rekomandimi: DV ASHK Tirana Jug, të marrë masa që të njoftojë dhe kërkojë paraqitjen e deklaratave noteriale për marrjen e përgjegjësive në rast të dëmtimeve të objekteve nga shkaqe natyrore.

Menjëherë

14. Gjetje nga auditimi: DV ASHK Tirana Jug në të gjitha rastet gjatë procedurave të kualifikimit, ka tejkaluar çdo afat ligjor nga miratimi i "Kualifikimit i ndërtimit informal" deri në momentin e dhënies së lejes së legalizimit, në kundërshtim me nenin 28 të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar dhe në kundërshtim me nenin 21 të ligjit 20/2020, datë 05.03.2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH". *(Më hollësisht trajtuar në pikën A/3, nga faqe 20 deri në faqe 65 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)*

14.1. Rekomandimi: Drejtori i DV ASHK, Tirana Jug, të marrë masa, që për çdo rast moskualifikimi, ose kualifikimi për legalizim, të dalë me vendim për legalizimin ose jo të ndërtimit pa leje, brenda afatin ligjor.

Në vijimësi

15. Gjetje nga auditimi: Me deklaratën e datës 06.09.2006, protokolluar pranë Njësisë së Urbanistikës së NjQV nr. 2 dhe me nënshkrimin e përfaqësuesit të NjQV, F.B. deklaroi se ka kryer shtesë kati 35 m² mbi objektin e ndërtuar me leje ndërtimi miratuar me Vendim të KRRT nr. 47, datë 29.04.1991. Vendim i cili i referohet legalizimit të objektit dhe jo shtesës, në një kohë që objekti ka qenë ekzistues dhe me titull pronësie regjistruar në Regjistrin Ipotekor në vitin 1993. Ky fakt pasqyrohet edhe në genplanin e hartuar DVAShK, i cili në mënyrë grafike pasqyron legalizimin për të gjithë objektin prej 121.5 m², ndërkohë që shtesa është vetëm 35 m². Veprimet e mësipërme janë kryer në kundërshtim me ligjin nr. 9482, datë 03.04.2006 "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", i ndryshuar; VKM nr. 442, datë 18.07.2018, "Për kalimin në pronësi të objektit të ngritur para datës 10.08.1991 dhe truallit të tij funksional". *(Më hollësisht trajtuar në pikën A/4, nga faqe 65 deri në faqe 74 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)*

15.1. Rekomandimi: DV ASHK Tirana Jug, të marrë masa për anulimin e legalizimit me Vendim nr. 269, datë 16.03.2021, duke ri shqyrtuar të gjithë dokumentacionin përkatës dhe qartësuar faktin nëse pjesa ekzistuese e objektit me leje ndërtimi i takon legalizimit sipas VKM nr. 442, datë 18.07.2018, "Për kalimin në pronësi të objektit të ngritur para datës 10.08.1991 dhe truallit të tij funksional" dhe në përfundim të vijojë me procedurat e legalizimit vetëm për shtesën mbi objekt me leje.

Brenda 30.05.2023

16. Gjetje nga auditimi: Në 2 raste nga DV ASHK Tirana Jug, janë marrë vendime "Për miratimin e kërkesës për kalimin e pronësisë të objektit pa titull pronësie me truallin funksional", ku ndërtimet janë të ndërtuara mbas datës 10.8.1991, në kundërshtim me nenin 4 pika 14 të ligjit 20/20 datë 05.03.2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH" dhe konkretisht, vendimi nr. 40, datë 29.05.2020 në emër të poseduesit z. T.Gj., me sipërfaqe e truallit funksional 227.8 m² dhe sipërfaqe ndërtimi 45.5 m² pasuria nr. 6/419 Z.K. 8260 dhe vendimi nr. 131, datë 05.02.2021 në emër të poseduesit I.L., me sipërfaqe e truallit funksional 141 m² dhe

sipërfaqe ndërtimi 42 m² Z.K. 8260. *(Më hollësisht trajtuar në pikën A/4, nga faqe 65 deri në faqe 74 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)*

16.1. Rekomandimi: Drejtori i DV ASHK, Tirana Jug, në bashkëpunim me Drejtorinë e Përgjithshme të ASHK Tiranë, të marrë masa të ushtrorë kontrollin administrativ dhe në referencë të akteve ligjore e nënligjore, të vlerësojë procedurat për shfuqizimin e vendimit nr.40, datë 29.05.2020 dhe nr.131, datë 05.02.2021. Gjithashtu për pasurinë e regjistruar sipas këtij vendimi të merret masë për të nxjerrë urdhër kufizimi deri në përfundimin e procedurave të vlerësimit për shfuqizimin e vendimit.

Menjëherë

17. Gjetje nga auditimi: Në 5 raste nga DV ASHK Tirana Jug, janë marrë vendime për miratimin e kërkesës për kalimin e pronësisë të objektit pa titull pronësie me truallin funksional, ku në dosje nuk janë administruar kërkesa për publikimin e aplikimeve, kthim përgjigje nga Njësia Bashkiake mbi mbarimin e afishimit, kërkesa drejtuar poseduesit të ndërtimit për regjistrim të lejes së regjistrimit e pasurive të paluajtshme, veprime këto në kundërshtim me Urdhrin nr.37, datë 19.6.2016 "për miratimin e planveprimit..." si dhe për 2 raste janë shkelur afatet për kërkimin e informacioneve duke shkelur afatet e përcaktuara për kryerjen e veprimeve. *(Më hollësisht trajtuar në pikën A/4, nga faqe 65 deri në faqe 74 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)*

17.1. Rekomandimi: DV ASHK, Tirana Jug, të plotësoj 5 dosjet me mungesë të dokumenteve që duhej të ishin administruar në dosje. Si dhe të marrë masa për mirë organizimin e grupeve të punës në funksion të përballimit të fluksit të aplikimeve sipas afateve dhe prioriteteve të secilës hallkë të procedurave të ndjekura deri në përmbylljen e regjistrimit të pronësisë, duke shmangur zvarritjen e procesit.

Menjëherë në vijimësi

18. Gjetje nga auditimi: Në 7 raste mungon shqyrtimin administrativ i kërkesave për kalimin e pronësisë të objektit pa titull pronësie me truallin funksional të dal me Urdhër të Drejtorit DV ASHK Tiranë Jug "Për nxjerrjen e dosjeve nga arkiva", në mbështetje të ligjit 20/20 datë 05.03.2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH", të ligjit 9154, datë 06.11.2003 "Për Arkivat" dhe të VKM Nr. 827, datë 30.9.2020 "Për përcaktimin e rregullave të hollësishtme për miratimin e dokumentit të pronësisë, të objekteve pa titull pronësie, trojeve të tyre funksionale dhe të oborreve në përdorim", *(Më hollësisht trajtuar në pikën A/4, nga faqe 65 deri në faqe 74 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)*

18.1. Rekomandimi: DV ASHK, Tirana Jug, të shqyrtoi 7 rastet e kërkesave për kalimin e pronësisë të objektit pa titull pronësie me truallin funksional të dal me Urdhër "Për nxjerrjen e dosjeve nga arkiva" nga Drejtori DV ASHK Tiranë Jug.

Menjëherë

19. Gjetje nga auditimi: Me shkresën nr. 257, datë 05.11.2018, Sanije Muça ka paraqitur kërkesën për kalimin e pronësisë së objektit të ndërtuar para datës 10.08.1991, së bashku me truallin funksional, të ndodhur në pasurinë nr. 2/307/2 në ZK 8190. Në dosje administrohet fotokopje e dokumentit "Vërtetim pronësie" i datës 24.02.1977, në favor të Ramadan Muça (bashkëshorti i aplikantes, referuar çertifikatës familjare), i cili bën fjalë për një shtëpi në rrugën Mihal Grameno. Nga auditimi rezulton se certifikata familjare përmban përbërjen familjare të

datës 31.12.2009 me kryefamiljar R.M., ndërkohë që Vendimi nr. 49, datë 13.07.2020 për kalimin në pronësi të objektit dhe truallit funksional është bërë vetëm në emër të aplikantes R.M. Veprimet e mësipërme janë kryer në kundërshtim me pikën 16 të VKM nr. 442, datë 18.07.2018, “Për kalimin në pronësi të objektit të ngritur para datës 10.08.1991 dhe truallit të tij funksional”. *(Më hollësisht trajtuar në pikën A/4, nga faqe 65 deri në faqe 74 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)*

19.1. Rekomandimi: DV ASHK Tirana Jug të marrë masa për rishqyrtimin e dokumentacionit dhe certifikatës familjare për rastin e R.M, duke anuluar Vendimin nr. 49, datë 13.07.2020 për kalimin në pronësi të objektit vetëm ndaj aplikantes dhe marrjen e Vendimit në zbatim të regjimit pasuror martesor.

Menjëherë

20. Gjetje nga auditimi: Pasuria nr.3/527 në pronësi "Shtet" regjistruar në vol. 34, faqe 126 me sipërfaqe 86 m² e miratuar si parcelë ndërtimore në emër të subjektit A.G., e regjistruar si bashkim pasurie në pasurinë nr.3/360, volumi 43, faqe 121, është tej kufirit ligjor të sipërfaqes së parcelës ndërtimore, duke tejkaluar kufirin ligjor të sipërfaqes së parcelës ndërtimore mbi 3-fishin e sipërfaqes bazë të ndërtimit, në kundërshtim me nenin 17, pika 1/b të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar. *(Më hollësisht trajtuar në pikën B/3, në faqe 79 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)*

20.1. Rekomandimi: Drejtori i Drejtorisë Vendore e ASHK, Tirana Jug, me urdhër të brendshëm të urdhëroj Sektorin e Kadastrës, kthimin në gjendjen e mëparshëm pasurinë nr.3/527, regjistruar në vol. 34, faqe 126, me sipërfaqe 86 m² Z.K. 8180. në pronësi "Shtet".

Menjëherë

21.-Gjetje nga auditimi: Me referencën 027815 datë 26.10.2020 është regjistruar pasuria 4/995/ND në vol.65. faqe 150 me sip. 41.7 m², në emër të A.S., bazuar në aplikimin për bashkim pasurie. Është bashkuar pasuria 4/444/ND+1-1 regjistruar në vol. 55. faqe 86 me sipërfaqe 16 m² në llojin e pasurisë “Apartament” me pasurinë nr. 4/988/ND (social-ekonomik) “Njesi” me sip. 25.7 m² regjistruar në vol. 56, faqe 87. Bashkimi i dy pasurive me status të ndryshëm dhe regjistrimi në një pasuri të vetme (ND), është në kundërshtim me nenin 21, pikën 1 të ligjit 111/18 "Për Kadastrën". *(Më hollësisht trajtuar në pikën B/3, nga faqe 82 deri në faqe 84 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)*

21.1-Rekomandimi: Drejtori i Drejtorisë Vendore e ASHK, Tirana Jug, me urdhër të brendshëm të urdhëroj Sektorin e Kadastrës që të korrigjojë (të mbyll) kartelën e pasurisë dhe hartën kadastrale për pasurinë nr. 4/995/ND regjistruar në vol.65. faqe 150 me sip. 41.7 m² ku kjo pasuri të kaloj në gjendjen dhe statusin e mëparshëm në dy kartela pasurie, në llojin e pasurisë “Apartament” dhe “Njesi”.

Menjëherë

22. Gjetje nga auditimi: Në kartelën e pasurisë së paluajtshme, pasuria 5/107/ND me sipërfaqe 86.4 m² regjistruar në vol.46, faqe 60, Z.K. 8380, në seksionin C- “Të Drejtat Reale” nuk ndodhet shënimi "Ndërtesa pozicionohet mbi pasurinë pa nr. dhe pa vol. dhe faqe të regjistruar në vol. dhe faqe. ndërsa në seksionin D- “Kufizimet e Pronësisë” ndodhet shënimi "Vendoset hipoteke ligjore deri në shlyerjen e detyrimeve për truallin e legalizuar".*(Më hollësisht trajtuar në pikën B/3, nga faqe 84 deri në faqe 92 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)*

22.1. Rekomandimi: Drejtori i Drejtorisë Vendore e ASHK, Tirana Jug, me urdhër të brendshëm të urdhëroj Sektorin e Kadastrës që të bëjë shënimin në kartelën e pasurisë së paluajtshme për pasurinë nr. 5/107/ND me sipërfaqe 86.4 m² regjistruar në vol.46, faqe 60, Z.K. 8380, në seksionin C- “Të Drejtat Reale”, se ku pozicionohet ndërtesa (ND) mbi çfarë pasurie dhe në çfarë vol. dhe faqe është regjistruar.

Menjëherë

23. Gjetje nga auditimi: Në 7 raste nga punonjësit e Sektorit të Kadastrës pranë DV ASHK-së, janë tejkualuar afatet ligjore për shërbimet kadastrale edhe pse dokumentacioni tekniko-ligjor në dosjen e aplikuesit janë në përputhje të plotë me kërkesat e parashikuar në ligji, veprime këto në kundërshtim me pikën 3 të nenit 29 ligjit nr. 111/2018 “Për Kadastrën”. *(Më hollësisht trajtuar në pikën B/6, nga faqe 93 deri në faqe 99 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)*

23.1. Rekomandimi: Drejtoria Vendore ASHK Tirana Jug, të marrë masa për mirë organizimin e detyrave sipas sektorëve, për administrimin, trajtimin dhe dhënien e zgjidhjeve apo përgjigjeve ndaj kërkesave të qytetarëve brenda afateve të parashikuara.

Menjëherë dhe në vijimësi

24. Gjetje nga auditimi: Rreth 30% të rasteve, dokumentacioni i referencave që janë skanuar nga sektori që mbulon arkivin e referencave, nuk janë transferuar në llogarinë File-Server 192.168.1.16, çfarë do të thotë se edhe auditimi i referenca për zbatimin e procedurave ligjore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme ka qenë e pa mundur të realizohet nga grupi i auditimit.

24.1. Rekomandimi: Sektori i Kadastrës pranë DV ASHK-së mbas mbylljes të procedurës së regjistrimit për çdo kërkesë për shërbimet kadastrale, të behet skanimi i gjithë dokumentacionit dhe të transferohet në llogarinë File -server 192.168.1.16.

Në vijimësi

25. Gjetje nga auditimi: Nga auditimi me zgjedhje për procedurat e ndjekura për regjistrimin e objekteve me leje legalizimi në Z.K. 8190, rezultuan mangësi në dosjet e trajtuara si vijon:

Në të gjitha rastet inventari i dosjes nuk përmban nënshkrimin e arkivistit apo marrësit në dorëzim të inventarit dhe as të titullarit të DVASHK;

Në 6 raste, për dosjet e kaluara nga sektori i legalizimit tek ai i regjistrimit, nuk administrohen në dosje shkresa e dërgimit të dokumentacionit të nevojshëm për regjistrim dhe as certifikata e gjendjes familjare të poseduesit;

Në 2 raste, veprimet në kartelat e pasurive kur ka lindur nevoja për ndarje pasurie nga procesi i legalizimit, janë kryer pa dalë fillimisht Urdheri përkatës i titullarit, për ndarjen e pasurive dhe mënyrën si do të veprohet. Veprimet e mësipërme janë kryer në kundërshtim me pikën 10 të VKM nr. 1095, datë 28.12.2015, “Për përcaktimin e rregullave të bashkërendimit të punës ndërmjet ALUIZNIT dhe ZVRPP dhe të procedurave apo kufizimeve që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara”; Rregullore e Brendshme e funksionimit; “Normat tekniko-profesionale dhe metodologjike të shërbimit arkivor në RSH”. *(Më hollësisht trajtuar në pikën B/6, nga faqe 93 deri në faqe 99 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)*

25.1-Rekomandimi: Në funksion të garantimit të transparencës, Titullari i DV ASHK dhe specialistët përkatës, të marrin masa për përmbushjen e të gjithë hallkave hierarkike konfirmuese për mbylljen dhe inventarizimin e dosjeve që trajtohen, si dhe përcjelljen e tyre në vijim nëpërmjet

shkresave përcjellëse përkatëse nga titullari dhe dokumentacionit të plotë që kërkohet nga kuadri ligjor, duke bërë të mundur kështu edhe evidentimin e afateve të dërgimit dhe punimit të dosjeve nga një sektor në tjetrin.

Në vijimësi

26. Gjetje nga auditimi: Me Urdhër të brendshëm nr. 177, datë 03.05.2007 të ish-Regjistruarit është korrigjuar sipërfaqja nga 717 m² “përrua” me nr. pasurie 5/140 regjistruar në vol.16, faqe 110, në sipërfaqe 156 m² (përrua) Z.K. 8160, Nga korrigjimi i kufijve dhe i sipërfaqes me urdhrin e sipër cituar, pasuria nr. 5/155 me sip. truall 900 m² regjistruar në vol.16, faqe 123, behet me sip. truall 2215 m², në emër të z.I.S., veprim ky në kundërshtim me nenin 24/a të ligjit nr.7843, datë 13.7.1994 “Për regjistrimin e pasurisë së paluajtshme” i ndryshuar dhe në kundërshtim me pikën 9.2 të Kreut IV, të Rregullores së Brendshme të Zyrës Qendrore të Pasurive të Paluajtshme Nr.184, datë 08.04.1999. *(Më hollësisht trajtuar në pikën C, nga faqe 102 deri në faqe 112 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)*

26.1-Rekomandimi: Drejtori i DV ASHK Tirana Jug, të nxjerrë urdhër të brendshëm "Për korrigjimin e hartës kadastrale dhe kartelës së pasurisë së paluajtshme", për pasurinë nr. 5/155 me sip. truall 2215 m² regjistruar në vol.16, faqe 123, në dy pasuri, njëra pasuri me sipërfaqe 717 m² në llojin e pasurisë “përrua” në pronësi “shtet” dhe sipërfaqja tjetër prej 1498 m² në llojin e pasurisë “truall” të kaloj në pronësi të “të tretëve”.

Menjëherë

27. Gjetje nga auditimi: Nga ish-Regjistruarit është nxjerrë Urdhër i brendshëm "Për Kufizimin e Veprimeve" nr. 441 datë 15.03.2011, bazuar në shkresën nr. 375/10 datë 07.02.2011 të KLSH-së, për kufizimin e pasurinë nr.8/686 vol.65, faqe 53, sip. 61 m² në lloji e pasurisë “truall” Z.K. 8270, me nr. Reference 019613, në emër të shtetasit L.P.

Nisur sa më lart ish-Regjistruari i ZVRPP Tiranë, ka vepruar në kundërshtim me nenin 124 të Kodit të Procedurës Administrative, për faktin se arsyetimi për revokimin është bërë pjesërisht vetëm për pikën 3, për numrin hipotekor 576, datë 15.10.2008, ndërkohë për kufizimin e veprimeve për numrat hipotekor të tjera të kufizuara, vazhdojnë të jenë të "Kufizuara". *(Më hollësisht trajtuar në pikën C, nga faqe 102 deri në faqe 112 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)*

27.1. Rekomandimi: Drejtori i DV ASHK Tirana Jug, në zbatim të Revokimit pjesërisht të Urdhrit të ish-Regjistruarit "Për Kufizimin e Veprimeve" nr. 441 datë 15.03.2011, të pajisë ankuesin me kartelë pasurie të paluajtshme pa shënimin "Kufizim", për pasurinë nr. 8/686 vol. 65, faqe 53, sip. 61 m² në lloji e pasurisë “truall” Z.K. 8270.

Menjëherë

28. Gjetje nga auditimi: Mungon vendimi i DV ASHK Tirana Jug për kualifikimin e shtesës të katit mbi objektin ekzistues në emër të poseduesit E.N. me vetëdeklarimin nr. 2498 prot., datë 19.03.2005, ku genplani i administruar në dosje rezulton i konfirmuar nga specialisti dhe përgjegjësi i sektorit të hartografisë si dhe nga specialisti dhe përgjegjësi i sektorit të çështjeve të pronësisë, ku brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditëve nga data e evidentimit në terren sipas datës së aktit të evidentimit në terren (datë 04.07.2019), DV ASHK Tiranë Jug duhej të ishte shprehur me vendim, veprime në kundërshtim me kreun IV pika 20 të VKM nr.1040, datë 25.11.2020 “Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kritereve të legalizimit dhe miratimit të aktit të

legalizimit, për ndërtimet pa leje”. (Më hollësisht trajtuar në pikën C, nga faqe 102 deri në faqe 112 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)

28.1. Rekomandimi: Drejtori i DV ASHK Tirana Jug, *të emetoj* “Lejen e Legalizimit” për objektin shtesë kati mbi objektin ekzistues 1 kat dhe të miratoj Genplanin dhe Planimetrin e objektit shtesë kati, që janë të administruar në dosje dhe që janë të konfirmuara nga specialisti dhe përgjegjësi i sektorit të hartografisë si dhe nga specialisti dhe përgjegjësi i sektorit të çështjeve të pronësisë.

Menjëherë

29. Gjetje nga auditimi: Në DV ASHK Tiranë Jug ka parcela ndërtimore të objekteve informale të pajisur me leje legalizimi të cilat janë akoma në pritje të VKM ku nuk kanë likuiduar taksën e parcelave ndërtimore, në vlerë 323,212,164.91 lekë+bona privatizimi.

29.1. Rekomandimi: DV ASHK Tiranë Jug në bashkëpunim me Drejtorinë e Përgjithshme të ASHK të marrë masa dhe të ndjekë të gjitha procedurat për kalimin e pronësisë së parcelës ndërtimore deri në daljen e VKM-ve, për dosjet e objekteve informale të pajisur me Leje legalizimi të objektit, për të mundësuar brenda afateve ligjore likuidimin të vleftës përkatëse të parcelave ndërtimore.

Menjëherë dhe në vijimësi

KONTROLI I LARTË I SHTETIT