



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AVOKATI I POPULLIT

Seksioni për organet e administratës qendrore, të pushtetit vendor
dhe të të tretëve që veprojnë për lloqari të tyre

Adresa: Bulevardi: "Zhan D'Ark" Nr.2
Tiranë, Shqipëri

Tel/Fax: +355 4 2380 300/315
E-mail: ap@avokatipopullit.gov.al
www.avokatipopullit.gov.al

Nr. Prot. Tiranë / /2025
Nr. Dok. 202500156/15

Lënda: Rekomandim rreth marrjes së masave për përmirësimin e shërbimit publik në standardin e kërkuar/parashikuar në ligj.

Drejtuar: Drejtorisë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës

DURRËS-KAVAJË-KRUJË

Agjencisë Shtetërore të Kadastrës

Adresa: Rruga "Dora D'Istria"

TIRANË

I nderuar z. Drejtor!

Institucioni i Avokatit të Popullit, në përputhje me kompetencat dhe detyrat e tij të përcaktuara nga legjislacioni në fuqi, ligji nr. 8454, datë 04.02.1999 "Për Avokatin e Popullit", i ndryshuar, ka pranuar për shqyrtim ankesën e shtetasit Y. Sh., lidhur me cenimin e të drejtës së pronësisë, për shkak të lëshimit të aktit administrativ, lejes së legalizimit datë 21.05.2021, me të dhëna kadastrale të parregullta/pasakta.

Më konkretisht, nga dokumentacioni i paraqitur nga ankuesi, ka rezultuar se në procesin e shqyrtimit të vetëdeklarimit datë 19.09.2014, të kryer prej ankuesit, për legalizimin e ndërtimit pa leje me sipërfaqe 208 m², shtesë kati dhe anësore mbi dhe anash objektit ekzistues, të ndodhur në Shijak, Drejtoria Vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës (DVASHK), Durrës-Kavajë-Krujë, me vendim legalizimi datë 21.05.2021, ka vendosur për legalizimin jo vetëm të ndërtesës informale prej 208 m² (shtesë kati dhe anësore mbi dhe anash ndërtesës ekzistuese) për të cilën, ankuesi, ka kryer vetëdeklarimin datë 19.09.2014, por dhe të ndërtesës ekzistuese (kati përdhe) me sipërfaqe 87 m², përbërë nga pasuritë me sipërfaqe 70,6 m² dhe pasurinë me sipërfaqe 16,4 m², në pronësi të znj. V. Sh., si dhe 31 m² ndërtim informal. Këto pasuri, që përbëjnë katin përdhe të banesës dykatëshe, ankuesi i'a ka kaluar në pronësi bashkëshortes së tij, znj. V. Sh., me kontratat noteriale të dhurimit datë 10.06.2021. DVASHK, Durrës-Kavajë-

Krujë, për këto dy pasuri, ka lëshuar në favor të znj. V. Sh. “Çertifikatë regjistrimi pronësie”, datë 25.06.2021 dhe datë 28.06.2021.

Referuar dokumentacionit të vënë në dispozicion prej ankuesit, dhe konkretisht shkresës nr. 10896/1 prot, datë 20.06.2022, që ASHK, Tiranë, i ka dërguar ankuesit Y. Sh., kostatohet dhe ekzistenca e problematikës së mospërputhjes topografike ose gjeohapsinore midis:

- **Hartës që i bashkëlidhet aktit të legalizimit** datë 21.05.2021,
- **Hartës kadastrale apo grafikut teknik të administruar nga organi publik,** dhe
- **Vendndodhjes reale në terren të ndërtimit të legalizuar.**

Institucioni i Avokatit të Popullit me rastin e pranimit për shqyrtim të kësaj çështjeje ka kryer veprimtari hetimore administrative, duke kërkuar DVASHK-së, Durrës-Kavajë-Krujë, vënien në dispozicion të të gjithë dokumentacionit të mbajtur në procesin e shqyrtimit të vetëdeklarimit datë 19.09.2014, të kryer prej ankuesit, për legalizimin e ndërtimit informal në fjalë.

DVASHK, Durrës, në përgjigje të kërkesës së Avokatit të Popullit, me shkresën nr. 6478/1 prot, datë 18.10.2022, bën të ditur, midis të tjerave, se:

“...Nga verifikimet e kryera në dosjen e legalizimit, rezulton se, z. Y. Sh., ka aplikuar në procesin e legalizimit me vetëdeklarimin datë 19.09.2014, për një ndërtim pa leje dhe jo për një shtesë kati të pajisur me çertifikatë pronësie.

Referuar skicave fushore, rezulton se objekti është trajtuar si objekt në tërësi dhe jo si shtesë kati mbi objektin ekzistues.

Rrjedhimisht pasi është kryer evidentimi faktik në terren, referuar VKM-së nr. 1178, datë 24.12.2020, “Për përcaktimin e dokumentacionit dhe të rregullave të evidentimit të ndërtimeve pa leje”, është hartuar materiali teknik, gen-pan, planimetri dhe pas shqyrtimit të kriterëve kualifikuese, në përputhje me VKM nr. 1040, datë 25.11.2020, “Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kriterëve të legalizimit dhe miratimit të modelit të aktit të legalizimit për ndërtimet pa leje”, objekti është kualifikuar për legalizim.

Rrjedhimisht z. Y. Sh., rezulton i pajisur me vendim legalizimi datë 21.05.2021, banesë dy katëshe me sipërfaqe ndërtimi e ndarë sipas funksionit, kati përdhe sipërfaqe ndërtimi 118 m², kati i parë, sipërfaqe ndërtimi 208 m², sipërfaqja e parcelës ndërtimore 162 m², me adresë në Shijak.

Të njëjtin qëndrim kemi mbajtur edhe në ankesat që z. Y. Sh. ka depozituar pranë institucionit tonë.

Bashkëlidhur gjeni dokumentacionin që administrohet në dosjen e subjektit”.

Referuar përgjigjes së dhënë, kuptohet se, DVASHK, Durrës-Kavajë-Krujë, nuk ka kryer veprimtari verifikuese mbi statusin e ndërtimit, pjesë përbërëse e të cilit janë dhe shtesat informale të kryera prej z. Y. Sh., për të cilat ai ka kryer vetëdeklarimi datë 19.09.2014, për legalizim.

Në këtë rast, kemi një situatë ku:

- Ndërtimi informal (shtesë kati dhe anësore) është ndërtuar mbi një pasuri të paluajtshme të regjistruar rregullisht në regjistrin e pasurive të paluajtshme të DVASHK, Durrës-Kavajë-Krujë, në emër të pronarit Y. Sh..

- Ankuesi Y. Sh. ka kryer procesin e vetëdeklarimit për legalizimin e ndërtimit informal, shtesë kati dhe anësore mbi dhe anash ndërtimit për të cilin ai disponon dokumentacion pronësie.
- DVASHK, Durrës-Kavajë-Krujë, ka nxjerrë në mënyrë **të parregullt** aktin e legalizimit, duke përfshirë edhe objektin bazë (pasurinë e regjistruar më parë), jo vetëm ndërtimin informal.

Për regjistrimin e kalimit të pronësisë me anë të aktit administrativ, lejes së legalizimit datë 21.05.2021, si dhe pajisjes me dokumentacion pronësie mbi ndërtesën e legalizuar, z. Y. Sh. ka kryer kërkesën/aplikimin datë 19.08.2021.

Në përgjigje të kërkesës/aplikimit të ankuesit, ju me Tuajën nr. 7934 prot, datë 27.09.2021, kushtëzoni dhënien e shërbimeve të kërkuara prej ankuesit, duke u shprehur, se:

- *Duhet të dorëzoni plan rilevimin për regjistrimin e objektit sipas vendimit datë 21.05.2021, nuk përputhet me genplanin e vendimit dhe HTR-në e ASHK-së.*
- *Jeni të lutur të dorëzoni planin e rilevimit dhe më pas të kryeni aplikimin AV0 pa pagesë.*

Më tej, me shkresën nr. 952/3 prot, datë 07.04.2022, drejtuar ankuesit, DVASHK, Durrës-Kavajë-Krujë, shprehet, midis të tjerave, se:

“...Referuar skicave fushore, rezulton se objekti është trajtuar si objekt në tërësi dhe jo si shtesë kati mbi objektin ekzistues. Rrjedhimisht, pasi është kryer evidentimi faktik në terren, referuar VKM-së nr. 1178, datë 24.12.2020, ... është hartuar materiali teknik, gen-plan, planimetria dhe pas shqyrtimit të kriterëve kualifikuese, në përputhje me VKM-në nr. 1040, datë 25.11.2020, ... është kualifikuar për legalizim.

Rrjedhimisht, ju z. Y. Sh., rezulton se jeni pajisur me vendim legalizimi datë 24.05.2021, godinë banimi 2 kate, me sipërfaqe ndërtimi e ndarë sipas funksionit, kati përdhe me sipërfaqe ndërtimi 118 m², kati i parë me sipërfaqe ndërtimi 208 m², sipërfaqja e parcelës ndërtimore 162 m², me adresë në Shijak. Kundër këtij vendimi mund të ushtroni ankimim administrativ pranë strukturës së posaçme për ankimet në Drejtorinë e Përgjithshme të ASHK-së, Tiranë”.

Kundër qëndrimit të shprehur prej DVASHK, Durrës-Kavajë-Krujë, ankuesi i është drejtuar ASHK-së, me ankesën datë 23.05.2022, duke kërkuar saktësimin e pozicionit të pronës dhe korrigjimin e vendimit të legalizimit datë 21.05.2021, të nxjerrë prej DVASHK, Durrës-Kavajë-Krujë.

Në përgjigje të ankesës, ASHK, Drejtoria e Apelit dhe Bashkëqeverisjes, me shkresën nr. 10896/1 prot, datë 20.06.2022, drejtuar z. Y. Sh., bën me dije, midis të tjerave, se:

“Nga shqyrtimi i ankesës, rezulton se kërkoni korrigjimin e vendimit të legalizimit datë 21.05.2021, pasi harta që shoqëron vendimin nuk përputhet me atë që disponon zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe nuk përputhet me gjendjen faktike në terren. Përsa

i përket pretendimit tuaj, se e drejta e ankimit administrativ në rastin konkret, është parashkruar si pasojë e mosushtrimit brenda afateve ligjore të ankimit, duke mos plotësuar në këtë mënyrë njërin nga elementët e domosdoshëm të ankesës, referuar nenit 132 të Kodit të Procedurave Administrative dhe përbën shkak për mospranimin e saj nga ana e Drejtorisë së Përgjithshme të ASHK-së.

Në këtë rast, është evident tejkalimi i afateve në paraqitjen e ankimit, duke konsideruar faktin që akti administrativ të cilin kundërshtoni, është akt i vitit 2021.

Për pasojë, referuar ligjit nr. 44/2015, Kodi i Procedurës Administrative, nenit 65 të ligjit nr. 111/2018 “Për Kadastrën”, si dhe nenit 66 të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, Drejtoria e Përgjithshme e ASHK-së nuk mund të investohet administrativisht në trajtimin e mëtejshëm të ankesës tuaj, për sa kohë ajo nuk respekton afatin e kërkuar nga ligji. Bazuar në nenin 129 të ligjit nr. 44/2015, ... dhe nenin 18 të ligjit nr. 49/2012, ..., i ndryshuar, keni të drejtën t’i drejtoheni gjykatës brenda 45 ditëve nga marrja dijeni mbi vendimmarrjen lidhur me ankimin administrativ”.

Në lidhje me sa sipër, Institucioni i Avokatit të Popullit, për çështjen objekt shqyrtimi, vëren se;

DVASHK, Durrës-Kavajë-Krujë, ka për objekt të veprimtarisë së saj, në fushat e përgjegjësisë sipas përcaktimeve në ligjin nr. 111/2018 “Për Kadastrën”, shërbimin publik të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, përmirësim/përditësimin e regjistrit të pasurive të paluajtshme. Gjithashtu, sipas ligjit nr. 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në republikën e Shqipërisë”, DVASHK, Durrës-Kavajë-Krujë, ka për objekt të veprimtarisë së saj, kryerjen e procedurave për përfundimin e proceseve kalimtare administrativo-ligjore, të regjistrimit të titujve të pronësisë për pasuritë e paluajtshme në pronësi shtetërore dhe private në Republikën e Shqipërisë, si dhe të inventarizimit, transferimit, trajtimit dhe regjistrimit përfundimtar të tyre. Kjo veprimtari administrative për përfundimin e procesve kalimtare të pronësisë udhëhiqet, midis të tjerave, nga parimi i ligjshmërisë si dhe sigurisë juridike, si dhe, çdo parim tjetër i parashikuar në Kodin e Procedurës Administrative.

Detyrimi për regjistrimin e vendimit për legalizim, nr. 34045, datë 21.05.2021, të nxjerrë prej DVASHK, Durrës-Kavajë-Krujë, është i parashikuar në nenin 193 të Kodit Civil, ku parashikohet se:

“Duhet të regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme: a)...dh) vendimet e gjykatave ose organeve kompetente shtetërore që përkatësisht përmbajnë fitimin ose njohjen e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, pjesëtimin e pasurive të paluajtshme ose që deklarojnë të pavlefshme veprimet juridike për kalimin e pronësisë të regjistruar më parë rregullisht, si dhe aktet e përmbarimit gjyqësor për sekuestrimin e pasurisë së paluajtshme ose shitjen në ankand të tyre...”,

si dhe në ligjin në fuqi;

- Nr. 111/2018 “Për Kadastrën”, neni 24, ku parashikohet se:

“Regjistrimi i detyruar dhe njoftimi i akteve

1. Çdo akt që sjell ndryshime dhe ose përfitim të së drejtës së pronësisë, sipas parashikimeve të Kodit Civil, duhet të regjistrohet.

2. Aktet e gjykatave, noterëve, përmbaruesve gjyqësorë dhe organeve të tjera shtetërore, që përmbajnë fitimin, njohjen, ndryshimin, pushimin e një të drejte pronësie, ose që deklarojnë të pavlefshme veprimet juridike ose aktet e tjera për kalimin e pronësisë të regjistruar më parë, duhet të regjistrohen. Organet i deklarojnë aktet e sipërpërmendura në kadastrën digjitale kombëtare, që në momentin e formalizimit të tyre, nëpërmjet aksesit të siguruar nga ASHK-ja.

3. Krahas deklarimit në rrugë elektronike, organet e sipërpërmendura dërgojnë pranë drejtorisë vendore të ASHK-së kopje shkresore të këtyre akteve, brenda 10 ditëve nga data e formalizimit të tyre.

4. Të gjitha aktet e parashikuara në këtë nen i nënshtrohen regjistrimit paraprak në kadastrë. Çdo akt apo veprim i mëvonshëm tjetërsimi i pasurisë, që nuk ka vijimësi kronologjike dhe që do të krijonte mbivendosje të titujve, refuzohet nga ASHK-ja.

5. Regjistrimi përfundimtar i akteve realizohet me kërkesë të palës së interesuar/përfituese të të drejtave, pas pagesës së tarifës së shërbimit. Vetëm pas shlyerjes së saj, subjekti përfiton certifikatën e pronësisë dhe shërbimet e tjera kadastrale si pronar i pasurisë apo titullar i të drejtave të tjera reale”.

DVASHK, Durrës-Kavajë-Krujë, në zbatim të parashikimeve të nenit 196 të Kodit Civil, se:

“Gjykatat, noterët, përmbaruesit gjyqësorë dhe organet e tjera shtetërore detyrohen t’i dërgojnë për regjistrim zyrës që administron regjistrin ku ndodhen pasuritë e paluajtshme, kopje të vendimit ose të aktit që përmban fitimin, njohjen, ndryshimin, pushimin e një të drejte pronësie të paluajtshme, ose një të drejte reale mbi atë, ose që deklarojnë të pavlefshme veprime juridike për kalimin e pronësisë të regjistruar më parë”,

si dhe pikës 12, të vendimit 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”,* se:

“Regjistrimi kryhet nga drejtoria vendore e ASHK-së, pa u kushtëzuar nga aplikimi për shërbim kadastral dhe nga parapagimi i tarifave kadastrale. Pas kryerjes së shërbimit të regjistrimit ajo njofton subjektin përfitues për të shlyer tarifën e regjistrimit dhe tarifat e tjera për t’u pajisur me aktet kadastrale, si: certifikatë regjistrimi pronësie, kopje karte, kopje të fragmentit të hartës kadastrale”.

ka pasur dhe ka detyrimin e regjistrimit të vendimit të vet datë 21.05.2021, për legalizimin e ndërtimit informal në emër të ankuesit.

Referuar informacionit dhe shpjegimeve të dhëna prej DVASHK, Durrës-Kavajë-Krujë, si dhe dokumentacionit të vënë në dispozicion prej ankuesit, konstatohet, se:

DVASHK, Durrës-Kavajë-Krujë, nuk kryen regjistrimin e kalimit të pronësisë me anë të aktit administrativ, lejes së legalizimit datë 21.05.2021, në favor të ankuesit, konform kërkesës/aplikimit, datë 19.08.2021, të kryer prej tij.

Ndërkohë, kërkesa/aplikimi datë 19.08.2021, i kryer prej ankuesit është i bazuar në ligj¹, po kështu, dhe shërbimi për pajisje me dokumentacion pronësie mbi ndërtesën e legalizuar sipas aktit të lartpërmendur, është i bazuar në ligj².

Referuar informacionit dhe shpjegimeve të dhëna për çështjen, si dhe dokumentacionit të administruar, pranohet mosregjistrimi i vendimit të legalizimit datë 21.05.2021, dhe se objekti është trajtuar si objekt në tërësi (*informal*) dhe jo si shtesë kati mbi objektin ekzisues (*me leje ndërtimi*), për të cilin ankuesi ka kryer vetëdeklarimin datë 19.09.2014, dhe se, për zgjidhjen e kësaj situate, i kërkohet ankuesit t'i drejtohet gjykatës për zgjidhjen e saj. Referuar pikës 12, të VKM-së nr. 1040, datë 25.11.2020, DVASHK, Durrës-Kavajë-Krujë, në nxjerrjen e vendimit të legalizimit datë 21.05.2021, është ndodhur përpara pamundësisë së regjistrimit të tij në regjistrin e pasurive të paluajtshme për shkak të përfshirjes në procedurën e legalizimit dhe të një pjese të ndërtesës e cila figuron e regjistruar rregullisht në regjistrin e pasurive të paluajtshme të DVASHK, Durrës-Kavajë-Krujë. Pa shkak, DVASHK, Durrës-Kavajë-Krujë, nuk ka përmbushur dhe nuk përmbush detyrimin për konstatimin pjesërisht absolutisht të pavlefshëm të vendimit të legalizimit datë 21.05.2021³. Në referim të parashikimeve të ligjit nr. 20/2020, DVASHK, Durrës-Kavajë-Krujë, nuk ka kompetencë të legalizojë ndërtime të ligjshme të cilat janë të regjistruara rregullisht në regjistrin e pasurive të paluajtshme që ajo disponon.

Mosveprimi i DVASHK, Durrës-Kavajë-Krujë, në lidhje me konstatimin e pavlefshmërisë së pjesshme të aktit që ka nxjerrë vetë, **vlerësohet në shkelje të ligjit**, në kushtet kur ky akt është në kundërshtim të hapur me ligjin dhe ekzistojnë kushte për shpalljen e tij pjesërisht absolutisht të pavlefshëm (nul).

Kjo situatë përfshin disa aspekte kryesore juridike:

1. Detyrimi për të korrigjuar aktet e paligjshme

¹ Neni 25/1 i ligjit nr. 111/2018 “Për Kadastrën”, parashikon: “Kërkesa për regjistrim dhe kamatëvonesa

1. Çdo person, mbajtës i titullit të pronësisë apo i një të drejte reale, të detyrueshme për regjistrim, sipas dispozitave të Kodit Civil, apo të ligjit të veçantë, duhet të paraqesë kërkesë për regjistrimin e titullit, brenda 30 ditëve nga data e hyrjes në fuqi të tij”.

² Pika 1/1 e VKM-së nr. 389, datë 13.05.2020, “Për miratimin e listës së shërbimeve dhe të tarifave të shërbimeve kadastrale”, parashikon: “Ky vendim përcakton shërbimet publike kadastrale që ofron Agjencia Shetërore e Kadastrës, në zbatim të ligjit nr. 111/2018 “Për Kadastrën”, në mënyrën e aplikimit dhe tarifave standard për çdo shërbim”.

³ Neni 110 dhe 111 i Kodit të Procedurës Civile, parashikojnë, respektivisht se:

Neni 110

Pasojat dhe konstatimi i pavlefshmërisë absolute

1. Akti administrativ absolutisht i pavlefshëm nuk sjell asnjë pasojë juridike, pavarësisht faktit nëse është konstatuar apo jo si i tillë. Ai konsiderohet se nuk ekziston.

2. Pavlefshmëria absolute e aktit mund të konstatohet në çdo kohë, kryesisht apo me kërkesë, të çdo të interesuari, nga organi publik që e ka nxjerrë atë, organi epror i tij apo organi që është kompetent të shqyrtojë mjetet ligjore administrative, si dhe nga gjykata kompetente për çështjet administrative, sipas ligjit.

3. Në rast se një pjesë e aktit është absolutisht e pavlefshme dhe kjo pjesë është aq e rëndësishme sa që organi publik nuk do ta kishte nxjerrë aktin pa të, i gjithë akti është i absolutisht i pavlefshëm.

Neni 111

Konstatimi i detyrueshëm i aktit absolutisht të pavlefshëm

Organi publik ka detyrimin të konstatojë pavlefshmërinë absolute të aktit administrativ nëse vjen në dijeni për rastet e parashikuara në nenin 108 të këtij Kodi.

Sipas **parimeve të shtetit të së drejtës dhe legalitetit administrativ**, çdo organ publik ka detyrimin që të rishqyrtojë dhe të revokojë/konstatojë pavlefshmërinë e një akti administrativ të paligjshëm që ka nxjerrë, nëse konstatohet se ai është në kundërshtim me ligjin.

2. Aktet absolutisht të pavlefshme (nul)

Kodi i Procedurave Administrative i Republikës së Shqipërisë, parashikon se kur një akt administrativ është **absolutisht i pavlefshëm** (p.sh., është nxjerrë nga një organ i paautorizuar, përmban shkelje të rënda të ligjit, etj.) ai **nuk prodhon pasoja juridike** dhe pavlefshmëria e tij **mund të konstatohet në çdo kohë**, qoftë me nismë të organit publik që e ka nxjerrë, qoftë me kërkesë të palës së interesuar apo me vendim të gjykatës.

3. Mosveprimi si shkelje administrative

DVASHK, Durrës, edhe pse ka dijeni për pavlefshmërinë e aktit të vet, **nuk ndërhyr për ta korrigjuar apo konstatuar pavlefshmërinë**, kjo **përbën një mosveprim të paligjshëm**, duke cenuar të drejtat e palëve të treta dhe parimin e ligjshmërisë në administratë.

Në përmbledhje, **mosveprimi i DVASHK, Durrës-Kavajë-Krujë, për të konstatuar pavlefshmërinë e aktit të paligjshëm që vet ka nxjerrë, është i dënueshëm juridikisht dhe mund të sjellë pasoja për vetë organin dhe të drejtën e subjektit të prekur nga akti.**

Nga ana e institucionit të Avokatit të Popullit vlerësohet se kërkesa drejtuar ankuesit nga DVASHK, Durrës-Kavajë-Krujë, me anë të shkresës nr. 7934 prot, datë 27.09.2021, për vënien në dispozicion të plan rilevimit për regjistrimin e objektit sipas vendimit datë 21.05.2021, nuk është e bazuar në ligj. Aktet ligjore dhe nënligjore në fuqi, nuk parashikojnë detyrimin e vetëdeklaruesit të mundësojë vënien në dispozicion të drejtorisë vendore të ASHK-së, të planit të rilevimit për regjistrimin e objektit sipas lejes së legalizimit të nxjerrë. Dokumentacioni hartografik (materiali teknik, gen-plan, planimetria) i përgatitur mbi bazë të legjislacionit të lartpërmendur, dhe që i bashkëlidhet lejes së legalizimit të ndërtimit informal, është i vetmi dokumentacion i parashikuar në ligj që passjell detyrimin për regjistrim të objektit të legalizuar prej drejtorisë vendore të ASHK-së. Në mënyrë të padetyruar, ankuesi, ka mundësuar me anë të ankimit datë 15.02.2022, vënien në dispozicion të DVASHK-së, Durrës-Kavajë-Krujë, të planit të rilevimit të kërkuar, përgatitur nga eksperti D. H. Edhe pse ankuesi ka mundësuar vënien në dispozicion të DVASHK, Durrës-Kavajë-Krujë, të dokumentacionit të kërkuar (plan rilevimit), dhënia e shërbimit sipas kërkesës/aplikimit datë 19.08.2021, nuk është realizuar.

Gjithashtu, nga ana e Avokatit të Popullit vlerësohet se mosdhënia e shërbimit të kërkuar prej ankuesit, bazuar në informacionin e dhënë si dhe dokumentacionin e administruar, ndodh për shkak se, akti administrativ, leja e legalizimit datë 21.05.2021, nxjerrë prej DVASHK, Durrës-Kavajë-Krujë, është pjesërisht absolutisht i pavlefshëm, për shkak të përfshirjes në legalizim dhe të objektit ekzistues, pasurive, ZK 3369, të regjistruara tashmë rregullisht në regjistrin e pasurive të paluajtshme mbi bazë të titullit të pronësisë.

Çështja e përfshirjes në lejen e legalizimit datë 21.05.2021, dhe të pasurive, ZK 3369, (kati i parë i banesës) të regjistruara rregullisht më parë në regjistrin e pasurive të paluajtshme të DVASHK, Durrës, e bën këtë akt, pjesërisht absolutisht të pavlefshëm, në kuptim dhe zbatim të parashikimeve të nenit 108 të K.P.A.⁴ Pasuritë, ZK 3369, janë krejtësisht jashtë çdo

⁴ Neni 108 i KPA parashikon: *Akti administrativ absolutisht i pavlefshëm*

mundësie ligjore për legalizim për faktin e lartpërmendur. Për rrjedhojë, përfshirja e tyre në legalizim, e bën aktin administrativ në fjalë, pjesërisht absolutisht të pavlefshëm. Kjo pavlefshmëri absolute e pjesshme e lejes së legalizimit datë 21.05.2021, mund të konstatohet në çdo kohë, kryesisht apo me kërkesë, të të interesuarit nga DVASHK, Durrës-Kavajë-Krujë, referuar parashikimit të nenit 110, paragrafi 2 të K.P.A.⁵. Detyrimi për konstatimin absolutisht të pavlefshëm të lejes së legalizimit datë 21.05.2021, është i parashikuar në nenin 111 të K.P.A.⁶

Mosveprimi i DVASHK, Durrës-Kavajë-Krujë, për të ndërmarrë procedurat për konstatimin e pavlefshmërisë së pjesshme absolute të lejes së legalizimit vlerësohet se sjell pasoja juridike, prandaj duhet të merren masa nga organi juaj.

Detyrimi i DVASHK, Durrës-Kavajë-Krujë, për të vepruar mbi aktet absolutisht të pavlefshme bazohet në parimet e së drejtës administrative, ligjit nr. 44/2015 “Kodi i Procedurave Administrative i Republikës së Shqipërisë”, ligji nr. 111/2018 “Për Kadastrën”, sipas të cilave organi i administratës publike ka:

- **Detyrim për të shqyrtuar dhe konkluduar mbi vlefshmërinë e aktit që ka nxjerrë,** veçanërisht kur ka të dhëna që një akt është absolutisht i pavlefshëm;
- **Detyrim i DVASHK, Durrës-Kavajë-Krujë, për të ndërhyrë “ex officio” (me iniciativë të vet)** për konstatimin e pavlefshmërisë absolute, pa qenë nevoja për një kërkesë nga individit apo subjekti i interesuar.

Qëndrimi refuzues apo neglizhues i DVASHK, Durrës-Kavajë-Krujë, në zgjidhjen e situatës të krijuar me rastin e nxjerrjes së lejes së legalizimit datë 21.05.2021, konsiderohet mosveprim administrativ i paligjshëm, për arsye se:

- Shkel detyrimet që burojnë nga ligji mbi mbikëqyrjen dhe korrigjimin e veprimeve të veta.
- Cenon të drejtën e individit për një administrim të ligjshëm dhe të drejtë.

Mosveprimi i DVASHK, Durrës-Kavajë-Krujë, në kryerjen e procedurave për saktësimin, korrigjimin e materialit teknik që i bashkëlidhet aktit të nxjerrë prej saj, vlerësohet si

Akti administrativ është absolutisht i pavlefshëm në rastet e mëposhtme:

a) kur vjen në kundërshtim të hapur dhe flagrant me një dispozitë urdhëruese të këtij Kodi dhe legjislacionit në fuqi lidhur me:

i) kompetencën e organit publik;

ii) procedurën e nxjerrjes së tij; ose

iii) formën ose elementë të tjerë të detyrueshëm të aktit;

b) është nxjerrë nëpërmjet mashtrimit, kanosjes, mitmarrjes, konfliktit të interesit, falsifikimit apo një veprimi tjetër që përbën vepër penale;

c) ekzekutimi i aktit mund të shkaktojë një veprim të dënueshëm, sipas legjislacionit penal;

ç) në çdo rast tjetër të parashikuar shpre-himisht në ligj.

⁵ Neni 110/2 i KPA parashikon: *Pasojat dhe konstatimi i pavlefshmërisë absolute*

1. ...

2. Pavlefshmëria absolute e aktit mund të konstatohet në çdo kohë, kryesisht apo me kërkesë, të çdo të interesuari, nga organi publik që e ka nxjerrë atë, organi epror i tij apo organi që është kompetent të shqyrtojë mjetet ligjore administrative, si dhe nga gjykata kompetente për çështjet administrative, sipas ligjit.

⁶ Neni 111 i KPA parashikon: *Konstatimi i detyrueshëm i aktit absolutisht të pavlefshëm*

Organi publik ka detyrimin të konstatojë pavlefshmërinë absolute të aktit administrativ nëse vjen në dijeni për rastet e parashikuara në nenin 108 të këtij Kodi.

mosrespektim i detyrimeve ligjore që burojnë nga parimet e shtetit të së drejtës dhe të administratës së mirë.

Kjo situatë përbën shkelje të parimeve të përgjithshme të së drejtës administrative, sikurse parimi i ligjshmërisë⁷ (organi administrativ është i detyruar të veprojë në përputhje me ligjin dhe të zbatojë aktet që ka nxjerrë), Parimi i sigurisë juridike⁸ (qytetarët kanë të drejtë të kenë një situatë të qartë dhe të saktë juridike), parimi i efektivitetit dhe efikasitetit⁹ (administrata duhet të veprojë në kohë dhe me profesionalizëm për të përditësuar të dhënat dhe për të reflektuar realitetin juridik).

Gjithashtu, mosveprimet e mësipërme nga ana e DVASHK Durrës-Kavajë-Krujë, përbëjnë përgjegjësi administrative dhe ligjore, sikurse përgjegjësia disiplinore për punonjësin dhe përgjegjësia civile e shtetit për dëmin e shkaktuar, në bazë të ligjit “Kodi i Procedurave Administrative i Republikës së Shqipërisë” dhe të Kodit Civil.

Në referim të legjislationit në fuqi, konstatojmë kalimin e një kohe tejet të gjatë që nga momenti i kërkesës/aplikimit datë 27.09.2021, për dhënien e shërbimit ankuesit Y. Sh.. Janë afërsisht 4 vite përgjatë të cilëve zhvillohet një procedurë administrative, ende e papërfunduar. Neni 29, pika 3, e ligjit nr. 111/2018 “Për Kadastrën”, parashikon se:

“Çdo kërkesë për shërbim kadastral, që i paraqitet rregullisht, trajtohet brenda 15 ditëve nga data e depozitimit, por në çdo rast jo më vonë se 21 ditë kalendarike”.

Në kundërshtim me afatin ligjor të parashikuar, dhe pa shkak, DVASHK, Durrës, nuk ka mundësuar ende dhënien e shërbimit të kërkuar prej ankuesit.

Kërkesa nr. 7934 prot., datë 27.09.2021, “Për plotësimin e dokumentacionit”, e DVASHK-së, Durrës-Kavajë-Krujë, drejtuar ankuesit, është e pambështetur në ligj, dhe për më tepër, është tregues i mosrespektimit të parimeve mbi bazë të të cilëve ushtron veprimtarinë administrative organi publik.

Mosrespektimi i parimeve të dhënies së shërbimit publik për regjistrimin e pasurive të paluajtshme ka pasoja të rëndësishme në nivelin individual dhe shoqëror. Ky shërbim është thelbësor për sigurimin e të drejtave të pronësisë dhe garantimin e ligjshmërisë së kalimit të pronësisë të pasurive të paluajtshme. Parimet kryesore që duhet të respektohen nga drejtorit vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, në këtë fushë, përfshijnë transparencën, barazinë, qasjen e barabartë dhe efikasitetin. Në vijim të shërbimit të munguar për ankuesin, vlerësojmë, se mosrespektimi i parimeve të shërbimit publik çon në vonesa të padëshiruara në regjistrimin e pasurive të paluajtshme, duke krijuar pasiguri për pronarët dhe duke vonuar transaksionet e pasurive të paluajtshme. Ky qëndrim ndikon negativisht në zhvillimin e tregut të pasurive të

⁷Neni 9 i ligjit nr. 8485, datë 12.5.1999 “Kodi i Procedurave Administrative”, se: “Parimi i ligjshmërisë

1. Organet e Administratës Publike e zhvillojnë veprimtarinë e tyre në përputhje me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë, marrëveshjet ndërkombëtare në të cilat Republika e Shqipërisë aderon, ligjet e Republikës së Shqipërisë, brenda kufijve të kompetencave që u janë dhënë atyre dhe konform qëllimit për të cilat janë dhënë këto kompetenca”.

⁸ Neni 5 i ligjit nr. 111/2018 “Për Kadastrën”.

⁹ Neni 42/2 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, se: “... Kushdo, për mbrojtjen e të drejtave, të lirive dhe të interesave të tij kushtetues dhe ligjorë, ose në rastin e akuzave të ngritura kundër tij, ka të drejtën e një gjykimi të drejtë”.

paluajtshme dhe sjellë kosto shtesë për individët dhe bizneset. Po ashtu, pasiguria lidhur me regjistrimin e pasurive të paluajtshme mund të çojë në situata ku individët nuk mund të provojnë pronësinë e pasurive të tyre. Kjo mund të ndikojë në veprimet ligjore dhe mund të krijojë pasiguri për individët dhe bizneset që investojnë në pasuri të paluajtshme.

Për të përmirësuar këtë situatë, është e rëndësishme që ju si autoritete përgjegjëse të siguronin një sistem regjistrimi të pasurive të paluajtshme të qartë, të shpejtë dhe të drejtë, ku të respektohen të drejtat e të gjithë qytetarëve dhe të parandalohet çdo formë abuzimi.

Sa më sipër, ushtrimi i detyrave tuaja funksionale dhe marrja e masave të menjëhershme për garantimin e moscenimit të pronës si dhe parimit për zhvillimin e një procesi të rregullt ligjor, përbën nevojë emergjente.

Sjellim në vëmendje, se Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë në nenin 41, pika 1, të saj, sanksionon, se: *“E drejta e pronës private është e garantuar”*, dhe se, neni 42, pika 1, sanksionon se: *“Liria, prona dhe të drejtat e njohura me Kushtetutë dhe me ligj nuk mund të cenohen pa një proces të rregullt ligjor”*, për rrjedhojë, organet e administratës publike, në respektim të këtyre të drejtave, duhet të kryejnë veprimtari administrative e cila garanton pronën dhe zhvillimin e një procesi të rregullt ligjor.

E drejta e pronës është një nga të drejtat themelore të individëve dhe është e garantuar nga shumë instrumente ndërkombëtare dhe kombëtare, përfshirë Kushtetutën dhe Konventën Evropiane për të Drejtat e Njeriut. Në kontekstin e administratës publike, respektimi i së drejtës të pronës kërkon një seri masash që ndihmojnë në parandalimin e rreziqeve dhe në mbrojtjen efektive të saj.

Në procesin e dhënies së shërbimeve publike, organet shtetërore dhe publike kanë përgjegjësinë e mbrojtjes së pronës dhe sigurimin e një mjedisi të rregullt dhe të sigurt për ofrimin e këtyre shërbimeve. Masat që duhet të ndërmerri Agjencia Shtetërore e Kadastrës janë të natyrave të ndryshme, duke përfshirë ato administrative dhe operative. Ndër masat kryesore përmendim:

1. Mbikëqyrjen dhe inspektimin:

- Organi shtetëror, siç është Agjencia Shtetërore e Kadastrës, zhvillon inspektime për të verifikuar se shërbimet publike ofrohen në përputhje me ligjin dhe se pronat janë të mbrojtura nga shkeljet.

2. Përfshirjen e mekanizmave të kontrollit dhe transparencës:

- Krijimi i platformave dhe mekanizmave që mundësojnë raportimin dhe kontrollin publik të procesit të dhënies së shërbimeve.
- Ofrimi i mundësive për qytetarët dhe grupet e interesit për të monitoruar dhe raportuar çdo shkelje të mundshme.

3. Përgjegjësia dhe ndëshkimi:

- Vendosja e një mekanizmi ligjor për të ndëshkuar ata që keqpërdorin ose dëmtojnë pronën gjatë ofrimit të shërbimeve.
- Sigurimi i procedurave të qarta për ndjekjen e personave që shkaktojnë dëme në pasuritë e regjistruara dhe në proceset e dhënies së shërbimeve.

4. Përgjegjësia civile dhe penale:

- Përgjegjësia civile dhe penale për shkeljet e pasurisë gjatë dhënies së shërbimeve, përfshirë dëmin e mundshëm të pronës shtetërore nga veprimet e ofruesve të shërbimeve ose të palëve të tjera të përfshira.

Këto masa synojnë sigurimin që shërbimet publike të ofrohen në mënyrë efikase, të sigurt dhe të mbrojtur nga çdo lloj keqpërdorimi i mundshëm të pronës.

Këto masa janë të rëndësishme për të siguruar që e drejta e pronës dhe parimi për zhvillimin e një procesi të rregullt ligjor të respektohen dhe mbrohen në mënyrë efektive nga administrata publike.

Së fundi, tjetër situatë, që e bën të cenueshëm aktin administrativ, lejen e legalizimit datë 21.05.2021, është pasaktësia në pozicionimin e pronës objekt legalizimi. Referuar planit të rilevimit të përgatitur prej ekspertit D.H., konstatohet mospërputhje në pozicionimin e pronës objekt legalizimi me atë të pasqyruar në materialin hartografik bashkëlidhur lejes së legalizimit datë 21.05.2021. Pavarësisht kësaj situate, DVASHK, Durrës, ka adresuar zgjidhjen e tyre në rrugë gjyqësore, edhe pse kuadri ligjor lejon zgjidhjen e kësaj çështjeje nga vet DVASHK, Durrës-Kavajë-Krujë. Çështja e mospërputhjes në pozicionin e pronës në dokumentacionin teknik që i bashkëlidhet lejes së legalizimit, zgjidhet prej DVASHK, Durrës, bazuar në parashikimet e Kreut VI, neni 35 e vijues të ligjit nr. 111/2018 *“Për Kadastrën”*¹⁰.

¹⁰ Neni 35 i ligjit nr. 111/2018 parashikon: *“Përmirësimi i regjistrimit*

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

2. Përmirësimi është procesi i saktësimit të kufijve, të sipërfaqeve të pasurive të paluajtshme, pasqyrimin të drejtë në hartën kadastrale të pozicionit gjeografik, si dhe saktësimit të të dhënave të regjistrimit të pasurive. Neni 36 i ligjit 111/2018 parashikon: *“Parimet e procesit të përmirësimit*

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

a) konsolidimi sistematik i marrëdhënieve të pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme;

b) rregullimi i konfiguracionit dhe pozicionit hartografik të titujve të pronësisë, në përputhje me gjendjen faktike;
c) respektimi i sasisë së sipërfaqes të përcaktuar në titujt e pronësisë private, me përjashtim të rasteve të parashikuara në nenet 38, shkronja “b”, dhe 39 të këtij ligji;

ç) reflektimi në regjistrin publik i të gjitha veprimeve të kryera me pasurinë, si dhe dokumentimi tekniko-ligjor i tyre;

d) pasqyrimi i detyrueshëm në regjistrin e pasurive i çdo titulli pronësie të depozituar në ASHK. Ky parim nuk zbatohet kur dy ose më shumë tituj pronësie private janë krijuar për të njëjtën pasuri apo pjesë pasurie.

Neni 37 i ligjit 111/2018 parashikon: *“Nivelet e përmirësimit të regjistrimit*

Përmirësimi zbatohet në dy nivele, që janë:

a) saktësimi dhe korrigjimi i hartës kadastrale, në raport me titujt e pronësisë dhe gjendjen faktike të pasurive;

b) përputhja e të dhënave të titullit të pronësisë me gjendjen faktike të pasurisë. Për këtë qëllim, drejtoria vendore korrigjon gabimet materiale dhe pasaktësitë e tjera në dokumentacionin kadastral, për titujt e krijuar nga organet shtetërore, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji.

Neni 38 i ligjit 111/2018 parashikon: *“Rregullat e përmirësimit për pasuritë e llojit “tokë”*

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

a) kur sipërfaqja e pasqyruar në hartën kadastrale është më e madhe se sipërfaqja e përcaktuar në titullin e pronësisë, drejtoria vendore i kërkon titullarit të pronësisë të përcaktojë konfigurimin e pasurisë që do të përmirësohet, duke respektuar sasinë e përcaktuar në dokumentin e titullit. Nëse subjekti nuk e realizon brenda 30 ditëve nga njoftimi, konfigurimi kryhet nga drejtoria vendore;

b) kur sipërfaqja që posedohet dhe ekziston efektivisht në terren është më e vogël se ajo e përcaktuar në titullin e pronësisë, zbatohen të njëjtat rregulla si në nenin 30, pika 5, të këtij ligji;

c) problemet e keqpozicionimit të titullit dhe kufijve të tij zgjidhen duke u mbështetur në gjendjen e pasurisë së poseduar faktikisht në terren, për aq sa ajo nuk bie ndesh me titujt e tjerë pronësie private. Harta kadastrale apo vetë titujt e pronësisë korrigjohen në përputhje me këtë gjendje.

Neni 39 i ligjit 111/2018 parashikon: *“Rregullat e përmirësimit për ndërtesat*

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

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

Për sa më sipër, për të gjitha arsyet që parashtruam, bazuar në nenin 63, paragrafi 3 të Kushtetutës ku parashikohet se: “Avokati i Popullit ka drejtë të bëjë rekomandimet dhe të propozojë masa kur konstaton shkelje të të drejtave dhe lirive të njeriut nga Administrata Publike...”, si dhe në bazë të nenit 21/b të ligjit nr. 8454/1999 “Për Avokatin e Popullit”, të ndryshuar, ku parashikohet se: “Avokati i Popullit paraqet rekomandime për vënien në vend të së drejtës së shkelur tek organi administrativ që sipas tij ka shkaktuar shkelje të të drejtave dhe lirive”:

REKOMANDOJMË

Rivlerësim i aktit të legalizimit, konstatimin e parregullsisë së aktit, lejes së legalizimit, datë 21.05.2021, të nxjerrë prej DVASHK, Durrës-Kavajë-Krujë, si dhe përgatitjen dhe nxjerrjen e **aktit të korrigjimit ose një vendimi administrativ të ri**, ku të saktësohet objekti real i legalizuar;

Zhvillimin e procedurave verifikuese mbi pozicionin/vendndodhjen e pasurisë objekt legalizimi në posedim të ankuesit, referuar plan rilevimit datë 11.11.2021, të përgatitur prej ekspertit D. H., me qëllim nxjerrjen e **hartës që i bashkëlidhet aktit të legalizimit** në përputhje me **vendndodhjes reale në terren të ndërtimit të legalizuar**;

Zhvillimin e inspektimit nga ana e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, për verifikimin e shërbimit publik ndaj ankuesit në procesin e shqyrtimit të kërkesës/aplikimit datë 19.08.2021, të kryer prej tij;

Krijimi i platformave dhe mekanizmave që mundësojnë raportimin dhe kontrollin publik të procesit të dhënies së shërbimeve individëve kërkuar;

Ofrimi i mundësive për qytetarët dhe grupet e interesit për të monitoruar dhe raportuar çdo shkelje të mundshme;

Vendosja e një mekanizmi ligjor për të ndëshkuar ata që keqpërdorin ose dëmtojnë pronën gjatë ofrimit të shërbimeve.

Sigurimi i procedurave të qarta për ndjekjen e personave që shkaktojnë dëme në pasuritë e regjistruara dhe në proceset e dhënies së shërbimeve.

Në përputhje me nenin 22, të ligjit nr. 8454 datë 04.02.1999, “Për Avokatin e Popullit”, të ndryshuar, kthimi i përgjigjs të argumentuar të kryhet brenda afatit ligjor prej 30 ditësh, sikurse parashikuar në ligjin nr. 8454, datë 04.02.1999 “Për Avokatin e Popullit”, të ndryshuar.

Me besim në bashkëpunimin tuaj,

KOMISIONERE

Erinda MELI

Neni 40 i ligjit 111/2018 parashikon: “Procedura e përmirësimit të regjistrit

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

Neni 41 i ligjit 111/2018 parashikon: “Mënyra dhe mjetet e përmirësimit të regjistrit

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