

VENDIM
Nr.1040, datë 25.11.2020

**PËR PËRCAKTIMIN E RREGULLAVE TË ZBATIMIT TË KRITEREVE TË
LEGALIZIMIT DHE MIRATIMIT E MODELIT TË AKTIT TË LEGALIZIMIT,
PËR NDËRTIMET PA LEJE**

(Ndryshuar me vendimin nr. 523, datë 29.7.2022)

(I përditësuar)

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 18, pika 4, e 21, pika 3, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, me propozimin e Zëvendëskryeministrit, Këshilli i Ministrave

VENDOSI:

I. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Në kuptim të këtij vendimi, me termat e mëposhtëm nënkuptojmë:

a) “Zonë informale”, territori, kufiri i të cilit është miratuar me vendim të ish-Këshillit të Rregullimit të Territorit të Republikës së Shqipërisë, ose Këshillit Kombëtar të Territorit, përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”;

b) “Zonë urbane”, territori i destinuar për zhvillime ndërtimore, sipas përcaktimit në dokumentin e miratuar të planifikimit të territorit (PPV), ose sipas përcaktimeve të vendimit nr.5, datë 29.12.2014, të Këshillit Kombëtar të Territorit, të cilit ASHK-ja i referohet për njësitë administrative, që nuk kanë dokument të miratuar të planifikimit të territorit (PPV);

c) “Kufi rrugor”, fundi i trupit të rrugës, që e ndan atë nga pasuritë e tjera të paluajtshme dhe që identifikohet në dokumentacionin e krijimit të veprës rrugore ose, në mungesë të tij, në procedurat e përcaktuara në pikën 19, të këtij vendimi. Identifikimi i kufirit rrugor nuk bëhet nga kartela dhe harta kadastrale e pasurisë rrugë. Këto të fundit, pas identifikimit të kufirit të rrugës, nëse është rasti, i nënshtrohen korrigjimit/përmirësimit, në përputhje me legjislacionin për kadastrën;

ç) “Trup rrugë”, vetë prona e paluajtshme rrugë, që përbëhet nga hapësira territoriale midis dy kufijve rrugorë të saj dhe që përfshin elementet e parashikuara nga Kodi Rrugor, kur ata janë të pranishëm;

d) “Rrugë jo kombëtare”, janë rrugët e kategorizuara nga Kodi Rrugor si D, E, F, si dhe segmentet e rrugëve C, që gjenden brenda zonës informale, ose zonës urbane;

dh) “Territori i ndërtesës publike”, sipërfaqja e truallit funksional të ndërtesës publike apo që rezulton të jetë pjesë e inventarit për këtë ndërtesë, si: godinat e institucioneve shtetërore, të shkollave e kopshteve publike, spitaleve, qendrave shëndetësore, kampuseve studentore e të tjera të ngjashme;

e) “Vija bregdetare”, vija e miratuar me vendimin nr.2, datë 14.6.2016, të Këshillit Kombëtar të Territorit, “Për miratimin e Planit të Integruar Sektorial për brezin bregdetar”;

ë) “Pasuri kulturore të paluajtshme të grupuara”, ka të njëjtin kuptim si në shkronjën “b”, të pikës 3, të nenit 53, të ligjit nr.27/2018, “Për trashëgiminë kulturore dhe muzetë”;

f) “Vija blu”, vija mbrojtëse e brigjeve, e përcaktuar në Planin e Përgjithshëm Vendor, sipas legjislacionit në fuqi për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, që merret parasysh në kuadër të procedurave të legalizimit vetëm për ndëtimet jashtë zonave urbane dhe atyre informale;

g) “Objekt ndihmës”, objekti pa leje që, nga ana funksionale, i shërben një ndërtimi tjetër, pa leje apo të ligjshëm, edhe nëse nga ana ndërtimore-strukturore qëndron më vete. Të tilla janë garazhet e veçuara nga ndërtimi kryesor dhe rastet e tjera të ngjashme.

2. Ndërtimet pa leje kualifikohen për legalizim kur:

a) Cilësia ndërtimore e tyre plotëson njëkohësisht të gjitha kushtet e mëposhtme:

i. Është minimalisht i ndërtuar një kat, mbi ose nën tokë, gjysmëkat nën çati apo krijohet volumetri e shfrytëzueshme ndërtimore;

ii. Është i ngritur të paktën në strukturë, ku struktura është tërësia e elementeve horizontale dhe vertikale mbajtëse, përfshirë edhe sistemin e lidhjes me tokën dhe mbulesën;

iii. Është i lidhur në mënyrë të qëndrueshme dhe të vazhdueshme me tokën ose ndërtesën, sipas kuptimit të nenit 143, të Kodit Civil, dhe nuk përbën “ndërtim të përkohshëm”, sipas kuptimit të legjislacionit për planifikimin dhe zhvillimin e territorit.

b) Nuk gjenden në rrethanat e moslegalizimit, sipas përcaktimeve të nenit 29, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”. “Shtesat pa leje në ndërtime të regjistruara” dhe “objektet me shkelje të lejes së ndërtimit” legalizohen pa iu nënshtruar kritereve të përcaktuara në këtë shkronjë. Ndërtimet pa leje të llojit “objekt”, në zona, ku dokumentet e miratuara të planifikimit të territorit parashikojnë zhvillime mbi 6 kate, legalizohen kur plotësohet një nga këto kushte:

i. Një pjesë e sipërfaqes së truallit të bazës së ndërtimit, sado qoftë ajo, është në pronësi të vetë poseduesit të ndërtimit, në pronësi shtetërore, për të nuk ka informacion për pronësinë ose figuron në regjistrat e paluajtshme në favor të një të treti si “pronar i pavërtetuar”, me kushtin që ky i fundit të mos ketë titull pronësie, në kuptim të nenit 193, të Kodit Civil, të dorëzuar më parë, pranë ASHK-së. Pjesa e sipërfaqes mund të jetë pasuri më vete e ndarë fizikisht, ose pjesë ideale e pasurisë në bashkëpronësi. Në rastin e pasurisë në bashkëpronësi, që është më e madhe sesa vetë baza e objektit, pjesa ideale e poseduesit të objektit ose e shtetit llogaritet nën sipërfaqen e bazës së ndërtimit.

ii. Pronari i ligjshëm-person i tretë i truallit të zënë nga sipërfaqja e bazës së ndërtimit pa leje shpreh, nëpërmjet një akti noterial vullnetin për heqjen dorë nga e drejta e zhvillimit të parcelës ndërtimore ose miratimin e legalizimit në favor të poseduesit të objektit, duke pranuar trajtimin përmes kompensimit financiar.

2.1 Objektet ndihmëse legalizohen nëse gjenden brenda së njëjtës parcelë ndërtimore me ndërtimin kryesor. Në rastin kur ndërtimi kryesor është ndërtim pa leje, atëherë ai dhe objekti ndihmës, nëse përmbushin kriteret ligjore, legalizohen nëpërmjet të njëjtit akt, sipas modelit që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij. Objekti ndihmës, në këtë rast, nuk konsiderohet si objekt i dytë, në kuptim të nenit 23, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

2.2 *Ndërtimi pa leje i ngritur dhe i deklaruar nga institucioni shtetëror qendror/ njësia e vetëqeverisjes vendore, në funksion të zhvillimit të veprimtarisë së tij/ saj, legalizohet pa iu nënshtruar kritereve të legalizimit të parashikuara në këtë vendim. Për ndërtimin pa leje, për të cilin nuk është paraqitur më parë kërkesë, kërkesa paraqitet nëpërmjet platformës unike qeveritare “e-Albania”.*

Në funksion të procedurave të legalizimit, institucioni shtetëror qendror/ njësia e vetëqeverisjes vendore dorëzon pranë ASHK-së dokumentacionin ligjor, teknik e financiar, që disponon në lidhje me ndërtimin. Pronësia për ndërtimin dhe truallin rregullohet në përputhje me legjislacionin për pronat e paluajtshme të shtetit.

3. Njësitë ndërtimore që legalizohen sipas nenit 52, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, brenda territorit të zonave të stimuluar, nuk i nënshtrohen kritereve të moslegalizimit, të përcaktuara në këtë vendim, nëse në këto objekte nuk janë kryer zhvillime ndërtimore pa leje. Në të kundërt, nëse janë kryer të tilla, atëherë veprohet, si më poshtë vijon:

a) Për ndërtimet pa leje të llojit “objekt me shkelje të lejes së ndërtimit” veprohet sipas mënyrës së përcaktuar në pikën 3, të nenit 18, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, duke ia nënshtruar kritereve të moslegalizimit vetëm për shtesën tej lejes, përveç kriterit të shkronjës “d”, të pikës 1, të nenit

18, dhe kriterit të “zonave të mbrojtura mjedisore”. Nëse kjo sipërfaqe është e pandashme nga sipërfaqja sipas projektit të lejes së ndërtimit, atëherë objekti legalizohet në tërësi;

b) Ndërtimet pa leje të llojeve “objekt” dhe “shtesë në ndërtime të regjistruara”, i nënshtrohen kriterëve të pikës 1, të nenit 18, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, dhe këtij vendimi, me përjashtim të atyre që lidhen me shkronjën “d”, të pikës 1, të nenit të mësipërm dhe me “zonat e mbrojtura mjedisore”.

4. Ndarjet e hapësirave të brendshme në ndërtime të regjistruara, që ndryshojnë sipërfaqen ndërtimore, brenda vëllimit ekzistues, legalizohen pa iu nënshtruar kriterëve kualifikuesë të parashikuara në këtë vendim.

5. Legalizimi i ndërtimeve pa leje nga drejtoritë vendore të ASHK-së bazohet në gjendjen faktike të tyre dhe në kriteret e përcaktuara në mënyrë shteruese në këtë vendim. Për efekt të procedurave kualifikuese, drejtoritë e ASHK-së bashkëpunojnë me institucione të tjera, duke iu përmbajtur parashikimeve të këtij vendimi. Institucionet janë të detyruara të shprehen mbi kërkesat e drejtorive vendore të ASHK-së brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditëve nga paraqitja e tyre. Në rast moskthimi të përgjigjes brenda këtij afati, ASHK-ja njofton organin epror të institucionit dhe/ose Kryeministrin.

Dokumentet e miratuara të planifikimit të territorit merren parasysh gjatë procedurës së kualifikimit vetëm për ato elemente, kushte apo kritere dhe vetëm në ato raste që janë të parashikuara shprehimisht në këtë vendim.

6. Hipotekat dhe të drejtat e tjera reale si qiratë, enfiteozat, uzufruktet, të drejtat e përdorimit, servitutet, që rëndojnë mbi tokën/pasurinë dhe që u përkasin të tretëve, nuk pengojnë legalizimin e ndërtimit pa leje. Nuk pengojnë legalizimin as kufizimet e vendosura në regjistrin e pasurive të paluajtshme dhe lloji i pasurisë, i pasqyruar në të.

6.1 Kur poseduesi i ndërtimit pa leje është njëkohësisht edhe qiramarrës i tokës ku ai ka ngritur ndërtimin, atëherë legalizimi lejohet vetëm nëse merret pëlqimi i pronarit qiradhënës. I njëjti rregull zbatohet edhe kur aplikimi për legalizim është paraqitur nga anëtarët e familjes ose gjinisë së afërt të qiramarrësit.

Kur toka është në pronësi shtetërore, vetëm pas kalimit të një afati 15-vjeçar të marrëdhënies së qirasë, mund të jepet pëlqimi nga institucioni qendror administrues i pasurisë, nga këshilli i njësisë së vetëqeverisjes vendore për pronat e transferuara në pronësi apo përdorim të tyre, ose nga Këshilli i Ministrave për pronat e painventarizuara apo për të cilat ka ndalime/kufizime për kalimin e pronësisë.

Në rastet e parashikuara në këtë pikë, drejtoria vendore e ASHK-së nuk merr parasysh asnjë veprim juridiko-civil të poseduesit të ndërtimit pa leje, që ka për qëllim njohjen, apo kalimin e së drejtës së legalizimit të të tretët, në kuptim të shkronjës “a”, të pikës 8, të këtij vendimi.

Rregullat e kësaj pike zbatohen edhe për enfiteozat, uzufruktet dhe të drejtat e përdorimit.

Kur qiramarrësi apo titullari i këtyre të drejtave reale është subjekt i ndryshëm nga poseduesi i ndërtimit pa leje, i tretë dhe jo anëtar i familjes së tij, atëherë legalizimi nuk pengohet, në përputhje me pikën 6, të këtij vendimi.

7. Për ndërtimet pa leje që legalizohen, vendimi i legalizimit përbën titullin e pronësisë së përfutuesit të pasurisë së legalizuar, në kuptim të neneve 21 dhe 22, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”. Modeli i aktit të legalizimit/moslegalizimit është sipas aneksit 1, që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij.

8. Procedura e legalizimit kryhet për subjektin që, sipas rastit, është aplikuesi për legalizim ose/dhe personi të cilit i janë njohur të drejta mbi ndërtimin pa leje nëpërmjet:

a) veprimeve juridiko-civile me akt noterial, për kalimin e së drejtës së legalizimit, trashëgimisë ose deklaratës noteriale së aplikuesit, për njohjen e të drejtave të të tretit mbi

ndërtimin. Dokumentacioni sipas kësaj shkronje dorëzohet nga subjektet përpara përfundimit të procedurave administrative të miratimit të aktit të legalizimit; ose

b) vendimit gjyqësor të formës së prerë.

8.1 Për ndërtimet pa leje të llojit “objekt me shkelje të lejes së ndërtimit”, procedurat e legalizimit si rregull kryhen në favor të titullarit të lejes së ndërtimit si subjekt investitor, sipas vendimit të miratuar nga autoriteti kompetent për zhvillimin e territorit, ose/dhe për subjektin që i janë kaluar apo njohur të drejtat mbi ndërtimin si investitor, në bazë të rasteve të përcaktuara në pikën 8, të këtij vendimi, shkronjat “a” ose “b”.

Përfundimisht, në rastet e përcaktuara në nenin 31, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, procedurat e legalizimit kryhen në favor të poseduesve të objektit me shkelje të lejes, që kanë hyrë në marrëdhënie kontraktore me investitorin.

Në objektet me shkelje të lejes së ndërtimit, vetëm sipërfaqet në tejkallim të lejes së ndërtimit i nënshtrohen kritereve të moslegalizimit, kur ato janë të ndashme nga ndërtimi me leje. Në rastin kur këto sipërfaqe nuk janë të ndashme, objektet me shkelje të lejes së ndërtimit legalizohen në tërësi, në përputhje me përcaktimet e pikës 3, të nenit 18, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

8.2 Kur gjatë procedurave të legalizimit konstatohet se për të njëjtin ndërtim pa leje ka aplikime të ndryshme nga dy ose më shumë subjekte, procedurat e legalizimit vijnë në favor të subjektit që ka aplikuar i pari në kohë, në përputhje me pikën 1, të nenit 26, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

Në rast se ndonjë nga subjektet aplikuese apo të tretë ngrenë padi për njohjen e të drejtave të tyre mbi ndërtimin dhe ia njoftojnë atë drejtorisë vendore të ASHK-së, atëherë kjo e fundit është e detyruar që, në rast se ndërtimi legalizohet sipas përcaktimeve të këtij vendimi, ta miratojë aktin e legalizimit pa përcaktuar përfituesin, në përputhje me pikën 2, të të njëjtit nen. Drejtoria vendore e ASHK-së nuk mban përgjegjësi për përmbajtjen e vendimit të legalizimit, në rast se nuk është njoftuar për zhvillimin e procesit gjyqësor nga pala e interesuar, shoqëruar me vërtetimin përkatës, ose nga gjykata.

9. Për “shtesat në ndërtime të regjistruara”, marrëdhënia me ndërtimin e regjistruar shqyrtohet gjatë procedurave kualifikuese, vetëm nëse, sipas evidentimit në terren, rezulton se shtesa është e lidhur pazgjidhshmërisht nga ana funksionale me të. Në këto raste, kur ndërtimi i regjistruar është tjetërsuar, procedurat e kualifikimit të shtesës kryhen në emër të pronarit të ri të tij. Përfundimisht, me pëlqimin e shprehur të pronarit të ndërtimit të regjistruar, shtesa mund të legalizohet në emër të një subjekti tjetër edhe kur ekziston lidhja funksionale me ndërtimin ekzistues.

Kur lidhja funksionale nuk ekziston, marrëdhënia me ndërtimin e regjistruar nuk merret parasysh gjatë legalizimit.

10. Ndërtimi pa leje i llojit “shtesë në ndërtim të regjistruar”, si brenda dhe jashtë zonave informale dhe zonave urbane, u nënshtrohet vetëm kritereve të përcaktuara në kreun II, të këtij vendimi, me përjashtimet e mëposhtme:

a) Kur “shtesa në ndërtim të regjistruar” bie mbi trotualet e rrugëve jokombëtare, ajo legalizohet. Për efekt të rrugëve të kategorive A dhe B shtesat kanë të njëjtin trajtim si objektet;

b) Shtesat në parqe arkeologjike, që ndodhen jashtë zonave informale dhe atyre urbane, nuk legalizohen. Shtesat në parqe arkeologjike, por brenda zonave urbane ose zonave informale, legalizohen pa nevojën e miratimit nga autoritetet përgjegjëse për trashëgiminë kulturore;

c) Shtesat në zonat arkeologjike A, si brenda dhe jashtë zonave urbane dhe zonave informale, legalizohen vetëm nëse merret miratimi nga autoritetet përgjegjëse për trashëgiminë kulturore;

ç) Shtesat në zonat arkeologjike B, si brenda dhe jashtë zonave urbane dhe zonave informale, legalizohen pa nevojën për miratimin e autoriteteve përgjegjëse për trashëgiminë kulturore.

Në të gjitha rastet e tjera të pasurive kulturore të paluajtshme të grupuar, a të parashikuara në kreun II, të këtij vendimi, shtesat kanë të njëjtin trajtim si objektet dhe legalizohen vetëm me miratimin paraprak të autoriteteve përgjegjëse sipas ligjit nr.27/2018, “Për trashëgiminë kulturore dhe muzetë”, sipas procedurës së përcaktuar në këtë vendim.

11. Vendimi për legalizimin e ndërtimit pa leje bëhet i ekzekutueshëm dhe i regjistrueshëm në regjistrin e pasurive të paluajtshme, pasi të jetë plotësuar një nga kushtet e mëposhtme:

a) Të ketë kaluar afati 30-ditor i paraqitjes së ankimit administrativ ndaj vendimit dhe ndaj tij nuk është paraqitur ndonjë ankim. Afati i ankimit llogaritet nga data e njoftimit të vendimit; ose

b) Të ketë përfunduar shqyrtimi i ankimit nga struktura e posaçme për ankimet në Drejtorinë e Përgjithshme dhe vendimi të jetë lënë në fuqi, ose të jetë vendosur mospranimi i ankimit; ose

c) Në rastet kur struktura e posaçme për ankimet vendos për ndryshimin e përmbajtjes së vendimit të drejtorisë vendore, ose shfuqizimin, apo anulimin e pjesshëm të tij, ekzekutimi kryhet pasi drejtoria vendore të ketë miratuar vendimin e ri.

Për zbatimin e kësaj pike, drejtoria vendore është e detyruar të kërkojë informacion në rrugë elektronike pranë strukturës së posaçme të ankimeve në Drejtorinë e Përgjithshme, përpara se të vijojë me procedurën e regjistrimit.

12. 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.

13. Ekzekutimi i vendimit për moslegalizim, përveç shterimit të ankimit administrativ sipas pikës 11, të këtij vendimi, mund të varet edhe nga plotësimi i kushteve të veçanta në favor të poseduesit të ndërtimit, që përcakton Këshilli i Ministrave në vendimin e parashikuar sipas pikës 2, të nenit 33, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

Pavarësisht parashikimeve të mësipërme, kur moslegalizimi vjen si pasojë e zbatimit të veprave ose projekteve që përbëjnë interes publik, në kuptim të legjislacionit për shpronësimet për interes publik, ose sepse ndërtimi pa leje cenon sigurinë e jetës, shëndetit, të vetë poseduesit apo të të tretëve ose pasurinë e tyre, atëherë vendimi për moslegalizim mund të ekzekutohet menjëherë, me kushtin që institucioni përgjegjës për veprën/projektin publik ta ketë kërkuar shprehimisht ekzekutimin e menjëhershëm.

14. Përveç ankimit administrativ, vendimet e legalizimit/moslegalizimit të ndërtimeve pa leje mund t’i nënshtrohen kontrollit administrativ edhe kryesisht nga vetë ASHK-ja, nëse ajo vjen në dijeni për aktin, në përputhje me parimet dhe rregullat e përcaktuara në Kodin e Procedurave Administrative.

II. KRITERET PËR LEGALIZIMIN E OBJEKTEVE PA LEJE NË ZONAT INFORMALE DHE ZONAT URBANE

15. Ndërtimi pa leje i llojit “objekt”, i ngritur brenda vijës kufizuese të zonës informale të miratuar ose të zonës urbane, i përfshirë në fushën e zbatimit të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, nuk legalizohet nëse verifikohet një nga rastet e mëposhtme:

a) Shkel trupin e rrugës ekzistuese të kategorizuar si A, B, C, D, ose E;

b) Cenon sistemin ose shkel brezin mbrojtës të vijës hekurudhore ekzistuese funksionale, të nivelit kombëtar, sipas përcaktimeve të ligjit nr.142/2016, “Kodi Hekurudhor i Republikës së Shqipërisë”;

c) Është ngritur brenda “territorit të ndërtesave publike” ekzistuese apo cenon funksionalitetin e tyre, sipas nenit 18, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve

kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, me përjashtim të rasteve kur është ndërtuar nga vetë këto institucione;

c) Është ngritur në zonën e sigurisë të centraleve prodhuese të energjisë elektrike dhe nënstationeve elektrike ose shkel brezin mbrojtës të sistemit të linjave ekzistuese të interkonjeksionit, sipas përcaktimeve të ligjit nr.43/2015, “Për sektorin e energjisë elektrike”, i ndryshuar;

d) Është ngritur në territore të destinuara për investime strategjike, sipas përcaktimeve të ligjit nr.55/2015, “Për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë”, i ndryshuar;

dh) Cenon vëllimin ose pamjen e jashtme të monumentit të kulturës së kategorisë I ose është ngritur brenda zonës mbrojtëse të tij, sipas parashikimeve të ligjit nr.27/2018, “Për trashëgiminë kulturore dhe muzetë”, dhe akteve nënligjore në zbatim të tij;

e) Cenon pamjen e jashtme të monumentit të kulturës të kategorisë II, sipas përcaktimeve të ligjit nr.27/2018, “Për trashëgiminë kulturore dhe muzetë”, dhe të akteve nënligjore në zbatim të tij;

Përjashtimisht, legalizimi do të lejohet vetëm me miratimin paraprak të autoriteteve përgjegjëse, sipas ligjit nr.27/2018, “Për trashëgiminë kulturore dhe muzetë”. Këto autoritete duhet të shprehen për vijimin ose jo të procedurës së legalizimit, në kuptim të cenimit të vlerave të trashëgimisë kulturore, brenda 60 ditëve nga data e kërkesës së drejtorisë vendore të ASHK-së;

ë) Në bazë të vlerësimit të autoriteteve përgjegjëse sipas ligjit nr.27/2018, “Për trashëgiminë kulturore dhe muzetë”, cenon integritetin e pasurive kulturore të paluajtshme të grupuara, të shpallura sipas kategorive të mëposhtme:

- i. Kompleks;
- ii. Ansambël-arkitektonik/urban;
- iii. Qendër historike;
- iv. Zonë arkeologjike “A”,

Përjashtimisht, në rast cenimi të pasurive kulturore të sipërpërmendura, legalizimi lejohet vetëm nëse integriteti i tyre do të rrezikohet edhe nga prishja e objektit pa leje, mbi bazën e ekspertizës teknike përkatëse.

Këto autoritete duhet të shprehen për vijimin ose jo të procedurës së legalizimit, në kuptim të cenimit të vlerave të trashëgimisë kulturore, brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditëve nga data e kërkesës së drejtorisë vendore të ASHK-së.

f) Është ngritur brenda sipërfaqes së truallit funksional të ndërtesave, objekt kulturi, përveç rasteve kur poseduesi/subjekti ndërtues është vetë institucioni fetar dhe objekti informal është në funksion të këtij institucioni;

g) Është ngritur mbi ose shkel brezin mbrojtës të tubacionit të gazsjellësit, naftësjellësit, puseve të nxjerrjes së naftës dhe infrastrukturës së tyre, rrjeteve kryesore të ujësjellësve, aeroportit, portit apo cenon sigurinë e digave të mëdha, të mbrojtura sipas legjislacionit në fuqi;

gj) Preket nga zbatimi i një projekti konkret të infrastrukturës rrugore, ose të linjës energjetike të interkonjeksionit, të miratuar në mënyrë të posaçme nga Këshilli Kombëtar i Territorit;

h) Autoriteti vendor ose institucioni shtetëror kompetent, për zbatimin e një projekti që përbën interes publik, në kuptim të legjislacionit për shpronësimet për interes publik, ka paraqitur kërkesë të argumentuar për përjashtim nga legalizimi, përpara se ASHK-ja të ketë miratuar legalizimin;

i) Drejtorisë vendore të ASHK-së i është njoftuar vendimi gjyqësor i formës së prerë, me të cilin është vendosur pranimi i padisë së kthimit të sendit, sipas pikës 1, të nenit 28, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

16. Përveç rasteve të përcaktuara në pikën 15, të këtij vendimi, ndërtimi pa leje nuk legalizohet edhe kur subjekti nuk plotëson dhe as dorëzon dokumentacionin e detyrueshëm për

legalizim, si dhe kur heq dorë nëpërmjet një deklarate noteriale nga e drejta për të përfituar nga procesi i legalizimit, pa ia kaluar atë të tretëve, sipas pikës 4, të nenit 21, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

17. Ndërtimet pa leje, që janë ngritur në territorin e parkut arkeologjik ose zonës arkeologjike “B” dhe që ndodhen brenda zonave informale ose zonave urbane, legalizohen pa nevojën e miratimit nga autoritetet përgjegjëse për trashëgiminë kulturore.

III.KRITERET PËR LEGALIZIMIN E OBJEKTEVE PA LEJE JASHTË ZONAVE INFORMALE DHE ZONAVE URBANE

18. Ndërtimi informal i llojit “objekt”, i përfshirë në fushën e zbatimit të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, dhe që është ngritur jashtë vijës kufizuese të zonës informale të miratuar dhe jashtë zonës urbane, nuk legalizohet kur:

- a) gjendet në kushtet përjashtuese sipas përcaktimeve të pikave 15 dhe 16, të këtij vendimi;
- b) shkel distancat ndaj rrugëve ekzistuese, sipas përcaktimeve të mëposhtme:
 - i. 40 metra për rrugët e kategorisë A;
 - ii. 30 metra për rrugët e kategorisë B.

Përjashtimisht nga sa është përcaktuar më sipër, kur akset e kategorive “A” dhe “B” janë të shoqëruara me rrugë dytësore, atëherë objektet pa leje që gjenden pranë tyre duhet të respektojnë vetëm trupin e rrugës dytësore, pa iu nënshtruar kriterit të distancës prej aksit kryesor.

c) është ngritur brenda kufirit të zonës ekonomike ekzistuese, të miratuar sipas ligjit nr.9789, datë 19.7.2007, “Për krijimin dhe funksionimin e zonave ekonomike”, dhe akteve nënligjore në zbatim të tij;

ç) cenon integritetin e parkut arkeologjik;

d) është ngritur në zonat arkeologjike “B”, të shpallura me vendim të Këshillit të Ministrave dhe për të cilat nuk është miratuar vijimi i procedurës së legalizimit nga Këshilli Kombëtar i Trashëgimisë Kulturore Materiale.

Në zbatim të kësaj shkronje, Këshilli Kombëtar i Trashëgimisë Kulturore Materiale duhet të shprehet për vijimin ose jo të procedurës së legalizimit, në kuptim të cenimit të vlerave të trashëgimisë kulturore, brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditëve nga data e kërkesës së drejtorisë vendore të ASHK-së.

dh) është ngritur përbri brigjeve të deteve, liqeneve, lumenjve, rezervuareve apo çdo sipërfaqeje tjetër ujore, kur këto janë territore ku nuk lejohen ndërtime, në bazë të planit të përgjithshëm vendor në fuqi. Kur në PPV është përcaktuar brezi mbrojtës nëpërmjet “vijës blu”, atëherë drejtoritë vendore të ASHK-së mbështeten në këtë të fundit;

e) është ngritur brenda territorit të zonës së mbrojtur, ku shkalla e mbrojtjes nuk lejon ndërtime me funksion banimi apo social-ekonomik, në përputhje me përcaktimet e ligjit nr.81/2017, “Për zonat e mbrojtura”, planin e menaxhimit të zonës së mbrojtur dhe zonimin e brendshëm. Përjashtimisht, ndërtimi pa leje kualifikohet për legalizim, kur shkalla e mbrojtjes është rishikuar ose kur lejohen ndërtime, sipas akteve nënligjore të miratuara nga autoritetet përgjegjëse për zonat e mbrojtura;

ë) është ngritur brenda brezit mbrojtës të sistemeve kryesore të ujitjes dhe kullimit, të mbrojtura sipas ligjit nr.24/2017, “Për administrimin e ujitjes dhe të kullimit”, si dhe akteve nënligjore në zbatim të tij;

f) me kërkesë të subjektit të interesuar provohet nga evidentimi faktik në terren se objekti cenon integritetin strukturor dhe/ose funksional të ndërtesës private, në pronësi të kërkuarit.

19. Ndërtimet pa leje, që gjenden brenda vijës bregdetare, por jashtë zonave informale dhe zonave urbane, si dhe jashtë zonave të stimuluar, përveç kriterëve të legalizimit sipas

dispozitave të tjera të këtij vendimi, u nënshtrohen edhe kushteve të infrastrukturës rrugore, të parashikuara në dokumentet e miratuara të planifikimit të territorit.

Përjashtimisht, kur nga zbatimi i projektit të infrastrukturës rrugore rezulton se ndërtimi informal nuk cenon veprën, atëherë ai legalizohet.

IV. PROCEDURAT DHE DOKUMENTACIONI PËR KUALIFIKIMIN E NDËRTIMEVE INFORMALE

20. Me përjashtim të rasteve të pezullimit sipas neneve 17, pika 5, 27, pika 2, 28 dhe 29, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, drejtoria vendore e ASHK-së është e detyruar të dalë me vendim për legalizimin ose jo të ndërtimit pa leje, brenda 60 (gjashtëdhjetë) ditëve nga data e evidentimit në terren, sipas datës së aktit të evidentimit në terren.

21. Aktekspertiza, deklarata noteriale, sipas nenit 23, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, deklaratara për funksionin e ndërtimit të papërfunduar dhe deklarata për shembjen e objektit, kur janë të nevojshme, sipas ligjit dhe këtij vendimi, nuk përbëjnë kusht të domosdoshëm për përfundimin e procedurës administrative. Barrën procedurale për depozitimin e tyre e ka vetë poseduesi i ndërtimit dhe drejtoria vendore njofton brenda 5 (pesë) ditësh nga data e evidentimit në terren poseduesin për të dorëzuar këto akte, nëse janë të nevojshme.

Nëse poseduesi nuk dorëzon brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga njoftimi, aktekspertizën apo deklaratën e shembjes së objektit ose dokumentacionin për shqyrtimin sipas pikës 28, të këtij vendimi, kur ai është i nevojshëm, drejtoria vendore pezullon procedurën administrative të legalizimit. Drejtoria vendore e ASHK-së vendos përfundimisht moslegalizimin e ndërtimit, kur këto akte nuk dorëzohen brenda 1 (një) viti nga data e pezullimit të procedurës administrative.

Mosdorëzimi i deklaratës për zgjedhjen e objektit apo për funksionin e ndërtimit të papërfunduar, brenda afatit 30-ditor, përbën shkak që ASHK-ja të veprojë respektivisht sipas pikës 2, të nenit 23, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, ose sipas vendimit të Këshillit të Ministrave që miratohet në bazë të nenit 17, të ligjit të sipërpërmendur.

22. Në rastet e procedurës së përshpejtuar sipas kërkesës së subjektit, drejtoria vendore është e detyruar të përmbyllë të gjithë procedurën administrative, përfshirë evidentimin në terren dhe vendimmarrjen brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e depozitimit të kërkesës dhe pagesa e tarifës së shërbimit shtesë. Drejtoria vendore zbaton këtë afat, me kusht që poseduesi bashkë me depozitimin e kërkesës për përshpejtim dhe shlyerjen e tarifës së diferencuar të ketë dorëzuar edhe dokumentacionin e përcaktuar në pikën 21, të këtij vendimi, nëse ai është i nevojshëm.

23. Procedurat administrative për legalizimin e ndërtimit pa leje nuk pezullohen sipas neneve 17, pika 5, 27, pika 2, 28 dhe 29, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, apo sipas dispozitave të tjera të këtij vendimi, në rast se ai preket nga një projekt ose vepër e infrastrukturës që përbën interes publik, në kuptim të legjislacionit për shpronësimet për interes publik ose nëse cenon sigurinë e jetës, të shëndetit, të vetë poseduesit apo të të tretëve, apo pasurinë e tyre.

24. Për evidentimin e kufirit rrugor dhe trupit të rrugës, në raport me ndërtimin pa leje, drejtoritë vendore të ASHK-së duhet të mbështeten në:

a) dokumentacionin hartografik të certifikatës së përdorimit të nxjerrë në zbatim të legjislacionit për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, të cilin drejtoria vendore ia kërkon ARRSH-së ose autoriteteve të zhvillimit të territorit. Në mungesë të certifikatës së përdorimit, drejtoria vendore mbështetet në planvendosjen e shpronësimit, nëse ka të tillë;

b) evidentimin në terren të rrugës, kur mungon dokumentacioni i përcaktuar në shkronjën “a”, të kësaj pike. Drejtoria vendore e ASHK-së harton procesverbalin e evidentimit të kufirit dhe trupit të rrugës në raport me ndërtimin pa leje, i cili miratohet nga drejtori i drejtorisë.

Në përfundim të verifikimeve të mësipërme, nëse rezulton se trupi i rrugës nuk është shkelur, ndërkohë që në regjistrin e pasurive të paluajtshme pasuria figuron në mënyrë të gabuar si “rrugë”, drejtoria vendore e ASHK-së është e detyruar të kryejë korrigjimin ose përmirësimin e hartës kadastrale dhe kartelës së pasurisë, në bazë të dokumentacionit të administruar sipas shkronjave “a” ose “b”, të kësaj pike.

25. Të njëjtat rregulla si në pikën 24, të këtij vendimi, zbatohen edhe për evidentimin e veprave të tjera ekzistuese të infrastrukturës publike, që janë të parashikuara si kritere në dispozitat e këtij vendimi. Nëse është rasti, drejtoria vendore është e detyruar të kryejë korrigjimin ose përmirësimin e hartës kadastrale dhe kartelës së pasurisë.

26. Kur është e paqartë nëse ndërtimi pa leje gjendet ose jo në kushtet e shkronjës “c”, të pikës 15, të këtij vendimi, atëherë drejtoria vendore e ASHK-së, për të identifikuar “territorin e ndërtesës publike”, mbështetet në inventarin e pronave shtetërore ose, sipas rastit, në listën e pronave të transferuara te njësitë e vetëqeverisjes vendore, ku përfshihet ndërtesa publike. Nëse prona nuk është e inventarizuar ose nëse këta inventarë apo lista nuk janë të shoqëruara me dokumentacion hartografik, drejtoria vendore mbështetet në dokumentacionin hartografik të disponuar nga AQTN-ja ose nga organet e njëjtit të vetëqeverisjes vendore. Në mungesë edhe të këtyre të fundit, identifikimi kryhet në bazë të evidentimit në terren.

Kur sipërfaqja e territorit të ndërtesës publike të inventarizuar rezulton të jetë më e vogël në terren sesa në inventar/listë dhe njëkohësisht poseduesi i ndërtimit pa leje nuk ka titull pronësie për truallin e parcelës ndërtimore, atëherë drejtoria vendore mban parasysh vlerën e sipërfaqes së përcaktuar në inventarin ose listën e pronave të transferuara, edhe nëse ato nuk përmbajnë dokumentacion hartografik.

Në përfundim të verifikimeve të mësipërme, nëse rezulton se territori i ndërtesës publike nuk është shkelur, ndërkohë që në regjistrin e pasurive të paluajtshme pasuria figuron në mënyrë të gabuar si ndërtesë publike dhe/ose territor i saj, drejtoria vendore e ASHK-së është e detyruar të kryejë korrigjimin ose përmirësimin e hartës kadastrale dhe kartelës së pasurisë.

27. Në rastet kur, sipas këtij vendimi, lejohet legalizimi i ndërtimeve pa leje mbi trotuar, si pjesë e trupit të rrugës, atëherë drejtoria vendore e ASHK-së, pasi vendimi për legalizim të jetë bërë i ekzekutueshëm, është e detyruar të pasqyrojë ndryshimin e llojit të pasurisë në regjistrin e pasurive të paluajtshme nga “rrugë” në “truall”, në bazë të nenit 32, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”. I njëjti detyrim vlen edhe për të gjitha llojet e tjera të pasurive, të cilat nuk pengojnë legalizimin në bazë të kritereve të përcaktuara në këtë vendim, duke pasqyruar ndryshimin e tyre në regjistër, nga përcaktimi i mëparshëm në “truall”.

28. Për zbatimin e dispozitave të këtij vendimi, që kërkojnë shprehjen e autoriteteve të trashëgimisë kulturore, drejtoria vendore e ASHK-së vendos në dispozicion të këtyre autoriteteve dokumentacionin e praktikës së legalizimit: genplan, planimetritë si dhe dokumentacionin që duhet të sigurohet nga vetë poseduesi i ndërtimit kur ai është i nevojshëm, sipas rastit: fotografi të ndërtimit, prerje teknike të objektit për legalizim, fasadat teknike dhe relacionin teknik. Të gjitha këto materiale dorëzohen pranë sekretarisë teknike të KKTKM-së me CD, shoqëruar me prezantim në format Powerpoint.

29. Për ndërtimet pa leje që nuk legalizohen sipas përcaktimeve të nenit 29, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, dhe të shkronjës |b”, të pikës 2, të këtij vendimi, drejtoritë vendore të ASHK-së, në varësi të funksionit të ndërtimit procedojnë, si më poshtë vijon:

a) Pezullojnë procedurën administrative për objektin me funksion banimi dhe vendosin moslegalizimin vetëm pas plotësimit të kushteve të parashikuara në pikën 3 të të njëjtit nen; ose

b) Miratojnë vendimin për moslegalizim, sipas afatit të pikës 20, të këtij vendimi, për objektin me funksion social-ekonomik. I njëjti rregull zbatohet edhe për objektet me funksion të papërcaktueshëm nga evidentimi në terren.

30. Vendimi i legalizimit/moslegalizimit të ndërtimit, shoqëruar me dokumentacionin teknik, i njoftohet subjektit përfitues brenda 10 (dhjetë) ditëve nga data e miratimit të aktit. Në përputhje me nenin 22, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, vendimi i legalizimit është edhe akti administrativ për kalimin e pronësisë mbi parcelën ndërtimore.

31. Lista e subjekteve përfituese të ndërtimeve të legalizuara, shoqëruar me të dhënat e pasurive, si adresa, zona kadastrale, numri i pasurisë, publikohet në ambientet e ASHK-së, pranë njësisë së vetëqeverisjes vendore, si dhe në faqen zyrtare të internetit të ASHK-së.

32. Subjektet e interesuara, në përputhje me afatet e përcaktuara në dispozitat e Kodit të Procedurave Administrative, kanë të drejtë të paraqesin ankim administrativ për vendimin e legalizimit, pranë strukturës së posaçme të ankimeve në Drejtorinë e Përgjithshme të ASHK-së.

33. Në përputhje me nenet 141 dhe 144, të Kodit Civil, si dhe me nenin 560, të Kodit të Procedurës Civile, ndërtimi pa leje nuk përbën objekt të ekzekutimit të detyrueshëm dhe legalizimi i tij nuk ndërpritet për shkak të këtyre procedurave.

34. Kur poseduesi e ka ngritur ndërtimin në pronën e tij dhe kjo pronë rezulton e sekuestruar, brenda 30 (tridhjetë) ditëve nga data e marrjes dijeni për këtë fakt, drejtoria vendore e ASHK-së kryen procedurat për legalizimin e ndërtimit nëse përmbushen kriteret dhe njofton përmbaruesin gjyqësor përpara regjistrimit të pasurisë së legalizuar. Përgjithësisht, nëse si pasojë e ekzekutimit të detyrueshëm të kredisë, poseduesi e ka humbur pronësinë e tij mbi truallin përpara vendimit të legalizimit, kjo procedurë vijon vetëm me miratimin paraprak të subjektit që ka fituar pronësinë mbi truallin ose pasi konflikti për të drejtat mbi ndërtimin pa leje të jetë zgjidhur me vendim gjyqësor të formës së prerë.

35. Në rastin e pikës 34, të këtij vendimi, përfshirë edhe rastet kur trualli në pronësi të poseduesit të ndërtimit është vetëm i hipotekuar pa filluar ende ekzekutimi i detyrueshëm, si dhe në çdo rast kur poseduesi është subjekt i ekzekutimit të detyrueshëm të një kredie, drejtoria vendore e ASHK-së, gjatë legalizimit, nuk merr parasysh asnjë veprim juridiko-civil për kalimin të të drejtave mbi ndërtimin pa leje.

36. Kur poseduesi i ndërtimit pa leje nuk është pronar i truallit dhe nuk është në cilësinë e debitorit ndaj të cilit po zbatohet ekzekutimi i detyrueshëm i kredisë, sekuestroja që rëndon mbi truallin nuk pengon legalizimin dhe kompensimin sipas nenit 24, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”. Ekzekutimi i detyrueshëm në këtë rast vijon mbi shumën e kompensimit që vendoset në llogarinë bankare të posaçme sipas nenit të sipërpërmendur.

37. Ekzekutimi i detyrueshëm nuk pengon procedurat e legalizimit as në rastin e objekteve me shkelje të lejes së ndërtimit. Kur objekti me shkelje të lejes dhe/ose trualli rezulton i sekuestruar, drejtoria vendore e ASHK-së procedon sipas përcaktimeve të dispozitave të mësipërme.

Nëse ekzekutimi i detyrueshëm i debisë së investitorit ka përfunduar më parë dhe karabinaja është tjetërsuar, objekti legalizohet në favor të subjektit që e ka përfituar atë, vetëm për ato njësi për të cilat nuk janë lidhur më parë akte noteriale mes investitorit dhe porositësve apo pronarëve të truallit.

Nëse përmbaruesi pengon legalizimin apo pretendon pezullimin e procedurave, në kundërshtim me pikat 33 deri në 37, të këtij vendimi, ASHK-ja njofton ministrin e Drejtësisë për nisjen e procedimit disiplinor.

38. Nëse poseduesi ka ngritur ndërtim informal mbi truallin e një objekti të shembur, që ka qenë në pronësi të tij, ai duhet të dorëzojë pranë drejtorisë vendore të ASHK-së deklaratën

noteriale në të cilën pranon faktin e shembjes. Kjo deklaratë dorëzohet përpara miratimit të lejes së legalizimit, sipas afatit dhe procedurës së përcaktuar në pikën 21, të këtij vendimi. Në të kundërt, ndërtimi përjashtohet nga legalizimi.

Kur objekti i shembur rezulton në pronësi të të tretëve ose në pronësi shtetërore, sipas dokumentacionit ligjor të fitimit të pronësisë, atëherë në deklaratën noteriale poseduesi duhet të deklarojë se nuk është subjekt i veprave penale të parashikuara në seksionin III, të kreut III, të pjesës së posaçme, të Kodit Penal.

Për ndërtimet shtetërore të shembura, institucioni përgjegjës (administrues), ose njësia e vetëqeverisjes vendore, pas konfirmimit të shembjes, detyrohet të kryejë procedurat e përditësimit të listës së pasurive të paluajtshme të shtetit, në përputhje me kreun IV, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, pa penguar apo kushtëzuar përfundimin e procedurave të legalizimit dhe regjistrimit të pasurisë së legalizuar.

39. Nëse gjatë procedurave administrative për legalizim konstatohet se ndërtimi është inventarizuar/transferuar si pronë shtetërore në mënyrë të gabuar, pas konfirmimit shkresor nga institucioni qendror ose këshilli i njësisë së vetëqeverisjes vendore, drejtoria vendore miraton vendimin e legalizimit dhe vijon me regjistrimin e tij.

40. Nëse ndërtimi sipas pikës 39, të këtij vendimi, është edhe i regjistruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme, drejtoria vendore e ASHK-së korrigjon regjistrin, duke hequr nga kartela pronësinë e shtetit/Republikës së Shqipërisë ose të njësisë së vetëqeverisjes vendore, si dhe regjistron aktin e legalizimit të nxjerrë sipas këtij vendimi.

Njëkohësisht, institucioni qendror apo njësia e vetëqeverisjes vendore nis procedurën e përditësimit të pjesshëm të listës së pronave shtetërore sipas kreut IV, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, pa penguar regjistrimin e dokumentit të pronësisë, të miratuar sipas këtij vendimi.

Nëse sipërfaqja ndërtimore e ndërtimit pa leje është pasqyruar në regjistër në pronësi të shtetit, ndërkohë që ai nuk është as në listën e pronave shtetërore dhe nuk është administruar as akt tjetër i fitimit të pronësisë së shtetit, sipas Kodit Civil, drejtoria vendore e ASHK-së është e detyruar të bëjë kryesisht korrigjimin e kartelës. Korrigjimi kryhet sipas nenit 16, të ligjit nr.111/2018, “Për kadastrën”, duke hequr shënimin e sipërfaqes ndërtimore në pronësi shtetërore dhe duke pasqyruar aktin e legalizimit, të nxjerrë sipas këtij vendimi. Ky rregull zbatohet edhe në rastet e tjera kur janë kryer regjistrime të gabuara të ndërtimeve “shtet” pa dokument ligjor, vetëm mbi bazën e librit të ngastrave.

41. Kur parcelat ndërtimore, të cilat gjenden në troje në përgjegjësi administrimi të institucioneve shtetërore ose të transferuara te njësitë e vetëqeverisjes vendore, drejtoria vendore e ASHK-së vijon me legalizimin e ndërtimit dhe regjistrimin e tij dhe të kalimit të pronësisë mbi parcelën, duke njoftuar këto institucione. Njoftimi ka vetëm karakter njohës dhe procedurat e legalizimit dhe regjistrimit të pasurisë së legalizuar nuk kushtëzohen nga pëlqimi i këtyre institucioneve, në përputhje me nenin 22, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

V. DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT

42. Aktet e përjashtimit nga legalizimi të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, rishikohen sipas kreut IV, të pjesës së gjashtë të Kodit të Procedurave Administrative, në përputhje me kriteret e përcaktuara në nenin 18, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, dhe në këtë vendim, nëse këto të fundit ose ndryshimi i rrethanave të faktit mundësojnë kualifikimin e ndërtimeve për legalizim. Rishikimi lejohet me kusht që për ndërtimin të mos jetë vendosur më parë prishja nga autoritetet e kontrollit të zhvillimit të territorit ose ky dënim të jetë parashkuar sipas nenit 46, të ligjit nr.10279, datë 20.5.2010, “Për kundërvajtjet administrative”, apo të jetë shfuqizuar, anuluar ose konstatuar i pavlefshëm në rrugë administrative ose gjyqësore.

43. Aktet e përjashtimit nga legalizimi të miratuara përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr.50/2014, “Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjit nr.9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të shfuqizuar, për ndërtimet pa leje të cilat gjendeshin në kushtet e pikës 4, të nenit 2, të ligjit nr.9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të shfuqizuar, dhe që aktualisht kanë funksion social-ekonomik ose funksion të papërcaktueshëm, i njoftohen për ekzekutim autoriteteve të kontrollit të zhvillimit të territorit dhe poseduesit e tyre trajtohen sipas nenit 33, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”. Për këtë qëllim, drejtoria vendore e ASHK-së mbështetet në funksionin aktual të ndërtimit sipas terrenit, duke e verifikuar atë përpara njoftimit të autoriteteve të kontrollit të zhvillimit të territorit.

44. Aktet e kualifikimit, të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij vendimi, nëpërmjet të cilave është vendosur kualifikimi i ndërtimeve pa leje, në përputhje me legjislacionin dhe faktet e kohës, merren të mirëqena. Për këto ndërtime, që janë të pranishme në terren, drejtoritë vendore të ASHK-së miratojnë aktin e legalizimit, sipas modelit të këtij vendimi, duke u mbështetur në kualifikimin e kryer më parë, pavarësisht se si qëndron ndërtimi në raport me kriteret ligjore dhe faktet aktuale. Fakti i kualifikimit të kryer më parë parashtrohet në pjesët përshkruese dhe arsyetuese të aktit të legalizimit.

45. Lejet e legalizimit të miratuara para hyrjes në fuqi të këtij vendimi, në përputhje me legjislacionin e kohës, por të paregjistruara, regjistrohen në përputhje me dispozitat e kreut III, seksioni 1 dhe me pikën 2, të nenit 69, të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”. Në bazë të nenit 32, të këtij ligji, në rastet kur ndërtimi dhe parcela ndërtimore shtrihen mbi pasuri jo të llojit “truall”, drejtoria vendore e ASHK-së është e detyruar të vijojë me regjistrimin e pasurisë së legalizuar (ndërtimit dhe parcelës) duke pasqyruar ndryshimin e llojit të pasurisë në regjistër, nga lloji i mëparshëm, në “truall”, në të njëjtën mënyrë si në pikën 27, të këtij vendimi.

46. Vendimet e Këshillit të Ministrave nr.280, datë 1.4.2015, “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurave dhe dokumentacionit të zbatueshëm, për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore, dhe/ose në lartësi, në ndërtimet me leje”, të ndryshuar, si dhe nr.954, datë 25.11.2015, “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurave dhe të formularit të lejes së legalizimit”, të ndryshuar, shfuqizohen.

47. Ngarkohen Agjencia Shtetërore e Kadastrës, institucionet qendrore dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi 15 ditë pas botimit në Fletoren Zyrtare.

KRYEMINISTËR
Edi Rama

(Shtuar me korrigjim gabim material botuar në fletoren zyrtare nr. 230, datë 28.12.2020)



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS
DREJTORIA

VENDIM

Nr. _____, datë _____

PËR
LEGALIZIMIN/MOS LEGALIZIMIN E NDËRTIMIT PA LEJE

Në zbatim të nenit 18 dhe 21 të ligjit 20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë" dhe Vendimit të Këshillit të Ministrave nr.... "Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kriterëve të legalizimit dhe miratimin e modelit të aktit të legalizimit, për ndërtimet pa leje" u mor në shqyrtim dokumentacioni i ndërtimit pa leje të llojit: ☐ Objekt, ☐ Shtesë, ☐ Objekt me shkelje të lejes së ndërtimit përfshirë në procedurat e legalizimit nëpërmjet aplikimit Nr. _____ prot., datë _____, me Numër Unik (INDEX): _____ poseduar nga¹: 1. _____

(Emër Atësi Mbiemër)

2. _____

(Emër Atësi Mbiemër)

i ngritur në: _____
(Bashkia)

Parashtrimi i fakteve: (Këtu do të listohen)

- a). Shpjegimet e situatës faktike të ndërtimit si; adresa, numri i pasurisë, zona kadastrale, sipërfaqja ndërtimore ndarë sipas funksionit, numri i kateve, sipërfaqja e parcelës ndërtimore, vendodhja në raport me zonën informale/urbane/të urbanizuar, vendodhja në raport me vijën bregdetare, etj. sipas verifikimeve dhe përmbajtjes së evidentimit në terren;
- b) Situata ligjore në raport me kriteret për legalizim sipas rastit si; rrugët ekzistuese, distanca nga rrugët, hekurudha, ndërtesat publike/objekte kulti, territori i sigurisë së centraleve të energjisë, territori i destinuar për investime strategjike, monumentet e kulturës, objektet e trashëgimisë kulturore, gazsjellesi, naftësjellësi, pusi i naftës, porti, aeroporti, rrjeti i ujësjellësit, diga, brezi mbrojtës dhe distanca nga sipërfaqet ujore, projekti i infrastrukturës rrugore apo energjitike i miratuar në KKT, zona ekonomike/e mbrojtur, sistemi i ujitjes/kullimit, kërkesa e argumentuar e institucionit kompetent, etj.
- c). Dokumentacioni i administruar nga institucionet apo subjekti (me referencat) dhe veprimet administrative e dokumentacionit të hartuar nga ASHK në kuadër të procedurave të legalizimit, shpjegime mbi vlerësimin e provave.

¹ Kjo rubrikë nuk plotësohet në rastin e legalizimit që kryhet pa përcaktuar subjektin përfitues, në bazë të pikës2, të nenit 26, të ligjit nr. 20/2020.

Vlerësimi dhe arsyetimi ligjor: (Shpjegimet mbi shkaqet ligjore të legalizimit ose jo të ndërtimit pa leje).

Në përfundim, Drejtoria Vendore e ASHK-së _____ pasi verifikoi gjendjen ndërtimore, analizoi dokumentacionin dhe faktet, si dhe verifikoi plotësimin/mosplotësimin e kriterëve ligjore nga ndërtimi pa leje, bazuar në nenin 18 dhe 21, të ligjit nr.20/2020, "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë dhe pikës ___ të Vendimit të Këshillit të Ministrave nr.____ "Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kriterëve të legalizimit dhe miratimin e modelit të aktit të legalizimit, për ndërtimet pa leje",

VENDOSI:

1. Legalizimin/moslegalizimin e ndërtimit pa leje, përfshirë në procedurat e legalizimit nëpërmjet aplikimit Nr. _____ prot., datë _____, me Numër Unik (INDEX): _____ në zonën kadastrale nr. __ poseduar nga²: _____
2. Kundër këtij vendimi mund të ushtrohet ankim sipas 66 të ligjit nr. 20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë" dhe Kodit të Procedurave Administrative".
3. **(Kjo dispozitë bëhet pjesë e vendimit në rastin e legalizimit)**-Ky vendim regjistrohet pas kalimit të afatit 30 ditor nga data e njoftimit të tij në rastin e mosankimit administrativ ose pas përfundimit të procedurës së shqyrtimit të ankimit nga struktura përgjegjëse për ankimet pranë Drejtorisë së Përgjithshme. ose;
(Kjo dispozitë bëhet pjesë e vendimit në rastin e moslegalizimit)-Ky vendim regjistrohet për efekt njohjeje të vlerës së investimit së ndërtimit, sipas parashikimeve të nenit 33 të ligjit nr.20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë".
(Kjo dispozitë bëhet pjesë e vendimit vetëm në rastin e legalizimit pa përcaktuar përfituesin, sipas pikës 3, të nenit 26 të ligjit nr. 20/2020) Regjistrimi i përfituesit të pasurisë së legalizuar sipas këtij vendimi do të bëhet në bazë të vendimit gjyqësor, që do të administrohet sipas pikës 3 të nenit 26, të ligjit nr. 20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë".
4. Vendimi i njoftohet subjekteve të interesuara brenda 10 ditëve nga data e miratimit... **(kjo pjesë i shtohet fjalisë në rastin e moslegalizimit, kur ndërtimi preket nga projekti publik, ose cënon sigurinë e jetës, shëndetit ose pasurinë)** dhe ekzekutohet menjëherë.

DREJTOR

² Kjo rubrikë nuk plotësohet në rastin e legalizimit që kryhet pa përcaktuar subjektin përfitues, në bazë të pikës2, të nenit 26, të ligjit nr. 20/2020.