



**REPUBLIKA E SHQIPËRISË**  
**KOMISIONERI PËR MBROJTJEN NGA DISKRIMINIMI**

Nr. 23/1 Prot.

Tiranë, më 06. 01. 2025

**V E N D I M**

**Nr. 8, Datë 06. 01. 2025**

Bazuar në nenin 32/1/a dhe nenin 33 të ligjit 10221/2010 “Për Mbrojtjen nga Diskriminimi”, të ndryshuar, pranë Komisionerit për Mbrojtjen nga Diskriminimi është paraqitur ankesa nr.123 Regj., datë 03.06.2024 e z. F. M, kundër Drejtorisë Vendore, Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, Tirana Veri, në të cilën pretendon diskriminim për shkak të “*bindjeve politike*”, “*gjendjes ekonomike*” dhe “*çdo shkak tjetër*”.

Në përfundim të shqyrtimit të ankesës, Komisioneri për Mbrojtjen nga Diskriminimi,

**K O N S T A T O I:**

**I. Parashtrimi i fakteve sipas subjektit ankues.**

Sipas shpjegimeve të dhëna në formularin e ankesës dhe në informacionin e dërguar në datë 18.06.2023<sup>1</sup>, subjekti ankues, në mes të tjerash informon se: “*Me anë të aktit Deklaratë Noteriale nr. 818 rep., nr. 235/3 kol., datë 11.02.2013, lidhur midis z. K. N. dhe z. F. M, është deklaruar dhe rënë dakord që: Në bazë të vetdeklarimit për legalizim të shtesës së kryer pranë Njësisë Administrative nr. 8, Tiranë, K. N., ka paraqitur për legalizim pronën me përshkrimin: “Shtesë anësore në kuzhinën ekzistuese.” K. N., deklaroi se këtë shtesë dhe të gjitha të drejtat reale dhe subjektive që lidhen me të ia kalon z. F. M., i cili deklaroi se është dakord t’i blejë këto të drejta mbi ndërtimin.*

<sup>1</sup> Administruar pranë Komisionerit me nr.860/2 prot., datë 18.06.2024.

*Vetdeklarimi për legalizim të shtesës është me nr. 783 prot., datë 06.11.2006, i bërë në Njësinë e Urbanistikës së Njësisë së Qeverisjes Vendore nr. 8, në emër të K. N, me objekt: Shtesë anësore në godinën ekzistuese, në adresën Rruga “Besa”, nr. 250/1, me të dhëna të objektit: Sipërfaqe sheshi 200 m<sup>2</sup>, me sipërfaqe ndërtimi 100 m<sup>2</sup>, vëllimi i objektit 330 m<sup>3</sup>, lartësia e përgjithshme 3 metra, numri i kateve mbi tokë 1 kat. Z. K. N., ndërtesën ekzistuese mbi të cilën ka bërë shtesë anësore e ka përfutuar në bazë të Kontratës së Shitjes (shtëpi banimi) nr. 2618 rep., nr. 958 kol., datë 08.06.1999. Kjo kontratë është regjistruar në regjistrin hipotekor të Zyrës së Hipotekës Tiranë me nr. 42, datë 09.06.1999, Zona Kadastrale nr. 8340.*

*Ndërkohë, unë F. M, që i kam përfutuar të drejtat reale e subjektive të aktit të vetdeklarimit të ndërtimit, kam bërë kërkesa të përsëritura në Drejtorinë Vendore, ASHK Tirana Veri, për përfundimin e legalizimit të ndërtimit, procedim administrativ i të cilit ka filluar prej vitit 2006, por pa sukses deri tani.*

*Në zonën kadastrale ku ndodhet kjo pronë, nga ana e Drejtorisë Vendore të ASHK, Tirana Veri, janë bërë disa legalizime të pronave të pronarëve në kushte të njëjta me mua, sipas përzgjedhjes subjektive të drejtuesve të kësaj strukture, që hedhin dyshimin e arsyeshëm për mënyra ekstra ligjore dhe të korruptuara në procedurën e legalizimit të këtyre pronave të ndjekura nga ky subjekt.*

*Ky qëndrim vjen për shkak të qëndrimit tonë dhe pozicionimit politik kundrejt partive politike dhe hakmarrjes nga ky qëndrim politik, i cili duhet thënë se ka qenë kundër forcës politike që aktualisht është në pushtet, dhe për të cilët kemi votuar kundër si familje.*

Në përfundim, subjekti ankues kërkon nga Komisioneri për Mbrojtjen nga Diskriminimi, konstatimin e diskriminimit, hetimin në mënyrë të pavarur mbi investigimin e legalizimeve të kryera nga viti 2006 e deri sot në këtë zonë kadastrale. Marrjen e masave për urdhërimin e subjektit publik, Drejtorinë Vendore të Agjencisë së Kadastrës Tirana Veri, për të rivendosur të drejtën e shkelur dhe për t'u urdhëruar të kryejë legalizimin e ndërtimit të shtesës banesë, duke e regjistruar në regjistrat hipotekor dhe të lëshojë aktet e pronësisë sipas ligjit.

### **Ndjekja e procedurës për shqyrtimin e ankesës nga Komisioneri.**

Hapat proceduralë të ndjekur nga strukturat përkatëse të Komisionerit për Mbrojtjen nga Diskriminimi, paraqiten si më poshtë vijojnë:

Pas analizimit paraprak të ankesës, u konstatua se nga pikëpamja formale, ajo duhej të plotësohej me dokumentacion shtesë. Me shkresën nr. 860/1 prot., datë 10.06.2024, të Komisionerit për Mbrojtjen nga Diskriminimi, është kërkuar nga ankuesi të depozitojë informacion të mëtejshëm në lidhje me çështjen, si më poshtë vijon:

- Shpjegime më të hollësishme në lidhje me shkaqet e pretenduara për diskriminim në ankesën tuaj, duke dhënë informacion, fakte dhe prova për secilin shkak.

- Shpjegime më të hollësishme në lidhje me pretendimin për diskriminim për shkak të bindjeve politike, duke dhënë informacion, fakte apo prova se përse mendoni se institucioni i Drejtorisë Vendore, Agjencia Shtetërore të Kadastrës, Tirana Veri, ka pasur dijeni për bindjet tuaja politike. A i keni ekspozuar publikisht, në çfarëdo lloj mënyre apo mjeti, bindjet tuaja politike?
- Në ankesën tuaj shpreheni se data e pretenduar e diskriminimit është 06.11.2006 dhe data e marrjes së dijenisë për diskriminimin është viti 2022, ndërkohë që rezulton se keni pasur korrespondencë shkresore me institucionin para vitit 2022. Në këto kushte, të saktësoni datën, muajin, vitin e marrjes së dijenisë për diskriminimin e pretenduar.
- Çdo informacion ose dokumentacion tjetër shtesë që ju e gjykoni të nevojshëm në mbështetje të ankesës tuaj.

Informacioni i mësipërm u vu në dispozicion nga z. F. M., dhe u administrua pranë Komisionerit me shkresën nr. 860/2 prot., datë 18.06.2024.

Ankesa e paraqitur është në përputhje me kërkesat e nenit 33, pika 3, të Ligjit “Për Mbrojtjen nga Diskriminimi” të ndryshuar dhe ajo u pranua për shqyrtim, pasi nuk ekziston asnjë nga shkaqet për mospranim të përcaktuara nga neni 33, pika 4, të Ligjit “Për Mbrojtjen nga Diskriminimi” të ndryshuar. Në zbatim të parashikimeve ligjore, të përcaktuara në nenin 33 të ligjit nr. 10 221/2010 “Për Mbrojtjen nga Diskriminimi”, të ndryshuar. Komisioneri për Mbrojtjen nga Diskriminimi ka ndërmarrë hapat si më poshtë:

- Me shkresën me nr. 860/3 prot., datë 20.06.2024 Komisioneri për Mbrojtjen nga Diskriminimi, ka njoftuar dhe kërkuar parashtrime nga Drejtoria Vendore të ASHK, Tirana Veri, lidhur me pretendimet e subjektit ankues, si dhe ka kërkuar dokumentacionin si më poshtë:
  - Parashtrimet tuaja lidhur me pretendimet e subjektit ankues, z. F. M.
  - Informacion në lidhje me qëndrimin e Drejtorisë Vendore të ASHK, Tirana Veri, mbi kërkesat e përsëritura për legalizim të bëra nga z. F. M.
  - Informacion në lidhje me hapat e ndërmarrë nga institucioni në lidhje me vetdeklarimin me nr. 783 prot., datë 06.11.2006, i bërë në Njësinë e Urbanistikës së Njësisë së Qeverisjes Vendore nr. 8, në emër të K. N.
  - Informacion nëse është aplikuar për regjistrim dhe administrim në institucionin tuaj Deklarata Noteriale nr. 818 rep., nr. 235/3 kol., datë 11.02.2013, e lidhur midis z. K. N, dhe z. F. M.
  - Informacion mbi legalizimet e kryera në ZK nr. 8340 që nga viti 2006. (Informacioni të jetë i detajuar.)
  - Informacion i plotë dhe i hollësishëm në lidhje me mënyrën e përzgjedhjes së dosjeve të legalizuara në ZK nr. 8340.
  - Çdo informacion tjetër që ju e gjykoni të arsyeshëm dhe që do të ndihmonte në sqarimin e plotë të kësaj çështjeje.

Drejtoria Vendore të Agjencisë së Kadastrës Tirana Veri ka marrë dijeni për shkresën nr. 860/3 prot., datë 20.06.2024, më datën 27.06.2024, fakt ky që rezultoi i provuar nga lajmërimi marrja e shërbimit postar Nr. RR 647 752 446 AA administruar në dosje, por nuk ka kthyer përgjigje.

- Me shkresën nr. 860/4 prot., datë 11.07.2024, Komisioneri i është drejtuar Drejtorisë Vendore të Agjencisë së Kadastrës Tirana Veri, me një kërkesë të përsëritur për informacion dhe dokumentacion në lidhje me çështjen.

Në shkresën e sipërpërmendur, Komisioneri i bën kujtesë subjektit, për të dërguar informacionin dhe dokumentacionin e kërkuar brenda 5 (pesë) ditëve, duke i sjellë në vëmendjen se mosplotësimi i kësaj kërkesë, përbën shkelje të dispozitave të LMD-së.

- Me shkresën nr. 860/5 prot., datë 25.07.2024, është administruar pranë Komisionerit shkresa nr. 4551/2 prot., datë 23.07.2024, e Drejtorisë Vendore të Agjencisë së Kadastrës Tirana Veri, me anë të së cilës është përcjellë vetëm një pjesë e informacionit të kërkuar. Me anë të kësaj shkrese Drejtoria Vendore të Agjencisë së Kadastrës Tirana Veri, informoi Komisionerin se:

*Pranë Drejtorisë Vendore të ASHK-së Tirana Veri janë administruar shkresat nr. 860/3 prot., datë 20.06.2024, dhe nr. 860/4 prot., datë 11.07.2024, nga Komisioneri për Mbrojtjen nga Diskriminimi, protokolluar me nr. 4551 prot., datë 27.06.2024, dhe nr. 4551/1 prot., datë 12.07.2024, ku kërkohet informacion në lidhje me procedurat administrative të legalizimit të ndërtimit informal vetëdeklaruar nga z. K. N, sipas kërkesave të z. F. M.*

*Në praktikën e legalizimit me vetëdeklarim nr. 783 prot., datë 06.11.2006, nga z. K. R. N., ndodhet e administruar deklarata noteriale nr. 818 rep., nr. 235/3 kol., e datës 11.02.2013, lidhur ndërmjet z. K. R. N dhe z. F. V. M, në të cilën shprehet vullneti që të drejtat e legalizimit të këtij ndërtimi të kalojnë në favor të z. M.*

*Në bazë të verifikimit të kryer, u konstatua se pasuria e pasqyruar në regjistrin hipotekor nr. 406, me nr. rendor 42, të datës 09.06.1999, nuk ka kaluar si pasuri në sistemin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme.*

*Në këto kushte, orientohet subjekti të aplikojë online nëpërmjet portalit e-Albania për shërbimin kadastral RF3 “Kalim i regjistrimit nga regjistrat hipotekorë në sistemin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, para ose pas përfundimit të regjistrimit fillestar”, së bashku me shërbimet kadastrale LI, 14, 15, në përputhje me VKM-në Nr. 389, datë 13.05.2020, “Për miratimin e listës dhe të tarifave të shërbimeve kadastrale”, ku bashkëlidhur aplikimit duhet depozituar plan rilevimi nga topografi i licencuar për pasurinë.*

*Në këto kushte, pas verifikimit të praktikës së legalizimit nga specialistët e sektorit përkatës, rezultoi se ndërtimi informal pozicionohet mbi pasurinë nr. 9/1181, vol. 24, fq. 227, Z.K. 8340, në pronësi të bashkëpronarëve L., B., dhe K. Sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 1, datë 14.04.2017, të ndryshuar,*

rezulton se zona në të cilën pozicionohet ky objekt është parashikuar “studim i lartë”. Objekti informal ndodhet në rrethanat e nenit 29 të Ligjit nr. 20/2020 “Për Përfundimin e Proceseve Kalimtare të Pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, në të cilin përcaktohet se: 1. Objektet pa leje, sipërfaqja e bazës së të cilave shtrihet plotësisht mbi tokë private të tretëve, ku dokumentet e miratuara të planifikimit të territorit parashikojnë ndërtime mbi 6 kate nga niveli zero, nuk legalizohen.

Në këto kushte, në zbatim të nenit 29 të Ligjit nr. 20/2020 dhe pikës 29/a, Kreu IV, të VKM nr. 1040, datë 25.11.2020, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kritereve të legalizimit dhe miratimit të modelit të aktit të legalizimit për ndërtimet pa leje”, Drejtoria Vendore e ASHK-së, Tirana Veri, nxori Urdhërin nr. 638, datë 11.07.2024, “Për pezullimin e procedurave të legalizimit të ndërtimit pa leje vetëdeklaruar nga K. R. N. (F. V. M)”.

Ju informojmë se, vetëm pas regjistrimit në sistemin e pasurive të paluajtshme të objektit kryesor, pra të regjistrimit të pasurisë të pasqyruar në regjistrin hipotekor nr. 406, me nr. rendor 42, të datës 09.06.1999, mund të trajtohet objekti informal si shtesë anësore në objektin ekzistues. Bashkëngjitur po ju dërgojmë kopje të Urdhërin nr. 638, datë 11.07.2024.

Referuar Urdhërit nr. 638, datë 11.07.2024, “Pezullimin e procedurave të legalizimit të ndërtimit pa leje vetëdeklaruar me nr. 783 prot., datë 06.11.2006, nga K. R. N., (F. V. M.)”, është urdhëruar: Në zbatim të nenit 67, 68 të ligjit nr. 44/2015, “Kodi i Procedurës Administrative të Republikës së Shqipërisë” i ndryshuar, nenit 29 të ligjit nr. 20/2020 “Për Përfundimin e Proceseve Kalimtare të Pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, pikës 29/a, Kreu IV, të VKM-së 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”, si dhe statusit juridik;

1. Të pezullohen procedurat e legalizimit për ndërtimin pa leje vetëdeklaruar nga K. R. N., (F. V. M.), me nr. 783 prot., datë 06.11.2006.
  2. Procedurat e legalizimit të qëndrojnë të pezulluara deri në plotësimin e kushtit sipas pikës 3 të nenit 29 të ligjit të sipërcituar.
  3. Një kopje e këtij Urdhëri, pasi të regjistrohet, të administrohet në praktikën përkatëse të legalizimit dhe të njoftohen palët e interesuara.
  4. Për zbatimin e pikës 1 dhe 2 të urdhrit ngarkohet Sektori i Legalizimit, Çështjeve të Pronësisë dhe Proceseve Hartografike në Drejtorinë Vendore të ASHK-së, Tiranë Veri, ndërsa për zbatimin e pikës 3 të urdhrit ngarkohet Sektori i Protokoll-Arkivës dhe Administrimit të Informacionit. Ky urdhër hyn në fuqi menjëherë.
- Informacioni i mësipërm iu vu në dispozicion ankuesit për njohje dhe për të bërë parashtrimet e tija në lidhje me qëndrimin e mbajtur nga Drejtoria Vendore e Agjencisë së Kadastrës, Tirana Veri.
  - Me shkresën nr. 860/6 prot., datë 02.09.2024, janë administruar pranë Komisionerit parashtrimet e ankuesit në lidhje me shkresën nr. 4551/2 prot., datë 23.07.2024, të Drejtorisë Vendore të Agjencisë së Kadastrës Tirana Veri, duke parashtruar se:

*Ne kemi aplikuar në mënyrë të përsëritur në DVASHK Tiranë Veri dhe çdo herë na është kërkuar nga një dokument, kryesisht Plan rilevimi nga topografi i licencuar, gjë të cilën e kemi vënë gjithmonë në dispozicion, duke aplikuar përsëri për lëshimin e çertifikatës së pronësisë, hartë treguese dhe kartelë pasurie, por nuk na janë plotësuar.*

*Theksojmë se z. K. N ka bërë aplikim për legalizimin e shtesës së ndërtimit ekzistues mbi këtë njollë, duke paguar tarifën financiare përkatëse. Kjo shtesë është matur disa herë nga specialistët e legalizimeve, të cilët kanë bërë edhe skicat përkatëse.*

*Është e pakuptueshme për ne që prona jonë (shtëpia dhe trualli i oborrit ekzistues) ju është regjistruar pronarëve "L..", ndonëse ajo posedohesh dhe banohet prej nesh, dhe ndonëse kjo pasuri konsiderohej sipas të gjitha ligjeve si pronë e zënë dhe nuk mund t'i regjistrohej në pronësi e të jepej çertifikata e pronësisë për pronarët "L...", siç ka bërë ASHK Tiranë Veri, ndonëse ajo ishte kompensuar më parë për pasurinë ku ndodhet pasuria jonë me VKM nr. 204 datë 19.02.2009.*

*Faktet e mësipërme janë të përshkruara me detaje në shkresën nr. 1912/1 prot., datë 09.04.2015, të ALUIZNI-it drejtuar Kontrollit të Lartë të Shtetit, sipas të cilit, vetëm parcela nr. 9/591, 9/574 dhe 9/474 janë të lira dhe mbeten pronë e trashëgimtarëve L...; pra parcela nr. 9/480, në të cilin ndodhet banesa jonë, e vitit 2010 në HTR të vetë ALUIZNI-t, gjendet si pjesë përbërëse e sipërfaqes për kompensim, e konturuar nga vetë ALUIZNI me cilësimin "për kompensim".*

*Ndërsa ASHK ka vepruar në të kundërt, pavarësisht se ishte e përfshirë në sipërfaqen për kompensim sipas VKM nr. 204 datë 19.02.2009, mesa duket ASHK është treguar "bujare" duke i dhënë edhe kompensimin edhe duke e regjistruar si pronare e lëshuar çertifikatën e pronësisë.*

*ASHK ose duhej të kishte përjashtuar të gjithë banorët, pronat e të cilëve ndodhen në sipërfaqen prej 11619.9 m<sup>2</sup> të kompensuar familjes L..., ose duhej të kryente edhe legalizimin e banesës sonë (shtesë anësore mbi banesën ekzistuese). Qëndrimi i diferencuar vetëm për pasurinë tonë në raport me pasuritë e tjera rreth saj, që janë legalizuar në kushte identike me të tonat, nuk është gjë tjetër veçse diskriminim i pastër.*

*Këto fakte flasin jo vetëm për diskriminim dhe diferencim të trajtimit të pabarabartë përpara ligjit për personin tonë, por përbëjnë në vetvete konsumim të disa veprave penale për të cilat nuk duhet të heshtë as Komisioneri.*

*Në këto kushte, duket se jemi në rrethanat e konsumimit të veprës penale të mashtrimit dhe shpërdorimit të detyrës etj., për të cilën po shikojmë mundësinë e kallëzimit penal në SPAK.*

*Konkludojmë se pretendimet e ASHK për të aplikuar aplikacione pa fund pranë sporteleve të saj janë përpjekje për të shpërndarë tym rreth këtij problemi që mban erë dhe që tregon diskriminim dhe korrupsion nga ana e tyre. Megjithatë, aplikimet Rf 3, LI, L4, L5, që janë kërkuar, janë kryer tashmë nga notere A. B., të cilat janë lehtësisht të verifikueshme në sistem.*

*Nga ana e Komisionerit (jo nga ana e ASHK Tiranë Veri) u vumë në dijeni së fundmi se ka dalë Urdhri Nr. 638, datë 11.07.2024, "Për pezullimin e procedurave të legalizimit të ndërtimit pa leje vetë-deklaruar me nr. 783 prot., datë 06.11.2006 nga K. R. N. (F. V. M.)", i cili nuk na ishte njoftuar më parë si vetë-deklarues.*

*Konstatohet se ky akt është në kundërshtim flagrant me ligjin dhe në shkelje të thelbit të ligjit për legalizim, për të cilin nga data e sotme po përgatitemi ta kundërshtojmë në gjykatë.*

*Gjithashtu e konsiderojmë të paligjshëm nxjerrjen e këtij urdhri në mesin e një procedimi administrativ (hetimit administrativ) të iniciuar nga Komisioneri, pasi me akte të tilla administrative të nxjerra nga vetë subjekti i përfshirë në një procedurë hetimi administrativ, me qëllim fitimin e avantazhit në favor të tij, nuk mund të përkeqësohet dhe të pamundësohet pozita e personit të interesuar në këtë procedurë administrative, pra e jona, sepse është e ndaluar me ligj dhe nga praktika gjyqësore.*

*Gjithashtu nënvizojmë se nxjerrja e këtij urdhri bëhet me qëllim të pastër për të devijuar punën e Komisionerit, si dhe për të influencuar dhe intimiduar nëpunësit e Komisionerit në këtë procedurë hetimi. Për këtë arsye, ftoj Komisionerin që të kryejë një hetim administrativ të thelluar e gjithëpërfshirës, përfshirë këtu edhe nxjerrjen e këtij Urdhri me nr. 638, datë 11.07.2024, si një argument të shumtë arbitrariteti dhe diskriminimi të filluar dhe të vijuar prej kohësh kundër nesh, tashmë të shtuar edhe me motivin e hakmarrjes për shkak të ankimit kundër DVASHK tek Komisioneri.*

Mbështetur në nenin 33/8, të ligjit 10221/2010 “Për Mbrojtjen nga Diskriminimi”, të ndryshuar, për shqyrtimin e mëtejshëm të ankesës, Komisioneri vlerësoi kërkesën e ankuesit por dhe për sqarimin e plotë të çështjes caktoi datën 18.09.2024, për zhvillimin e seancës dëgjimore dhe njoftoi palët me shkresën nr.860/7 prot., datë 09.09.2024, e cila nuk u zhvilluar për arsye se pala ankuese nuk kishte të saktë dokumentacionin e përfaqësuesit ligjor që u paraqit në këtë seancë.

Në këto kushte, nga ana e Komisionerit u vlerësua lënia e një date tjetër dhe caktoi datën 03.10.2024, për zhvillimin e seancës dëgjimore dhe me e-mail e datës 19.09.2024 u njoftuan palët.

Bazuar në nenin 80/1/b të Kodit të Procedurave Administrative dhe Rregullores së Brendshme të Komisionerit, seanca dëgjimore u regjistrua audio dhe përmbajtja e saj do të përdoret si provë gjatë procesit të shqyrtimit të ankesës.

Seanca u zhvillua në datë 03.10.2024, vetëm me praninë e subjektit Drejtorisë Vendore, Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, Tirana Veri, pala ankuese nuk u paraqitë në këtë seancë, megjithëse kishte marrë njoftim.

Gjatë seancës dëgjimore, subjekti Drejtoria Vendore, Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, Tirana Veri, i qëndroi të njëjtave parashtrime që kishte bërë të njohura gjatë komunikimit shkresor me KMD-në.

## **II. Vlerësimi i fakteve dhe provave të grumbulluara nga Komisioneri gjatë procesit të shqyrtimit të çështjes.**

### **A. Lidhur me trajtimin e padrejtë, të pabarabartë dhe të pafavorshëm.**

Gjatë shqyrtimit të ankesës dhe ndjekjes së procedurës hetimore, Komisioneri në përputhje me parashikimet ligjore ka kërkuar informacionin e nevojshëm dhe dokumentacionin mbështetës, lidhur me rastin e ankuesit, në mënyrë që të mund të vlerësonte me objektivitet pretendimin e tij për trajtim të padrejtë dhe diskriminues.

Komisioneri ka përmbushur kërkesat e parashikuara në Kodin e Procedurave Administrative, edhe sa i takon dhënies së ndihmës efektive, gjë e cila është përcaktuar në nenin 10, të tij: *“Organi publik siguron që të gjitha palët dhe persona të tjerë të përfshirë në procedurë të jenë në gjendje të ndjekin dhe të mbrojnë të drejtat dhe interesat e tyre ligjorë në mënyrë sa më efektive dhe të lehtë të jetë e mundur. Ai i informon palët mbi të drejtat dhe detyrimet e tyre, përfshirë të gjithë informacionin e lidhur me procedurën dhe i paralajmëron ato për pasojat ligjore të veprimeve ose mosveprimeve të tyre”*.

LMD në nenin 32, pikën 2, të tij ka përcaktuar qartë këtë detyrim, duke cituar se: *“Të gjitha institucionet publike dhe subjektet private janë të detyruara të mbështesin Komisionerin, duke i dhënë informacionin që i nevojitet dhe duke i garantuar aksesin në informacion në përmbushjen e detyrave të tij”*.

Nga ana e Komisionerit për Mbrojtjen nga Diskriminimi janë marrë të gjitha masat që subjekti kundër të cilit është bërë ankesa të vihet në dijeni për ankesën e bërë dhe i janë ofruar mundësitë që të jepte shpjegime, informacion dhe dokumentacion provues mbi pretendimet e ngritura nga subjekti ankues.

Diskriminimi karakterizohet nga trajtimi i diferencuar, pra duhet të demonstron se viktimi e pretenduar është trajtuar në mënyrë më pak të favorshme për shkak të një karakteristike që përfshihet në *“shkakun e mbrojtur”*.

Një nga format e diskriminimit parashikuar nga ligji, është diskriminimi i drejtpërdrejtë, i cili përkufizohet nga neni 3/2, i ligjit si një situatë diskriminimi që ndodh kur një person ose grup personash trajtohen në mënyrë më pak të favorshme sesa një person tjetër, ose një grup tjetër personash në një situatë të njëjtë a të ngjashme, bazuar në cilindo shkak të mbrojtur në nenin 1 të këtij ligji.

Bazuar në dispozitat e mësipërme ligjore, të cilat japin përkufizimin e diskriminimit, për të arritur në përfundimin se ankuesi është diskriminuar duhet të plotësohen njëkohësisht 3 elementë:

- është trajtuar në mënyrë të padrejtë, të pabarabartë dhe të pafavorshme. Ky trajtim mund të realizohet me veprime ose mosveprime, duke refuzuar t'i ofrojë një personi të mira apo shërbime në mënyrë të ngjashme, ose me cilësi të ngjashme, ose në kushte të ngjashme me ato në të cilat këto të mira apo shërbime i ofrohen publikut në përgjithësi;
- në krahasim me sesi janë trajtuar ose do të trajtoheshin të tjerët në një situatë të ngjashme;
- dhe arsyeja për këtë trajtim të padrejtë është një nga shkaqet që gëzojnë mbrojtje nga ligji.

Sa më sipër, për të vlerësuar pretendimin për diskriminim të parashtruar nga ankuesi, në radhë të parë Komisioneri do të vlerësojë nëse ai i është nënshtruar ndonjë trajtimi të padrejtë, të pabarabartë



dhe më pak të favorshëm, në të drejtën e tij për të përfituar të mira apo shërbime nga ana e Drejtorisë Vendore, Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, Tirana Veri, dhe më konkretisht në lidhje me legalizimin e shtesës së banesës së tij.

*Bazuar në provat e administruara gjatë procesit të shqyrtimit të ankesës dhe në analizë të sa më sipër, rezultoi se:*

Në bazë të aktit noterial Deklaratë Noteriale nr. 818 rep., nr. 235/3 kol., datë 11.02.2013 lidhur midis z. K. N. dhe z. F. M., është deklaruar dhe rënë dakord që: *Në bazë të vetdeklarimit për legalizim të shtesës së kryer pranë Njësisë Administrative nr. 8, Tiranë, K. N., ka paraqitur për legalizim pronën me përshkrimin: "Shtesë anësore në kuzhinën ekzistuese." K. N., deklaron se këtë shtesë dhe të gjitha të drejtat reale dhe subjektive që lidhen me të ia kalon z. F. M., i cili deklaron se është dakord t'i blejë këto të drejta mbi ndërtimin.*

Deklarata Noteriale nr. 818 rep., nr. 235/3 kol., datë 11.02.2013 lidhur midis z. K. N., dhe z. F. M., është administruar në dosjen e Vetdeklarimi për legalizim të shtesës me nr. 783 prot., datë 06.11.2006, pranë ALUIZN-it, Drejtorisë Tiranë.

Vetdeklarimi për legalizim të shtesës me nr. 783 prot., datë 06.11.2006, i bërë në Njësinë Bashkiake të Njësisë së Qeverisjes Vendore nr. 8, në emër të K. N., ka si objekt: Legalizimin e objektit me përshkrimin: *"Shtesë anësore në godinën ekzistuese, në adresën Rruga "Besa", nr. 250/1, me të dhëna të objektit: Sipërfaqe sheshi 200 m<sup>2</sup>, me sipërfaqe ndërtimi 100 m<sup>2</sup>, vëllimi i objektit 330 m<sup>3</sup>, lartësia e përgjithshme 3 metra, numri i kateve mbi tokë 1 kat. Z. K. N., ndërtuesën ekzistuese mbi të cilën ka bërë shtesë anësore e ka përfituar në bazë të Kontratës së Shitjes (shtëpi banimi) nr. 2618 rep., nr. 958 kol., datë 08.06.1999 me palë shitëse z. L. A. Referuar akteve të mësipërme Kontrata e Shitjes (shtëpi banimi) nr. 2618 rep., nr. 958 kol., datë 08.06.1999, është e regjistruar në regjistrin hipotekor të Zyrës së Hipotekës Tiranë me nr. Regjistri 406, nr.Rendor 42, datë 09.06.1999, Zona Kadastrale nr. 8340.*

Ankuesi pretendon se ka aplikuar disa herë për pajisje me çertifikatë pronësie, kartelë pasuri dhe hartë treguese për pasurinë ekzistuese të z. K. N., por referuar fletëve të aplikimeve të vëna në dispozicion rezulton se:

- Me aplikimin nr.88817, dt. 13.09.2018 z. K. N, ka aplikuar për shërbimin *"Informacion zyrtar në lidhje me kopje të vërtetuara të dokumentit dhe informacion zyrtar të pasurisë"*. Për këtë aplikim rezulton se Drejtoria Vendore Tirana Veri i ka kthyer përgjigje.
- Me aplikimin nr.103378, dt. 23.10.2018 z. K. N., ka aplikuar për shërbimin *"Informacion zyrtar në lidhje me kopje të vërtetuara të dokumentit"*. Për këtë aplikim Drejtoria Vendore Tirana Veri i ka kthyer përgjigje, ku citon se: *Nga verifikimet në sistemin tonë dixhital të IPS të ZVRPP Tiranë, nuk rezulton asnjë pasuri e afishuar në emër të z. L. A., (shitësi) dhe më pas tek blerësi K. N. Lutem të depozitoni një plan rilevimi të përgatitur nga topograf i licensuar, i cili të jetë në përputhje me skicën e kontratës së shitjes si dhe skicën e hartës së ZVRPP Tiranë.*

- Me aplikimin nr.77683, dt. 18.10.2019 z. F. M., ka aplikuar për shërbimin “*Informacion zyrtar në lidhje me statusin juridik të pasurisë*”. Për këtë aplikim rezulton se Drejtoria Vendore Tirana Veri i ka kthyer përgjigje.
- Me aplikimin nr.45790, dt. 16.05.2022 z. F. M., ka aplikuar për shërbimin “*Informacion zyrtar*”. Për këtë aplikim Drejtoria Vendore Tirana Veri i ka kthyer përgjigje, ku citon se: *Nga verifikimi i kryer në bazën e të dhënave dixhitale që administrojnë Drejtoria e Përgjithshme e ASHK-së rezulton se, subjekti K. N., figuron vetdeklarues me nr.783 prot., datë 2006 për objektin e ndodhur në Njësinë Administrative nr.8. Përsa i përket procedurave, në bazë të planit të punës tonë praktika juaj do të trajtohet sipas zonës kadastrale ku aktualisht po trajtohen praktikat në bllokun 5/1 ZK nr.8110 dhe 3/1 ZK nr.8310 dhe vijimi i mëtejshëm i procedurave të legalizimit do të bëhen konform Ligjit nr.20/2020 “Për Përfundimin e Proceseve Kalimtare të Pronësisë në Republikën e Shqipërisë” dhe Vendimit nr. 1040, datë 25.11.2020, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kriterëve të legalizimit dhe miratimin e modelit të aktit të legalizimit, për ndërtimet pa leje”. Duke mirëkuptuar interesimin tuaj, për vijimin e procedurave të legalizimit, risjellim në vëmendje se procesi i legalizimit për shkak të numrit të madh të aplikimeve dhe kompleksitetit që mbart është i shtrirë në kohë.*
- Me aplikimin nr.680, dt. 06.01.2023 z. F. M., ka aplikuar për shërbimin “*Lëshim të kopjes së kartelës së pasuri dhe lëshim të kopjes së fragmetit të hartës treguese*”. Për këtë aplikim Drejtoria Vendore Tirana Veri i ka kthyer përgjigje, ku citon se: *Nga kërkimet në sistemin dixhital të regjistrimit të pasurive të paluajtshme si dhe nga verifikimet në kartelat e pasurive rezulton se pasuria sipas regjistrimit hipotekor nr.42, datë 09.06.1999 nuk është e pasqyruar në kartelat e pasurive të paluajtshme pas përfundimit të regjistrimit fillestar të Zonës Kadastrale nr.8340. Në këto kushte kemi të pamundur identifikimin e saj. Në bazë të Ligjit nr.11/2018 “Për kadastrën”, neni 26, në mënyrë që zona jonë të realizojë shërbimet e kërkuara sipas aplikimit të mësipërm, ju duhet të depozitoni plan rilevimi të përgatitur nga topograf i licensuar për pasurinë për të cilën kërkonit të pajiseni me kopje kartele dhe hartë treguese.*

Drejtoria Vendore e ASHK-së Tirana Veri është shprehur në shkresën nr. 4551/2 prot., datë 23.07.2024 drejtuar Komisionerit se: *Në bazë të verifikimit të kryer, u konstatua se pasuria e pasqyruar në regjistrin hipotekor nr. 406, me nr. rendor 42, të datës 09.06.1999, nuk ka kaluar si pasuri në sistemin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme.*

*Në këto kushte, orientohet subjekti të aplikojë online nëpërmjet portalit e-Albania për shërbimin kadastral RF3 “Kalim i regjistrimit nga regjistrat hipotekorë në sistemin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, para ose pas përfundimit të regjistrimit fillestar”, së bashku me shërbimet kadastrale LI, 14, 15, në përputhje me VKM-në Nr. 389, datë 13.05.2020, “Për miratimin e listës dhe të tarifave të shërbimeve kadastrale”, ku bashkëlidhur aplikimit duhet depozituar plan rilevimi nga topografi i licensuar për pasurinë.*

*Në këto kushte, pas verifikimit të praktikës së legalizimit nga specialistët e sektorit përkatës, rezulton se ndërtimi informal pozicionohet mbi pasurinë nr. 9/1181, vol. 24, fq. 227, Z.K. 8340, në*

*pronësi të bashkëpronarëve L., B. dhe K. Sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 1, datë 14.04.2017, të ndryshuar, rezulton se zona në të cilën pozicionohet ky objekt është parashikuar “studim i lartë”. Objekti informal ndodhet në rrethanat e nenit 29 të Ligjit nr. 20/2020 “Për Përfundimin e Proceseve Kalimtare të Pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, në të cilin përcaktohet se: 1. Objektet pa leje, sipërfaqja e bazës së të cilave shtrihet plotësisht mbi tokë private të tretëve, ku dokumentet e miratuara të planifikimit të territorit parashikojnë ndërtime mbi 6 kate nga niveli zero, nuk legalizohen.*

*Në këto kushte, në zbatim të nenit 29 të Ligjit nr. 20/2020 dhe pikës 29/a, Kreu IV, të VKM nr. 1040, datë 25.11.2020, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kritereve të legalizimit dhe miratimin e modelit të aktit të legalizimit për ndërtimet pa leje”, Drejtoria Vendore e ASHK-së, Tirana Veri, nxori Urdhërin nr. 638, datë 11.07.2024, “Për pezullimin e procedurave të legalizimit të ndërtimit pa leje vetëdeklaruar nga K. R. N (F. V. M)”.*

*Ju informojmë se, vetëm pas regjistrimit në sistemin e pasurive të paluajtshme të objektit kryesor, pra të regjistrimit të pasurisë të pasqyruar në regjistrin hipotekor nr. 406, me nr. rendor 42, të datës 09.06.1999, mund të trajtohet objekti informal si shtesë anësore në objektin ekzistues. Bashkëngjitur po ju dërgojmë kopje të Urdhërin nr. 638, datë 11.07.2024.*

Për sa më sipër, rezulton se vetëdeklarimi i ankuesit është depozituar pranë ish-ALUIZN-it, Drejtorisë Tiranë, i cili ka funksionuar deri në vitin 2018, periudhë në të cilën u miratua ligji nr. 111/2018 “Për Kadastrën”, nëpërmjet së cilit është krijuar Agjencia Shtetërore e Kadastrës, e cila ndër të tjera mori edhe funksionet e ish-ALUIZN-it. Ndërkohë që, nëpërmjet Urdhrit nr. 470, datë 06.05.2019, të Drejtorit të Përgjithshëm të Kadastrës, “Për përcaktimin e kompetencës së disa Drejtorive të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës” janë përcaktuar gjithashtu edhe kompetencat e Drejtorive të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, të cilat do të shqyrtojnë në vijim kërkesat për legalizim të objekteve informale, të cilat ishin ende të papërfunduara nga Drejtoritë Rajonale të ALUIZN-it.

Në referencë të nenit 5, të Ligjit 20/2020 “Për Përfundimin e Proceseve Kalimtare të Pronësisë në Republikën e Shqipërisë” Agjencia Shtetërore e Kadastrës është institucioni publik që organizohet dhe funksionon në përputhje me parashikimet e legjislacionit në fuqi për kadastrën. ASHK është autoriteti publik përgjegjës për zbatimin e këtij ligji dhe për koordinimin e proceseve në bashkëpunim me institucionet dhe organet e tjera qendrore shtetërore, njësitë e vetëqeverisjes vendore apo ndërmjet strukturave në përbërje të saj, me qëllim përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë.

Referuar parashikimit të nenit 6, pika 1 të ligjit nr. 111/2018 “Për Kadastrën”, Agjencia Shtetërore e Kadastrës është person juridik publik në varësi të Kryeministrit, që krijohet me këtë ligj dhe funksionon si institucion me vetëfinancim.

Në nenin 67 të ligjit të sipërcituar parashikohet shprehimisht:

1. *“Agjencia Shtetërore e Kadastrës krijohet si bashkim i AITPP-së, ALUIZNI-t dhe ZRPP-së.*
2. *Agjencia Shtetërore e Kadastrës krijohet jo më vonë se 1 muaj nga hyrja në fuqi e këtij ligji.*
3. *Pas krijimit të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, të gjitha detyrat dhe përgjegjësitë e Agjencisë së Legalizimit Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale dhe Agjencisë së Inventarizimit dhe Transferimit të Pronave Publike i ngarkohen ASHK-së”.*

Për sa më sipër, Komisioneri gjykon se pavarësisht faktit se në vitin 2018, është kryer një riorganizim institucional, duke krijuar institucionin e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës dhe drejtoritë e saj rajonale, detyrat dhe përgjegjësitë e institucioneve të suprimuara janë trashëguar tek institucionet e reja. Janë pikërisht Drejtoritë Rajonale të ASHK-së që shqyrtojnë dosjet e deklarimeve të pashqyrtuara nga ana e Ish-ALUIZN-it.

Referuar rastit objekt shqyrtimi për të dalë në një konkluzion mbi qëndrimin e mbajtur nga Drejtoria Vendore e ASHK-së Tiranë Veri, lidhur me legalizimin e objektit me përshkrimin: *“Shtesë anësore në godinën ekzistuese, është e rëndësishme të bëhet analiza e fakteve të administruara lidhur me objektin ekzistues që është bërë kjo shtesë.*

Sipas parashikimeve të bëra në nenit 4 “Përkufizime”, pika 12 të ligjit nr. 111/2018 *“Për Kadastrën, është përcaktuar se: 12. “Ndërtim pa leje” është ndërtimi i lidhur në mënyrë të qëndrueshme e të vazhdueshme me tokën ose me ndërtesa të tjera, i cili është bërë pas datës 10.8.1991 dhe paraqitet në një nga këto lloje: a) objekti, apo shtesa në ndërtim të regjistruar, pavarësisht funksionit të tij, që është kryer në mungesë të një lejeje ndërtimi; b) objekti me shkelje të lejes së ndërtimit.*

Sikurse doli nga aktet e vëna në dispozicion gjatë hetimit administrativ të rastit rezultoi se:

Pasuria e pasqyruar në regjistrin hipotekor nr. 406, me nr. rendor 42, të datës 09.06.1999 në emër të K. N., nuk ka kaluar si pasuri në sistemin dixhital të regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

Sipas parashikimeve të bëra në nenit 4 “Përkufizime”, pika 12 të ligjit nr. 111/2018 *“Për Kadastrën, është përcaktuar se: 12. “Regjistrim fillestar” është procedura e regjistrimit për herë të parë të pasurive të paluajtshme në kartela dhe në hartë kadastrale.*

Nga ana e z. K. N., nuk rezultoi që të ishte bërë aplikim për regjistrimin fillestar të kësaj pasurie që të mundësohej kalimi i pasurisë nga regjistrat hipotekor të ZVRPP-Tiranë në sistemin e regjistrimit fillestar dixhital, që më pas ti mundësohej pajisja me çertifikatë pronësie, kartelë pasurie dhe hartë treguese.

Kjo procedurë është parashikuar në nenin Neni 30 “Fillimi i regjistrimit fillestar” të ligjit nr. 111/2018 *“Për Kadastrën, ku është përcaktuar se: 1. Regjistrimi fillestar bëhet për një zonë kadastrale të identifikuar nga drejtoria vendore. 2. Regjistrimi fillestar konsiston në pasqyrimin e çdo pasurie të paluajtshme shtetërore, publike dhe private të zonës kadastrale, në kartelën përkatëse të pasurisë dhe në hartën kadastrale të zonës. 3. Drejtuesi i drejtorisë vendore, një person ose çdo grup i ngarkuar nga Drejtori i Përgjithshëm kërkojnë që pronësia, si dhe kufijtë e çdo pasurie që duhet regjistruar, të dokumentohen në bazë të akteve të fitimit të pronësisë, sipas nenit 193 të Kodit Civil. 4. Individët, familjet dhe personat juridikë privatë apo shtetërorë, që zotërojnë*

dokumente pronësie, por nuk kanë të përcaktuar në to sipërfaqen, duhet t'i paraqesin regjistruarit një kërkesë për regjistrim pronësie, e cila duhet të shoqërohet me: a) dokumentin e pronësisë; b) dokumentacionin hartografik për pasurinë, i cili miratohet nga ASHK-ja; c) deklaratën noteriale të pronarëve kufitarë, që vërtetojnë përmbajtjen e kërkesës për kufijtë e pasurisë që pretendohet të regjistrohet. Nëse deklarata noteriale nuk mund të sigurohet, apo ka mosmarrëveshje për kufirin e pasurive, ai përcaktohet nga ASHK-ja. Palët e interesuara kanë të drejtën e ankimit gjyqësor ndaj aktit të ASHK-së që përcakton kufirin. Drejtoria vendore, brenda 30 ditëve nga data e paraqitjes së kërkesës, duhet t'i kthejë përgjigje kërkuarit. Kundër vendimit të drejtorisë vendore ose në mungesë të përgjigjes brenda afatit, kërkuari mund të ankohet në gjykatë. Në procesin gjyqësor gjykata thërret të gjithë pronarët, pronat e të cilëve janë kufitare me njëra-tjetrën e të cilët kanë interes të ligjshëm për gjykim. 5. Kur sipërfaqja që posedohet dhe ekziston efektivisht në terren, është më e vogël se ajo e përcaktuar në titullin e pronësisë, drejtoria vendore regjistron pronësinë vetëm për sipërfaqen që rezulton efektivisht. Nëse nga pozicioni i pasurisë rezulton se sipërfaqja që do t'i takonte titullarit është zënë nga prona publike të ndërtuara pas krijimit të titullit të pronësisë private dhe subjekti nuk është shpërblyer sipas legjislacionit për shpronësimin për interes publik, ASHK-ja njofton organin shtetëror përgjegjës për procedurën e shpronësimit, që të kryejë procedurat përkatëse të kompensimit. Në çdo rast, procedura e regjistrimit nuk pezullohet. 6. Për pasqyrimin e saktë hartografik të pasurive, ASHK-ja shfrytëzon produktin e fotografimit ajror të Republikës së Shqipërisë. 7. Për çdo pasuri të identifikuar nga verifikimi në terren dhe që gjendet në hartën e re kadastrale, krijohet praktika e pronësisë me dokumentacionin që parashikohet në këtë ligj. 8. Procedura e regjistrimit fillestar fillon me vendim të drejtuesit të zyrës vendore ose me vendim të Drejtorit të Përgjithshëm. 9. Mbledhja dhe organizimi i të dhënave, në funksion të procedurave të regjistrimit fillestar dhe të përmirësimit, kryhet nga: a) vetë ASHK-ja nëpërmjet strukturave dhe personelit të saj; ose b) subjekte të treta, të kontraktuara nga ASHK-ja, në përputhje me rregullat e legjislacionit “Për prokurimin publik”; ose c) njësitë e vetëqeverisjes vendore mbi bazën e marrëveshjeve të miratuara nga këshilli drejtues i ASHK-së, sipas nenit 8, pika 4, shkronja “e”, të këtij ligji.

Neni 31 “Konsultimi publik”, parashikon se: 1. Pas hartimit të hartës paraprake kadastrale, si dhe përgatitjes së kartelave të pasurive të paluajtshme, në bazë të dokumentacionit të pronësisë të administruar nga drejtoria vendore shpallet publikisht zona që është objekt regjistrimi. 2. Njoftimi publik bëhet në vende të dukshme për të interesuarit e asaj zone kadastrale. 3. Njoftimi duhet të përmbajë kopjen e hartës dhe emrat e pronarëve të pronave që janë identifikuar deri në atë çast nga drejtoria vendore. Njoftimi duhet të caktojë mënyrën dhe vendin ku do të paraqiten pretendimet e të interesuarve. 4. Njoftimi mbetet i afishuar për 45 ditë. Brenda kësaj periudhe lejohet të paraqiten ankesa dhe pretendime nga të interesuarit. 5. Pas kalimit të afatit 45-ditor, drejtoria vendore nuk pranon më ankesa.

Neni 32 “Përfundimi i regjistrimit fillestar” parashikon se, 1. Pas përfundimit të periudhës së konsultimit publik dhe të trajtimit të ankesave, drejtoria vendore ligjëson regjistrimin e bërë: a) duke formalizuar kartelën e pasurisë të çdo prone dhe duke arkivuar dokumentacionin përkatës, sipas nenit 13 të këtij ligji; b) duke formalizuar hartën kadastrale zyrtare, sipas nenit 15 të këtij

ligji; c) duke lëshuar certifikatën e pronësisë për çdo pronar të interesuar të zonës së regjistruar, që ka shlyer tarifën përkatëse të regjistrimit.

Këto dispozita kanë parashikuar procesin e regjistrimit fillestar, mundësinë e plotësimit, korrigjimit si dhe të ankimit sipas rastit për një periudhë kohore 45 ditë që palët e interesuara në çdo rast të paraqesin pretendimet e tyre për rregullime/saktësime apo regjistrime në rastet kur ato nuk janë pasqyruar gjatë afishimit. Por ligji nuk ndalon që dhe pas përfundimit të procesit të regjistrimit fillestar palët e interesuara të aplikojnë kundrejt tarifës përkatëse për këtë shërbim por në çdo rast aplikimi i tyre duhet të jetë i shoqëruar me dokumentacioni ligjor dhe hartografik që përmbush kriteret e parashikuara në nenin 193 të Kodit Civil ku përcaktohet se: *Duhet të regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme: a) kontratat për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme dhe aktet për pjestimin vullnetar të tyre; b) kontratat me të cilat krijohen, njihen, ndryshohen ose pushojnë të drejta pronësie mbi sendet e paluajtshme, të drejta uzufrikti, përdorimi e bujtjeje, emfiteoze e servituti e të drejta të tjera reale; c) aktet me të cilat hiqet dorë nga të drejta pasurore të mësipërme; ç) vendimet e gjykatave me të cilat njihet cilësia e trashëgimtarit dhe fitohet pasuria e trashëguar; Faqe 263 Kodi Civil Viti 2014 d) aktet me të cilat krijohet një shoqëri ose një subjekt tjetër i së drejtës që ka në pronësi pasuri të paluajtshme ose gëzon të drejta të tjera reale mbi to; h) vendimet e gjykatave ose organeve kompetente shtetërore që përkatësisht përmbajnë fitimin ose njohjen e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, pjestimin e pasurive të paluajtshme ose që deklarojnë të pavlefshme veprimet juridike për kalimin e pronësisë të regjistruar më parë rregullisht, si dhe aktet e përmbartimit gjyqësor për sekuestrimin e pasurisë së paluajtshme ose shitjen në ankant të tyre. Vërtetimi gjyqësor i faktit të pronësisë nuk regjistrohet.*

Në këtë moment vlen të përmendim se sipas një shkresë të vënë në dispozicion gjatë seancës dëgjimore të datës 19.09.2024 nga ana e ASHK Tirana Veri, dhe konkretisht shkresës nr. 3220/11 prot., datë 15.06.2007 “Kthim dokumentacioni për kompetencë” të Drejtorisë së Legalizimit dhe Shpronësimeve në Bashkinë e Tiranës, drejtuar Njësisë Bashkiake nr.8, është shkruar ndër të tjera se: *Janë përcjellë për kompetencë pranë Bashkisë Tiranë kërkesat për legalizim, të depozituara nga qytetarët.. A. J...z. K. N, Z. C dhe V. F. Në bazë të nenit 10, pika d të Ligjit nr. 9482/2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, Njësia e Urbanistikës dhe KRRT-ja e njësisë së qeverisjes vendore, në rastin konkret e Bashkisë së Tiranës, shqyrton dhe vendos për “shtesat pa leje në ndërtimet me leje”. Sqarojmë se, nga verifikimi në Arkivën Teknike të Drejtorisë së Përgjithshme të Urbanistikës pranë Bashkisë Tiranë, u konstatua se në të nuk gjenden të arkivuara leje ndërtimi për objektet në fjalë të përcjella nga ana juaj si shtesa pa leje në objektet me leje, rrjedhimisht për to nuk mund të ndiqen procedura legalizimi nga Bashkia e Tiranës. Nga sa më sipër, po jua përcjellim sërish këto kërkesa për t’u ndjekur procedurat e mëtejshme nga ana juaj.*

Procedura e mësipërme është bërë në zbatim të ligjit të kohës dhe akteve ligjore në fuqi dhe konkretisht të nenit 10, pika d të Ligjit nr. 9482/2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar.

Ndërkohë sipas aplikimit nr.103378, dt. 23.10.2018 të z. K. N., për shërbimin “*Informacion zyrtar në lidhje me kopje të vërtetuara të dokumentit*”, z. N., është informuar se nga verifikimet në sistemin dixhital të IPS të ZVRPP Tiranë, nuk rezulton asnjë pasuri e afishuar në emër të z. L. A., (shitësit) dhe më pas tek blerësi K. N.

Në këto kushte, për sa kohë që objekti ekzistues në emër të z. K. N., nuk kishte të qartë statusin e tij juridik si dhe dokumentacionin tekniko-ligjor të regjistrimit të tij nga origjina, për këtë arsye nuk i ishte nënshtruar procesit të regjistrimit fillestar. Automatikisht, shtesa e këtij objekti ishte në të njëjtat kushte ligjore.

Drejtoria Vendore, Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, Tirana Veri, është shprehur se pas evidentimit të kësaj situatë e ka trajtuar objektin ekzistues së bashku me shtesën si një objekt të tërë joformal me qëllim legalizimin e të gjithë sipërfaqes ekzistuese të banesës së bashku me shtesën. Por ka konstatuar se, pas verifikimit të praktikës së legalizimit, rezultoi se ndërtimi informal pozicionohet mbi pasurinë nr. 9/1181, vol. 24, fq. 227, Z.K. 8340, në pronësi të bashkëpronarëve L, B. dhe K.. Sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 1, datë 14.04.2017, të ndryshuar, rezulton se zona në të cilën pozicionohet ky objekt është parashikuar “studim i lartë”. Objekti informal ndodhet në rrethanat e nenit 29 të Ligjit nr. 20/2020 “Për Përfundimin e Proceseve Kalimtare të Pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

Në këto kushte, në zbatim të nenit 29 të Ligjit nr. 20/2020 dhe pikës 29/1, Kreu IV, të VKM nr. 1040, datë 25.11.2020, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kriterëve të legalizimit dhe miratimin e modelit të aktit të legalizimit për ndërtimet pa leje”, Drejtoria Vendore e ASHK-së, Tirana Veri, nxori Urdhërin nr. 638, datë 11.07.2024, “Për pezullimin e procedurave të legalizimit të ndërtimit pa leje vetëdeklaruar nga K. R. N (F. V. M.)”.

Nga ana e përfaqësueses së Drejtorisë Vendore e ASHK-së, Tirana Veri gjatë seancës dëgjimore, është sqaruar fakti se në këtë zonë kadastrale gjatë procesit të shqyrtimit të kërkesave për legalizimin e objekteve informale janë refuzuar/pezulluar dhe shumë kërkesa të tjera që ishin në të njëjtat kushte ligjore me ankuesin.

Referuar nenit 29 pika1 të Ligjit nr. 20/2020 “Për Përfundimin e Proceseve Kalimtare të Pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, është parashikuar se: *Objektet pa leje, sipërfaqja e bazës së të cilave shtrihet plotësisht mbi tokë private të të tretëve, ku dokumentet e miratuara të planifikimit të territorit parashikojnë ndërtime mbi 6 kate nga niveli zero, nuk legalizohen.*

Në pikën 29, Kreu IV të Vendimit nr. 1040, datë 25.11.2020, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kriterëve të legalizimit dhe miratimin e modelit të aktit të legalizimit, për ndërtimet pa leje” parashikohet shprehimisht: “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.”*

Përfaqësuesja e Drejtorisë Vendore, Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, Tirana Veri, është pyetur nga drejtuesja e seancës dëgjimore se sa ishte parashikuar afati i pezullimit sipas Urdhrit nr. 638, datë 11.07.2024, “Për pezullimin e procedurave të legalizimit të ndërtimit pa leje vetëdeklaruar nga K. R. N. (F. V. M.)”, e cila është përgjigjur që ky urdhër është pa afat për arsye për ti dhënë palëve mundësia e plotësimit të mangësive të konstatuara apo të rregullimit të situatës me pronarët e truallit apo të ndryshimeve të tjera ligjore që mund të ndodhin në të ardhmen.

Ndërkohë sqarojmë se pasuria objekt shqyrtimi rezultoi që nuk ka marrëdhënie me truallin dhe nga ana e palës ankuese nuk u vu në dispozicion një titull pronësie në kuptim të ligjit që ata ishin pronarë të tij. Ndërkohë referuar akteve dhe informacionit të dhënë nga ASHK-së, Tirana Veri, rezultoi që pasuria nr. 9/1181, vol. 24, fq. 227, Z.K. 8340, është në pronësi të bashkëpronarëve L., B. dhe K.

Ankuesi ngre pretendimin se këta bashkëpronarë nuk duhet të ishin pajisur me çertifikatë pronësie, pasi janë shpronësuar më parë. Sqarojmë se, për sa kohë akti i shpronësimit në favor të palëve përfituese nuk është regjistruar në regjistrat hipotekorë të ZVRP Tiranë apo në kartelat e saj, kjo pronë ka figuruar shtet. Nëse ata kanë disponuar një dokument ligjor dhe hartografik që plotëson të gjitha kriteret ligjore, atëherë kjo është në kompetencat e ASHK-së, si vlerësimi nga pikëpamja ligjore po ashtu dhe regjistrimi i tyre.

Ndërkohë Neni 22 “Parcela ndërtimore dhe kalimi i pronësisë” i Ligjit nr. 20/2020 “Për Përfundimin e Proceseve Kalimtare të Pronësisë në Republikën e Shqipërisë” ka parashikuar se: *1. ASHK-ja përcakton sipërfaqen dhe konfigurimin e parcelës ndërtimore për subjektin që disponon ndërtimin e legalizuar. 2. Kur poseduesi i ndërtimit nuk është pronar i parcelës ndërtimore, akti i legalizimit të ndërtimit nga ASHK-ja shërben edhe si akt i kalimit të pronësisë mbi truallin e parcelës. 6. Për parcelat ndërtimore që shtrihen në truall privat, në pronësi të të tretëve, kalimi i së drejtës së pronësisë realizohet në çastin e hyrjes në fuqi të vendimit të Këshillit të Ministrave për kompensimin e pronarëve joposedues. Deri në atë çast, ndërtimi regjistrohet pa marrëdhënie me truallin. 7. Të drejtat reale të të tretëve mbi truallin nuk pengojnë kalimin e pronësisë së parcelës ndërtimore.*

Referuar kësaj dispozite ligjvënësi ka parashikuar se pavarësisht statusit të parcelës ndërtimore mbi të cilin është ndërtuar objekti informal akti i legalizimit shërben dhe si akt i kalimit të pronësisë mbi truallin, të drejtat reale të të tretëve për këtë tuall nuk e pengojnë legalizimin e tij dhe kalimin e pronësisë së parcelës ndërtimore.

Në nenin 41, të Kushtetutës sanksionohet : “1. E drejta e pronës private është e garantuar. 2. Prona fitohet me dhurim, me trashëgimi, me blerje dhe me çdo mënyrë tjetër klasike të parashikuar në Kodin Civil. 3. Ligji mund të parashikojë shpronësime ose kufizime në ushtrimin e së drejtës së pronës vetëm për interesa publikë”.



E drejta e pronës parashikohet në nenin 1, të Protokollit 1, të Konventës Evropiane për Drejtat e Njeriut (KEDNJ), ku parashikohet: “Çdo person fizik ose juridik ka të drejtën e gëzimit paqësor të pasurisë e tij. Askush nuk mund të privohet nga prona e tij, përveçse për arsye të interesit publik dhe në kushtet e parashikuara nga ligji dhe nga parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare.

Përkufizimi i së drejtës së pronësisë në legjislacionin shqiptar e gjejmë në nenin 149 të K.Civil në të cilin parashikohet: “Pronësia është e drejta për të gëzuar dhe disponuar lirisht sendet, brenda kufijve të caktuar me ligj”. Në themel të së drejtës të pronësisë qëndrojnë e drejta për të gëzuar pronën, e drejta për ta disponuar atë si dhe e drejta për ta poseduar.

Në referim të nenit 144, të Kodit Civil, sendet e paluajtshme regjistrohen në regjistrat e pasurive të paluajtshme. Shërbimi publik i regjistrimit të pasurive të paluajtshme, rregullohet nga ligji nr.111/2018 “Për Kadastrën” dhe aktet nënligjore të dala në zbatim të tij. Sipas këtij ligji, “Aktet kadastrale” janë dokumentet zyrtare unike që Agjencia Shtetërore e Kadastrës lëshon për çdo pronar të pasurive të paluajtshme ose titullar të të drejtave reale mbi to. Këto akte përfshijnë: certifikatat, vërtetimet, ekstrakte të kartelës kadastrale, hartës kadastrale dhe akte të tjera të parashikuara në këtë ligj. (neni 3, pika 1, e ligjit nr.111/2018).

Sa më sipër, duke u bazuar në analizën e dokumenteve të administruara nga palët në këtë proces administrativ dhe legjislacionit të aplikuar, konkludohet se objekti ekzistues ka probleme ligjore që e bëjnë të pamundur legalizimin e tij. Shtesa anësore, duke u konsideruar si pjesë e pandashme e objektit ekzistues, ka të njëjtat kushte ligjore problematike. Veprimet e Drejtorisë Vendore të ASHK-së Veri për të pezulluar kërkesën për legalizim janë të justifikuara, duke u mbështetur në mungesën e lejes së ndërtimit për objektin ekzistues që është dhe dokumentacioni ligjor i origjinës së saj, e cila ka sjellë si pasojë mos pasqyrimin e saj në sistemin dixhital të ASHK-së. Ndërkohë dhe nga ankuesi nuk ishte aplikuar për një shërbim të tillë nga ana e tij si dhe nuk rezultoi që të kishte plotësuar mangësitë e konstatuara në këtë rregjistim.

Në këtë kontekst, qëndrimi i mbajtur nga Drejtoria Vendore e ASHK-së Veri për pezullimin e legalizimit të shtesës, është gjithashtu i justifikuar. Duke theksuar se shtesa është një pjesë integrale e objektit ekzistues, ajo ndan të njëjtat kushte ligjore problematike si objekti. Gjithashtu, sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 1, datë 14.04.2017, të ndryshuar, rezulton se zona në të cilën pozicionohet ky objekt është parashikuar “studim i lartë”. Për sa kohë ligjvënësi ka parashikuar këto kritere dhe zona është shpallur si e tillë, çdo veprim që cënon rregullat e miratuara për zhvillimin e territorit nënkupton se çdo ndërtim i ri ose zgjerim i objekteve ekzistuese duhet të respektojë normat e caktuara për të garantuar një zhvillim të balancuar dhe në harmoni me planin e përgjithshëm vendor.

Bazuar në tërësinë e arsyetimit të mësipërm si dhe në faktet dhe provat e administruara gjatë shqyrtimit të ankesës, Komisioneri vlerëson se, ankuesi z. F. M., nuk i është nënshtruar një trajtimi të padrejtë, të pafavorshëm dhe të pabarabartë.

Në mungesë të këtij trajtimi, Komisioneri arrin në konkluzionin që nuk kemi të bëjmë me veprime të paligjshme nga ana e Drejtorisë Vendore, Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, Tirana Veri, për

shkaqet e pretenduara nga ankuesi dhe për rrjedhojë nuk provohet se ka shkelur dispozitat e ligjit 10221/2010 “Për Mbrojtjen nga Diskriminimi”, të ndryshuar.

**PËR KËTO ARSYE :**

Bazuar në nenin 33 pikat 10, 11 e 12, të ligjit nr. 10221/2010 “Për Mbrojtjen nga Diskriminimi”, të ndryshuar, Komisioneri për Mbrojtjen nga Diskriminimi,

**V E N D O S I :**

1. Konstatimin e mosdiskriminimit të ankuesit z. F. M., nga Drejtoria Vendore, Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, Tirana Veri, për shkak të “*bindjeve politike*”, “*gjendjes ekonomike*” dhe “*çdo shkak tjetër*”.
2. Kundër këtij vendimi lejohet ankim në Gjykatën Administrative të Shkallës së Parë Tiranë, brenda 45 ditëve nga marrja dijani.

**KOMISIONERI**

**Robert GAJDA**