



RAPORT PËRFUNDIMTAR I AUDITIMIT
(Auditim Përputhshmërie)
“DREJTORIA VENDORE E AGJENCISË SHKETËRORE TË KADASTRËS
SHKODËR”

		Faqe
	Përmbajtja	1-2
I	PËRMBLEDHJE EKZEKUTIVE	3-13
	1. Përshkrim i shkurtër i Projektit të Auditimit	3
	2. Përshkrim i gjetjeve kryesore dhe rekomandimeve	3-11
	3. Konkluzioni i përgjithshëm dhe Opinioni i auditimit	12-15
II	HYRJE	16-20
	1. Objekti	16
	2. Qëllimi	16
	3. Identifikimi i çështjes	16-18
	4. Përgjegjësitë e strukturave drejtuese	18
	5. Përgjegjësitë e audituesve	18
	6. Kriteret e vlerësimit	18-19
	7. Standardet e Auditimit	19
	8. Metodat e auditimit	19-20
	9. Dokumentimi i auditimit	20
III	PËRSHKRIMI I AUDITIMIT	21-94
1	Informacioni i përgjithshëm mbi subjektin nën auditim	9
2	Rezultatet e auditimit sipas drejtimeve të auditimit	21
Pika 1	Për zbatimin e procedurave ligjore të legalizimit në ish-Drejtorinë Rajonale të ALUIZNI-t Shkodër (aktualisht DVASHK Shkodër) a) Krijimi i bazës së të dhënave për ndërtimet pa leje dhe përpunimi i tyre. Evidentimi dhe diferencimi në subjektet përfitues ose jo nga procesi i legalizimit. b) Procedurat e miratimit dhe dhënies së lejes së legalizimit nga Drejtoria Rajonale e ALUIZNI-t, regjistrimi në ish-ZVRPP Shkodër, (aktualisht DVASHK Shkodër) sipas kategorive përkatëse, pagesa e taksës së ndikimit në infrastrukturë (për periudhën objekt auditimi). c) Auditim mbi besueshmërinë ligjore të shqyrtimit dhe zgjidhjes së ankesave dhe respektimi i afateve ligjor për kthim përgjigje. d) Auditimi mbi pranimin e dokumentacionit dhe regjistrimin e pasurive të paluajtshme të përfituar nga VKM nr. 442, datë 18.7.2018 “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë e të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.8.1991 dhe të truallit funksional të tyre”. Vendim Nr. 827, datë 30.9.2020 “Për përcaktimin e rregullave të hollësishme për miratimin e dokumentit të pronësisë, të objekteve pa titull pronësie, trojeve të tyre funksionale dhe të oborreve në përdorim”.	21-51



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

Pika 2	Për ish-ZVRPPP Shkodër dhe DVASHK Shkodër a) Auditimi mbi procedurat e regjistrimit fillestar si dhe pranimin e dokumentacionit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme të përfituara nga ligji nr. 7698, datë 15.04.1993 “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish- pronarëve”, ligji nr. 7699, datë 21.4.1993 “Për kompensimin në vlerë të ish-pronarëve të tokës bujqësore”, i ndryshuar, dhe ligji nr. 9235 datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës” i ndryshuar, për periudhën e auditimit dhe transaksioneve të kryera me këto prona. b) Auditimi mbi pranimin e dokumentacionit dhe regjistrimit të tokës bujqësore të përfituar nga ligji nr. 7501, datë 19.07.1991 “Për tokën” i ndryshuar; ligji nr. 8053, datë 21.12.1995 “Për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore”, ligji nr. 8312 datë, 26.3.1998 “Për tokat bujqësore të pandara”, ligji 20/2020, datë 05.03.2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, për periudhën e auditimit dhe transaksioneve të kryera me këto prona. c) Auditimi mbi pranimin e dokumentacionit dhe regjistrimin e pasurive të paluajtshme të përfituara nga privatizimi, për periudhën e auditimit dhe transaksioneve të kryera me këto prona. ç) Auditimi mbi pranimin e dokumentacionit dhe regjistrimin e objekteve me leje ndërtimi mbi troje publike dhe private, në zbatim të ligjit nr. 8405, datë 17.09.1998 “Për urbanistikën” i ndryshuar, ligjit nr. 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” dhe akteve nënligjore të dala në zbatim të tyre, për periudhën e auditimit dhe transaksioneve të kryera me këto prona. d) Auditimi mbi pranimin e dokumentacionit dhe regjistrimin e objekteve me leje legalizimi në zbatim të ligjit nr. 9482, datë 03.04.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, ligji 20/2020, datë 05.03.2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, VKM nr. 438, datë 28.06.2006 “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurave dhe dokumentacionit të zbatueshëm, për të kualifikuar objektet në ndërtim, që legalizohen ose jo”, i ndryshuar dhe VKM nr. 40, datë 11.01.2012, për periudhën e auditimit dhe transaksioneve të kryera me këto prona. dh) Auditimi mbi procedurën e ndjekur për regjistrimin e pasurive të paluajtshme të përfituara nga vendime gjyqësore të formës së prerë, ndjeka dhe ecuria e proceseve gjyqësore. e) Auditimi mbi regjistrimin e pasurive me mbivendosje me prona të regjistruara më parë, evidentimi i tyre nga ZVRPP, praktikat në proces dhe shërbimi i ZVRPP ndaj kërkesave të qytetarëve.	51-73
Pika 3	Probleme të ndryshme të dala gjatë auditimit dhe indicet e ankesat e administruara në KLSH.	73-76
IV.	GJETJET DHE REKOMANDIMET	77-94
V.	ANEKSET	



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

I-PËRMBLEDHJE EKZEKUTIVE

1. Përshkrim i shkurtër i Projektit të Auditimit

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

2. Përmbledhje e gjetjeve dhe rekomandimeve të auditimit

Gjetja Nr.	Përmbledhje e gjetjes	Referenca me Raportin Përfundimtar	Rëndësia	Rekomandimi
1.	Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga DVASHK Shkodër, rezultoi se: - në 11 raste procesverbali i verifikimit në terren nuk i përmbahet formatit (në 5 raste prej tyre ka nënshkrimin e vetëm një specialisti të terrenit ndërkohë që verifikimi duhet të kryhet nga jo më pak se dy specialistë) - Në 4 raste procesverbali i verifikimit në terren është i paplotësuar dhe i pa nënshkruar. - Në 8 raste procesverbali i verifikimit në terren nuk është nënshkruar nga përgjegjësi i sektorit të hartografisë.	Faqet 21-51	E mesme	1.DVASHK Shkodër të marrë masa që verifikimi në terren të bëhet nga jo më pak se dy specialistë dhe të evidentohet në procesverbalin përkatës, i cili duhet të nënshkruhet nga personat përgjegjës për këtë detyrë. 2. DVASHK Shkodër, të marrë masa që në çdo rast të hartimit të dokumentacionit tekniko-ligjor (dokumentacioni i verifikimit në terren, planimetria për secilin kat dhe genplani) që shërben për lëshimin e lejeve të legalizimit, çdo specialist të nënshkruajë dokumentacionin në përputhje me kompetencat dhe detyrat e ngarkuara sipas përcaktimeve ligjore dhe akteve të dala në zbatim të tyre.
2.	Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga	Faqet 21-51	E mesme	DVASHK Shkodër të marrë masa që specialistët e terrenit të plotësojnë procesverbalin e verifikimit



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

Gjetja Nr.	Përmbledhje e gjetjes	Referenca me Raportin Përfundimtar	Rëndësia	Rekomandimi
	DVASHK Shkodër, rezultoi se: - Në 10 raste, skicat fushore janë të parregullta dhe nuk i përmbahen formatit ligjor. -Në 10 raste, për praktikat e legalizimit, dokumentacioni i verifikimit në terren nuk plotësohet nga specialistët në kohën e evidentimit të objekteve në terren - Në 15 raste mungojnë fotografitë e objekteve.			në terren dhe skicën fushore në kohën e evidentimit të objekteve në terren, për të evituar mundësinë e gabimeve në pasqyrimin e gjendjes faktike ndërtimore, si dhe të pasqyrojnë të gjitha të dhënat përkatëse përsa i përket llojit të konstruktit të ndërtimeve informale të verifikuara duke bashkëngjitur fotografitë e bëra gjatë verifikimit në terren.
3.	Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga DVASHK Shkodër për praktikat e legalizimit, rezultoi se: -Në 3 raste (Leja e Legalizimit me nr.301791, datë 23.10.2020; Leja e Legalizimit me nr.301824, datë 27.10.2020; Leja e Legalizimit me nr.310054, datë 26.06.2019) DVASHK Shkodër ka legalizuar objekte të ndërtuara në afërsi të kanaleve me arsyetimin se institucioni përgjegjës është shprehur se objektet e ndërtuara nuk cenojnë brezin mbrojtës të këtyre kanaleve. Institucionet	Faqet 21-51	E mesme	1.Drejtoria Vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër për rastet e mësipërme, të vendosë masë kufizimi sipas kërkesave të ligjit nr.111/2018 “Për Kadastrën”, të fillojë procedurat për shfuqizimin e lejeve të legalizimit dhe të pasqyrojë këto veprime në kartelat (regjistrat) e pasurive të paluajtshme. 2. Drejtoria Vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër, të marrë masa që në të ardhmen, për rastet e objektet informale të ndërtuara pranë kanaleve, të kërkojë informacion në lidhje me llojin dhe kategorinë e kanaleve pranë të cilave janë ndërtuar këto objekte, si



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

Gjetja Nr.	Përmbledhje e gjetjes	Referenca me Raportin Përfundimtar	Rëndësia	Rekomandimi
	përkatëse që administrojnë sistemet e ujitjes dhe kullimit janë shprehur se objektet informale nuk cenojnë brezin mbrojtës të kanaleve pranë të cilave ato janë ndërtuar, në mospërputhje me nenin 47, pika 1/ç të ligjit nr.24/2017, datë 09.03.2017 “Për administrimin e ujitjes dhe të kullimit”. -Në 1 rast (Leja e Legalizimit me nr.102995, datë 26.02.2019) është miratuar leja e legalizimit mbi bazën e një vendimi pa vulë, pra të pavlefshëm.			dhe të vijojë me procedurën e kualifikimit apo skualifikimit nga legalizimi, në zbatim të kërkesave ligjore të përcaktuara në nenin 47, pika 1/ç të ligjit nr.24/2017, datë 09.03.2017 “Për administrimin e ujitjes dhe të kullimit”.
4.	Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga DVASHK Shkodër, rezultoi se: - Me lejen e legalizimit me nr.301441, datë 29.05.2020 është miratuar objekti “shtesë anësore” me sipërfaqe ndërtimi, ndodhur në distancë 7m nga banesa e F.Ç., monument kulture i kategorisë së Irë. -Nga ana e DVASHK Shkodër me shkresë nr.8694 prot., datë 23.10.2019 i është kërkuar informacion Drejtorisë Rajonale të	Faqet 21-51	E mesme	Drejtoria Vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër për rastin e mësipërm, të vendosë masë kufizimi sipas kërkesave të ligjit nr.111/2018 “Për Kadastrën”, të kërkojë përsëri informacion deri në marrjen e një konfirmimi nga institucioni përgjegjës nëse ndërtimi informal cënon vëllimin ose pamjen e jashtme të monumentit të kulturës së kategorisë së I, ose është ngritur brenda zonës mbrojtëse të tij. Nëse institucioni konfirmon se cenohet një nga kriteret e mësipërme, atëherë



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

Gjetja Nr.	Përmbledhje e gjetjes	Referenca me Raportin Përfundimtar	Rëndësia	Rekomandimi
	Kulturës Kombëtare Shkodër “...nëse objekti cënon vëllimin ose pamjen e jashtme të monumentit të kulturës së kategorisë së I, ose është ngritur brenda zonës mbrojtëse të tij.” -Me shkresë nr.313/1 prot., datë 04.11.2019, Drejtoria Rajonale e Trashëgimisë Kulturore Shkodër ka kthyer përgjigje se “Për objektin e vetëdeklaruar është bërë inspektimi, evidentimi në terren, si dhe është formuluar relacioni nga ana e specialistëve i cili dërgohet për shqyrtim të mëtejshëm”. Nga verifikimi i informacionit bashkëngjitur shkresës rezulton se “Objekti është i suvatuar si nga brenda dhe nga jashtë, ka derë duralumin dhe grilë metalike. Objekti ndodhet në distancë 7m nga banesa e F.Ç., i cili është monument kulture i kategorisë së dytë, shpallur me vendim datë 15.01.1963 nga Rektori i Universitetit Shtetëror.” Fotografitë bashkëngjitur kësaj shkrese janë shënuar për objektin e ndërtuar nga një subjekt tjetër.			DVASHK Shkodër të fillojë menjëherë procedurat për shfuqizimin e lejes së legalizimit dhe të pasqyrojë këtë veprim në kartelat (regjistrat) e pasurive të paluajtshme, në të kundërt të heqë masën e kufizimit menjëherë.



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

Gjetja Nr.	Përmbledhje e gjetjes	Referenca me Raportin Përfundimtar	Rëndësia	Rekomandimi
	Nga shqyrtimi i kësaj shkrese rezultojnë paqartësi për shkak se objekti shtëpia e F.Ç. është Monument Kulture, Kategoria I dhe jo Kategoria II, si dhe fotografitë e bashkëngjitura, sipas shënimit të bërë nga specialistët e Drejtorisë Rajonale të Trashëgimisë Kulturore Shkodër, nuk janë ato të objektit të ndërtuar nga subjekti vetëdeklarues. Pavarësisht këtyre paqartësive/gabimeve, Drejtoria Rajonale e Trashëgimisë Kulturore Shkodër, nuk shprehet për informacionin dhe nuk konfirmon nëse objekti informal i vetëdeklaruar nga subjekti M.D. cënon vëllimin ose pamjen e jashtme të monumentit të kulturës së kategorisë së I, ose është ngritur brenda zonës mbrojtëse të tij. Në këto kushte, DVASHK Shkodër, nuk duhet të kishte legalizuar objektin, por duhet të kishte rikërkuar konfirmim nga Drejtoria Rajonale e Trashëgimisë Kulturore Shkodër mbi bazën e nenit 68 “Bashkëpunimi ndërinstitucional” të			



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

Gjetja Nr.	Përmbledhje e gjetjes	Referenca me Raportin Përfundimtar	Rëndësia	Rekomandimi
	ligjit nr.111/2018 “Për kadastrën”			
5.	Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga DVASHK Shkodër, për 2 raste rezultoi se: 1. Për rastin e ndërtimit “Godinë banimi 4 kate + podrum” me sipërfaqe të bazës së ndërtimit 170.6m², sipërfaqe e parcelës ndërtimore 359m², e cila ndodhet brenda zonës urbane në njësinë strukturore SH001.UB., miratuar me Vendim nr.117, datë 01.03.2021, DVASHK Shkodër ka kërkuar informacion nga Këshilli Kombëtar të Restaurimeve nëse objekti në fjalë cenon qendrën historike të qytetit. Me shkresë nr.1903 prot., datë 03.04.2019 është administruar në DVASHK Shkodër, Vendimi nr.99, datë 19.03.2019 i Këshillit Kombëtar të Restaurimeve për mos miratimin e vazhdim të procedurës së legalizimit për objektin e ndodhur në Zonën e Mbrojtur të qytetit të Shkodrës me vetëdeklarues F.Gj.. - DVASHK Shkodër duke qenë se ishte vënë	Faqet 21-51	E mesme	DVASHK Shkodër, në rast të marrjes së përgjigjeve negative për legalizim në zonat e mbrojtura nga institucionet përkatëse, të marrë masa për skualifikimin e tyre brenda afateve ligjore, në mënyrë që të evitohen ndryshimi i vendimmarrjeve të paargumentuara dhe kontradiktore nga këto institucione në favor të subjekteve private.



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

Gjetja Nr.	Përmbledhje e gjetjes	Referenca me Raportin Përfundimtar	Rëndësia	Rekomandimi
	në dijeni nga Këshilli Kombëtar i Restaurimeve për mos miratimin e vazhdimin të procedurës së legalizimit për këtë objekt, duhet t'a kishte skualifikuar atë brenda afateve ligjore. -Pothuajse dy vjet më vonë, me shkresë nr.1057 prot., datë 27.01.2021 është administruar në DVASHK Shkodër, Vendimi nr.16, datë 15.01.2021 i Këshillit Kombëtar të Trashëgimisë Kulturore Materiale për miratimin e kërkesës për legalizimit për objektin "Godinë banimi 4 kate + podrum", rruga "At Gjergj Fishta", në Zonën e Mbrojtur të qytetit të Shkodrës me vetëdeklarues F.Gj.. 2. Për rastin e ndërtimit informal të legalizuar me lejen e legalizimit me nr.310354, datë 30.12.2019, nga ana e DVASHK Shkodër me shkresë nr.3431 prot., datë 17.07.2019 i është kërkuar informacion Drejtorisë së Përgjithshme, Hekurudha Shqiptare sha nëse objekti cënon brezin mbrojtës të vijës hekurudhore.			



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

Gjetja Nr.	Përmbledhje e gjetjes	Referenca me Raportin Përfundimtar	Rëndësia	Rekomandimi
	Me shkresë nr.833/3 prot., datë 16.08.2019, Hekurudha Shqiptare sha ka kthyer përgjigje se “objekti i ndërtuar nuk i plotëson kondicionet në lidhje me brezin e vijës hekurudhore për zonat urbane”. - DVASHK Shkodër duke qenë se ishte vënë në dijeni nga Hekurudha Shqiptare për mos miratimin e vazhdimin të procedurës së legalizimit për këtë objekt, duhet t’a kishte skualifikuar atë brenda afateve ligjore. -Me shkresë nr.45/1, datë 09.12.2019 të HSH sha, administruar në DVASHK Shkodër me nr. 3431/2, prot., datë 23.12.2019, në përgjigje të ankesës së subjektit vetëdëklarues të ndërtimit pa leje, HSH sha shprehet se nga ri-matjet e kryera nga një grup i ri inxhinierësh në terren rezultoi se “...objekti në fjalë i plotëson distancat dhe kondicionet në lidhje me brezin e vijës hekurudhore”. Pra kemi të bëjmë me dy qëndrime të ndryshme të HSH sha të cilat kundërshtojnë njëri tjetrin.			
6.	Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga	Faqet 21-51	E mesme	Drejtoria Vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër për



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

Gjetja Nr.	Përmbledhje e gjetjes	Referenca me Raportin Përfundimtar	Rëndësia	Rekomandimi
	DVASHK Shkodër, në rezultoi se: -Për rastin e ndërtimit “Objekt social ekonomik 2 kate” me sipërfaqe të bazës së ndërtimit 396.5m², sipërfaqe e parcelës ndërtimore 792m², i cili ndodhet në njësinë strukturore SH001.UB, miratuar me Vendim nr.226, datë 05.05.2021, DVASHK Shkodër ka kërkuar informacion nga Bashkia Shkodër nëse objekti ndodhet apo jo brenda vijës së kuqe, në të cilën ndalohet zhvillimi, si dhe nëse objekti cënon projekte të rikualifikimit urban të hyrjes së qytetit Shkodër dhe parkut për pushuesit. Bashkia Shkodër ka kthyer përgjigje se objekti nuk cënon projekte të rikualifikimit urban të hyrjes së qytetit Shkodër dhe parkut për pushuesit, por nuk është shprehur nëse objekti ndodhet apo jo brenda vijës së kuqe, në të cilën ndalohet zhvillimi			rastin e mësipërm, të rikërkojë informacion nga Bashkia Shkodër nëse objekti ndodhet apo jo brenda vijës së kuqe, në të cilën ndalohet zhvillimi dhe deri në kthimin e përgjigjes nga këto institucione të vendosë masë kufizimi sipas kërkesave të ligjit nr.111/2018 “Për Kadastrën”. Në rast se Bashkia Shkodër konfirmon se objekti i legalizuar nuk cenon vijën e kuqe të përcaktuar në planin urbanistik të qytetit, atëherë DVASHK Shkodër duhet të vijojë me heqjen e masës së kufizimit, në të kundërt të fillojë menjëherë procedurat për shfuqizimin e lejes së legalizimit dhe të pasqyrojë këtë veprim në kartelat (regjistrat) e pasurive të paluajtshme.

3. Konkluzioni i përgjithshëm dhe Opinioni i auditimit



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

Opinion i kualifikuar¹.

Ne kemi audituar veprimtarinë e Drejtorisë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër, për sa i takon shkallës së zbatueshmërisë të rregullave, ligjeve, termave dhe kushteve mbi të cilat është rënë dakord (kriteret e auditimit të përputhshmërisë), në mbështetje të ligjit nr. 154/2014, miratuar në datën 27.11.2014 “Për Organizimin dhe Funksionimin e Kontrollit të Lartë të Shtetit” dhe (ISSAI 4100) Rregulloren e Procedurave të Auditimit të KLSH dhe në Manualin e Auditimit.

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

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

- Në 11 raste procesverbali i verifikimit në terren nuk i përmbahet formatit (në 5 raste prej tyre ka nënshkrimin e vetëm një specialisti të terrenit ndërkohë që verifikimi duhet të kryhet nga jo më pak se dy specialistë)
- Në 4 raste procesverbali i verifikimit në terren është i paplotësuar dhe i pa nënshkruar.
- Në 8 raste procesverbali i verifikimit në terren nuk është nënshkruar nga përgjegjësi i sektorit të hartografisë.
- Në 10 raste, skicat fushore janë të parregullta dhe nuk i përmbahen formatit ligjor.
- Në 10 raste, për praktikën e legalizimit, dokumentacioni i verifikimit në terren nuk plotësohet nga specialistët në kohën e evidentimit të objekteve në terren
- Në 15 raste mungojnë fotografitë e objekteve.
- DVASHK Shkodër, nuk ka administruar dhe mbajtur një regjistër të veçantë në lidhje me ankesat e qytetarëve për periudhën objekt auditimi, nuk ka një evidencë të saktë për numrin e ankesave të bëra, problematikat e ngritura, afatet e shqyrtimit si dhe mënyrën e zgjidhjes së problemeve të ngritura.
- Në 3 raste, DVASHK Shkodër ka legalizuar objekte të ndërtuara në afërsi të kanaleve me arsyetimin se institucioni përgjegjës është shprehur se objektet e ndërtuara nuk cenojnë brezin mbrojtës të këtyre kanaleve. Institucionet përkatëse që administrojnë sistemet e ujitjes dhe kullimit janë shprehur se objektet informale nuk cenojnë brezin mbrojtës të kanaleve pranë të cilave ato janë ndërtuar, në mospërputhje me ligjin.
- Në 1 rast është miratuar leja e legalizimit mbi bazën e një vendimi pa vullë, pra të pavlefshëm.
- Në 1 rast është miratuar objekti “shtesë anësore” ndodhur në distancë 7m nga objekti monument kulture i kategorisë së I^{re}.

¹ Sipas Manualit të Auditimit Përputhshmërisë të KLSH-së, *Opinionet e kualifikuara*: Audituesi shpreh një opinion të kualifikuar kur në gjykimin profesional të tij, efekti ose efektet e mundshme të një çështjeje janë materiale por jo të përhapura.



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

-Në 2 raste, DVASHK Shkodër nuk ka skualifikuar objektet informale nga legalizimi kur nga institucionet përkatëse është njoftuar për mosmiratimin e procedurave të legalizimit, ndërkohë që këto objekte janë legalizuar më vonë në zbatim të vendimit të dytë të ndryshuar nga po të njëjtat institucione të cilat më parë ishin shprehur për mosmiratim.

- DVASHK Shkodër në ka vepruar me 2 standarde, lidhur me procedurat për legalizimit, duke zbardhur lejen e legalizimit brenda ditës nga marja e vendimit për disa subjekte dhe për disa të tjerë është zbardhur mbas disa vitesh.

- Përgjithësisht dokumentacioni i verifikimit në terren, procesverbali, genplani, skicat dhe fotografitë paraqesin mangësi dhe parregullsi, pasi nuk plotësohen me të gjitha të dhënat që kërkohen.

-Në 1 rast, DVASHK Shkodër ka legalizuar objekte që cenojnë projektin e infrastrukturës rrugore.

-Në 1 rast, DVASHK Shkodër ka legalizuar një objekt i cili pozicionohet pjesërisht në kufirin veri-perëndimor të njësisë strukturore SH046.IN, projektuar për Terminal Hekurudhor. Për këto arsye, DVASHK Shkodër, nuk duhet të legalizonte objektin në fjalë pa kërkuar informacion nga Drejtoria e Përgjithshme e Hekurudhës Shqiptare dhe nga Bashkia Shkodër nëse ka ndonjë projekt konkret për Terminalin Hekurudhor të Mallrave dhe nëse objekti e cenon apo jo këtë projekt.

-Në 1 rast, nga krahasimi dhe verifikimi i objektit të legalizuar në geoportalin ASIG, rezulton se, njolla e objektit të legalizuar bie e pandryshuar në përmasa mbi njollën e objektit i cili pasqyrohet në hartën e viteve 1962 – 1981 të AQTN (pra vërtetohet si nga ana hartografike dhe nga ana e statusit juridik që objekti ka qenë pronë “Shtet” i mbuluar me tjegulla). Në hartën e vitit 2007 dhe 2015 pasqyrohet po i njëjti objekt i pandryshuar në strukturë. Si konkluzion objekti i legalizuar pozicionohet mbi të njëjtën njollë të objektit që ka figuruar “Shtet” në kartelat e pasurive të paluajtshme.

-Në 20 raste, një ndër problemet kryesore të konstatuara gjatë auditimit të DVASHK Shkodër është fakti se janë kryer 2-3 herë verifikimet në terren për të njëjtin subjekt.

-Nga DVASHK Shkodër nuk është respektuar afati 60 ditor për marrjen e vendimit për kualifikimin ose skualifikimin e praktikës së legalizimit nga data në të cilën është kryer verifikimi në terren, si dhe nuk është respektuar edhe afati 30 ditor për lëshimin (zbardhjen) e lejes së legalizimit nga data e kualifikimit.

-Në 1 rast, DVASHK Shkodër ka legalizuar objektin duke përfshirë si sipërfaqe të bazës ndërtimore edhe strehën e objektit me përmasa.

-Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion dhe krahasimi i tij me informacionin e marrë nga Bashkia Shkodër në rrugë elektronike, u konstatua se nuk janë kryer pagesat dhe mungojnë vërtetimet për pagesën e taksës së ndikimit në infrastrukturë për subjektet sipas aneksit nr.2 dhe 3 (bashkëlidhur).

-Janë kryer veprime në kartelë, manualisht dhe elektronikisht në sistemin IPS, duke regjistruar dhe tjetërsuar në mënyrë të paligjshme një pasuri shtetërore në Shirokë me sipërfaqe 33 365 m2 truall, me ndryshim të zërit kadastral dhe në mungesë të dokumentacionit tekniko-ligjor.

Janë kryer veprime të paligjshme në kartelë, manualisht dhe elektronikisht në sistemin IPS, duke regjistruar dhe tjetërsuar në mënyrë të paligjshme një pasuri shtetërore me sipërfaqe trualli 900m2 dhe sipërfaqe ndërtese 140m2.

-Nga verifikimi i veprimeve në kartelat e pasurive të paluajtshme rezulton se është regjistruar pasuria me nr. 10/482, vol.42, fq.140 me sipërfaqe 13495 m2 truall dhe 4685m2 ndërtesë në zonën kadastrale 8593 të qytetit të Shkodrës, pa titull pronësie për sipërfaqen 9147 m2 truall dhe 2106 m2 ndërtesë.



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

- Në 2 raste, janë regjistruar dhe tjetërsuar në mënyrë të paligjshme, përmes Aktit të Marrjes së Tokës në Pronësi, një sipërfaqe prej 2500m² e llojit arë në zonën kadastrale nr.3734 të Velipojës.
- Me referencat nr.020262-020263 datë 17.12.2020 në zonën kadastrale 8591, Shirokë të qytetit të Shkodrës është bërë regjistrimi i lejes së legalizimit, për godinë social-ekonomike, të cilat bien mbi pasuri godinë+truall me status “Pronar i Pavërtetuar”. Nga shqyrtimi i dokumentacionit rezulton se këto sipërfaqe ndërtimore, pasqyrohen në hartat kadastrale që para viteve 1990 dhe shfaqen të pandryshuara në kohë si objekte të vjetra.
- Në 1 rast, në kuadër të nenit 30 të ligjit nr.111/2018 “Për Kadastrën” është miratuar vendimi për përcaktimin e sipërfaqes të titujve të pronësisë që nuk kanë të përcaktuar sipërfaqen, në kundërshtim me kuadrin rregullator.
- Në 3 raste, janë miratuar vendime për kalimin në pronësi të objekteve pa titull pronësie, të ndërtuara para datës 10.08.1991, ku gen-plani për një pjesë të sipërfaqes së truallit funksional është miratuar në pasuri të personave të tretë.
- Në vendimin nr.114 datë 18.05.2021 për miratimin e kalimit të pronësisë, të objektit pa titull pronësie të ndërtuar para datës 10.08.1991, për sipërfaqen e ndërtimit 131.8 m2 dhe sipërfaqe truall 300+1220 m2, gen-plani i miratuar paraqet në mënyrë të gabuar truallin funksional, duke përfshirë edhe një sipërfaqe prej 1200 m2, në pronësi të aplikantëve, por që shoqërohet me kufizim.
- Me vendimin nr.23, datë 30.01.2020, është miratuar kalimi i pronësisë për objektin magazinë shtetërore me sipërfaqe ndërtimi 238m2 dhe sipërfaqe truall funksional 238 m2, në kundërshtim me kuadrin rregullator.
- Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion në lidhje me nga DVASHK Shkodër, në lidhje me praktikën e legalizimit, rezultoi se në 47 raste, dosjet e legalizimit rezultojnë të painventarizuara ose të inventarizuara pjesërisht, pasi nuk ka numerizim sipas fletëve dhe dokumentacionit, nuk ka marrës-dorëzues, në kundërshtim me kërkesat e nenit 3 dhe 29 të ligjit nr. 9154, datë 06.11.2003 “Për arkivat”
- Në 2 raste, DVASHK Shkodër ka miratuar parcelën ndërtimore mbi 3-fishin e bazës së ndërtimit.

Baza për opinionin e përputhshmërisë.

Ne e kemi kryer auditimin tonë në përputhje me Standardet Ndërkombëtare të Auditimit të Sektorit Publik (ISSAI). Përgjegjësitë tona lidhur me këto standarde janë përshkruar më hollësisht në seksionin “Përgjegjësitë e Audituesit për auditimin e përputhshmërisë”, pjesë e Raportit të auditimit. Ne jemi të pavarur kundrejt subjektit të audituar, e theksuar kjo në ISSAI-n 10- Deklarata e Meksikës mbi Pavarësinë e SAI-t, si dhe ISSAI 30- Kodi Etik, apo edhe çështje të tjera që lidhen me auditimin e pasqyrave financiare të një institucioni ndërkombëtar, të cilat janë përmendur në ISSAI-n 4000 “Standardi i Auditimit të Përputhshmërisë”. Ne i kemi përmbyshur përgjegjësitë tona etike, në përputhje me standardet e sipërpërmendura, përfshirë këtu Manualin e Auditimit të Përputhshmërisë miratuar me Vendim nr. 66, datë 23.06.2020 edhe Kodin e Etikës së KLSH-së, miratuar me Vendimin nr. 27, datë 20.04.2018, të Kryetarit të KLSH-së. Auditimi përfshin kryerjen e procedurave me qëllim marrjen e evidencave të auditimit mbi ligjshmërinë. Procedurat janë përzgjedhur mbështetur mbi gjykimin profesional të audituesit. Gjithashtu, ne besojmë se dëshmitë e marra gjatë punës sonë audituese janë të mjaftueshme dhe të përshtatshme për të siguruar bazat për përgatitjen e opinionit të kualifikuar.

Përgjegjësitë e Drejtuesve të DVASHK-së:



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

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

Përgjegjësitë e Audituesve të KLSH:

Objektivi ynë lidhet me garantimin e sigurisë së arsyeshme mbi përputhshmërinë e aktivitetit të DVASHK -së, me kuadrin ligjor dhe rregullator në fuqi, si dhe mbi përdorimin e duhur dhe eficient të burimeve financiare të institucionit. Siguria e arsyeshme është një nivel i lartë sigurie, por nuk garanton që auditimi i kryer në përputhje me standardet mundëson identifikimin e çdo gabimi apo anomalie që mund të ekzistojë. Përveç standardeve ISSAI, audituesi i KLSH, gjithashtu aplikon edhe gjykimin dhe skepticizmin profesional në punën audituese.

Gjithashtu ne krijojmë një ide fillestare mbi kontrollin e brendshëm në mënyrë që të planifikojmë procedurat e auditimit që i përshtaten situatës aktuale.

Ne komunikojmë me drejtuesit ndër të tjera, edhe për planifikimin në kohë dhe përmbajtjen e auditimit si dhe konkluzionet/gjetjet, duke përfshirë edhe të metat e kontrollit të brendshëm, që është identifikuar gjatë auditimit.

Audituesit identifikojnë çështjet më të rëndësishme lidhur me auditimin dhe përshkruhen në raportet e auditimit, me përjashtim të rasteve kur kuadri ligjor nuk lejon vënien në dispozicion të tyre për publikun ose në raste të rralla kur vetë audituesit mendojnë që këto çështje nuk duhet të përfshihen në raport për shkak të pasojave negative që publikimi i tyre mund të sjellë në publikun e gjerë.

II - HYRJJE



Kontrolli i Lartë i Shtetit **Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të** **Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër**

Mbështetur në Ligjin 154/2014, datë 27.11.2014 “Për Organizimin dhe Funksionimin e Kontrollit të Lartë të Shtetit”, në zbatim të Programit të Auditimit nr.1221/1 prot., datë 22.11.2021, nga data 01.12.2021 deri në datën 18.02.2022, në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës (DVASHK) Shkodër, KLSH kreu auditimin e përputhshmërisë “Mbi procedurën e pranimi dhe administrimit të dokumentacionit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme dhe auditimin e ligjshmërisë dhe përputhshmërisë në kryerjen e procedurave të legalizimit për periudhën e funksionimit”.

Auditimi u krye nga grupi i auditimit me përbërje:

1. O.L., Përgjegjës grupi
2. R.A., Auditues
3. H.M., Auditues
4. E.G., Auditues

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

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

3. Identifikimi i çështjes

DVASHK Shkodër është person juridik, publik jobuxhetor, në varësi të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës (ASHK) dhe ka për objekt të veprimtarisë administrimin e kadastrës së zonës/zonave të regjistrimit në kompetencë të saj dhe është përgjegjëse për zbatimin e procedurave të parashikuara në legjislacionin për çështjet e pronësisë. Drejtoria vendore administron: a) kadastrën (regjistrin e pasurive të paluajtshme); b) hartat kadastrale për zonën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme; c) vendimet gjyqësore, aktet administrative, kontratat, aktet dhe dokumentet e tjera, të hartuara sipas ligjit, që kanë ndikim mbi regjimin juridik të pasurisë së paluajtshme apo të të drejtave reale mbi to, të cilat, sipas ligjit, duhet të regjistrohen në regjistrat e pasurive të paluajtshme; ç) plane rievimi, indekse të regjistrimeve në regjistrat e pasurive të paluajtshme, si dhe regjistra të tjerë, të krijuar apo të administruar gjatë veprimtarisë së zyrave vendore të pasurive të paluajtshme; d) informacion filmik dhe elektronik; dh) dokumentacionin për procedurat administrative, të parashikuara në legjislacionin për çështjet e pronësisë. Drejtoria vendore, në përfundim të regjistrimit fillestar ose pas regjistrimit të çdo kalimi pronësie nga një pronar te një tjetër, lëshon certifikatën e pronësisë. Drejtoria vendore lëshon edhe akte të tjera kadastrale, sipas gjendjes ligjore të pasurisë apo shërbimit që ofron, sipas Ligjit nr. 111/2018 “Për kadastrën”.

Raporti Përfundimtar i Auditimit i përgatitur, synon të identifikojë përmbushjen e rolit të DVASHK Shkodër dhe përgjegjësisë të tyre, që burojnë nga kuadri ligjor dhe dispozitat në fuqi, përsa i përket procedurës së legalizimit të ndërtimeve informale, kalimin në pronësi të trojeve, parcelave ndërtimore, regjistrimi në regjistrin e pasurive të paluajtshme e titujve të pronësisë dhe bashkëpunimi institucional midis institucioneve të përfshira në procesin e legalizimit. Në bazë të gjykitimit dhe skepticizmit profesional, për qëllimet e auditimit, audituesit kanë bërë vlerësimin,



Kontrolli i Lartë i Shtetit

Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

analizimin dhe klasifikimin e gabimeve të zbuluara, si dhe janë vlerësuar evidencat e grumbulluara përse i përket besueshmërisë, mjaftueshmërisë dhe përshtatshmërisë.

Në lidhje me verifikimin e procedurave të mësipërme, nga Grupi i Auditimit u shqyrtuan dokumentacioni tekniko-ligjor i legalizimit të objekteve (vetëdeklarimet, kërkesa të subjekteve, procesverbalet e verifikimit në terren, skicat fushore, fotografitë e objekteve, genplan, planimetri, hartat fizike dhe dixhitale, ortofotot etj.), kartelat e pasurive të paluajtshme, sipas volumeve në zonat kadastrale përkatëse, referencat përkatëse të regjistrimit dhe dokumentacioni bashkëlidhur referencave përkatëse, kontrata, plan rievime, si dhe korrespondencat shkresore me institucionet përkatëse, deklarata noteriale, urdhëra etj.

Drejtimet kryesore të auditimit të miratuara në programin e auditimit janë si mëposhtë:

1. Mbi zbatimin e procedurave ligjore të legalizimit

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

b) Procedurat e miratimit dhe dhënies së lejes së legalizimit nga Drejtoria Rajonale e ALUIZNI-t, regjistrimi në ish-ZVRPP Shkodër, (aktualisht DVASHK Shkodër) sipas kategorive përkatëse, pagesa e taksës së ndikimit në infrastrukturë (për periudhën objekt auditimi).

c) Auditim mbi besueshmërinë ligjore të shqyrtimit dhe zgjidhjes së ankesave dhe respektimi i afateve ligjor për kthim përgjigje.

d) Auditimi mbi pranimin e dokumentacionit dhe regjistrimin e pasurive të paluajtshme të përfituar nga VKM nr. 442, datë 18.7.2018 “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë e të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.8.1991 dhe të truallit funksional të tyre”. Vendim Nr. 827, datë 30.9.2020 “Për përcaktimin e rregullave të hollësishme për miratimin e dokumentit të pronësisë, të objekteve pa titull pronësie, trojeve të tyre funksionale dhe të oborreve në përdorim”.

2. Mbi zbatimin e procedurave të regjistrimit të pronës

a) Auditimi mbi procedurat e regjistrimit fillestar si dhe pranimin e dokumentacionit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme të përfituara nga ligji nr. 7698, datë 15.04.1993 “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve”, ligji nr. 7699, datë 21.4.1993 “Për kompensimin në vlerë të ish-pronarëve të tokës bujqësore”, i ndryshuar, dhe ligji nr. 9235 datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës” i ndryshuar, për periudhën e auditimit dhe transaksioneve të kryera me këto prona.

b) Auditimi mbi pranimin e dokumentacionit dhe regjistrimit të tokës bujqësore të përfituar nga ligji nr. 7501, datë 19.07.1991 “Për tokën” i ndryshuar; ligji nr. 8053, datë 21.12.1995 “Për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore”, ligji nr. 8312 datë, 26.3.1998 “Për tokat bujqësore të pandara”, ligji 20/2020, datë 05.03.2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, për periudhën e auditimit dhe transaksioneve të kryera me këto prona.

c) Auditimi mbi pranimin e dokumentacionit dhe regjistrimin e pasurive të paluajtshme të përfituara nga privatizimi, për periudhën e auditimit dhe transaksioneve të kryera me këto prona.

ç) Auditimi mbi pranimin e dokumentacionit dhe regjistrimin e objekteve me leje ndërtimi mbi troje publike dhe private, në zbatim të ligjit nr. 8405, datë 17.09.1998 “Për urbanistikën” i ndryshuar, ligjit nr. 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” dhe akteve



Kontrolli i Lartë i Shtetit

Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

nënligjore të dala në zbatim të tyre, për periudhën e auditimit dhe transaksioneve të kryera me këto prona.

d) Auditimi mbi pranimin e dokumentacionit dhe regjistrimin e objekteve me leje legalizimi në zbatim të ligjit nr. 9482, datë 03.04.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, ligji 20/2020, datë 05.03.2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, VKM nr. 438, datë 28.06.2006 “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurave dhe dokumentacionit të zbatueshëm, për të kualifikuar objektet në ndërtim, që legalizohen ose jo”, i ndryshuar dhe VKM nr. 40, datë 11.01.2012, për periudhën e auditimit dhe transaksioneve të kryera me këto prona.

dh) Auditimi mbi procedurën e ndjekur për regjistrimin e pasurive të paluajtshme të përfituara nga vendime gjyqësore të formës së prerë, ndjekja dhe ecuria e proceseve gjyqësore.

e) Auditimi mbi regjistrimin e pasurive me mbivendosje me prona të regjistruara më parë, evidentimi i tyre, praktikat në proces dhe shërbimi ndaj kërkesave të qytetarëve.

3. Probleme të ndryshme të dala gjatë auditimit dhe indicet e ankesat e administruara në KLSH.

4. Përgjegjësitë e strukturave drejtuese të subjektit të audituar

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

5. Përgjegjësitë e audituesve

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

6. Kriteret e vlerësimit

Në të gjitha fazat e auditimit, sipas programit të detajuar, në përshtatje me Standardet e Auditimit dhe në referencë me problematikat e trajtuara, janë marrë në konsideratë si kriter vlerësues Ligji nr.154/2014, datë 27.11.2014 “Për Organizimin dhe Funksionimin e Kontrollit të Lartë të Shtetit”, i ndryshuar; Rregullore e Brendshme e Organizimit dhe Funksionimit Administrativ të KLSH-së, miratuar me Vendimin të Kryetarit të KLSH nr.85, datë 30.06.2015, e ndryshuar; Standardet Ndërkombëtare të Auditimit të INTOSAI-t (ISSAI), “Udhëzuesit e INTOSAI-t”; Udhëzues të përgjithshëm dhe specifik për auditimin, si dhe në praktikat më të mira ndërkombëtare të fushës së auditimit publik; Ligj nr. 20/2020, datë 05.03.2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”; Ligji nr. 111/2018, datë 07.02.2019 “Për Kadastrën”; Ligji nr. 7850, datë 29.07.1994 “Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë”, i ndryshuar; Ligji nr. 9482, datë 03.04.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar; Ligj nr. 10186, datë 05.11.2019 “Për rregullimin e pronësisë mbi truallin shtetëror në zonat me përparësi turizmin”, i ndryshuar; Ligji nr. 7850, datë 29.07.1994 “Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë”, i ndryshuar; Ligji nr. 10296, datë 08.07.2010 “Për menaxhimin financiar dhe kontrollin”, i ndryshuar; VKM nr. 488, datë 22.07.2014 “Për përcaktimin e çmimit favorizues të shitjes së parcelës ndërtimore për ndërtimet pa leje me funksion banimi dhe të përzier, të subjekteve që përfitojnë falje të pagesës, si dhe të mënyrës e afateve të pagesës”; VKM nr. 289, datë 17.5.2006, “Për



Kontrolli i Lartë i Shtetit **Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të** **Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër**

organizimin dhe funksionimin e Agjencisë së Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritimit të Zonave/Ndërtimeve Informale (ALUIZNI)”; VKM nr. 437, datë 28.06.2006 “Për përcaktimin e procedurave për mbledhjen, përpunimin dhe administrimin e të dhënave për ndërtimet pa leje, për ngritjen e bazës së të dhënave”; VKM nr. 332, datë 12.3.2008, “Për përcaktimin e rregullave të përgjithshme për ruajtjen dhe administrimin e informacionit hartografik, të përftuar nga fotografimi ajror, dixhital, i territorit të Republikës së Shqipërisë”; VKM nr. 488, datë 22.07.2014 “Për përcaktimin e çmimit favorizues të shitjes së parcelës ndërtimore për ndërtimet pa leje me funksion banimi dhe të përzier, të subjekteve që përfitojnë falje të pagesës, si dhe të mënyrës e afateve të pagesës”; VKM nr. 589, datë 10.09.2014 “Për përcaktimin e procedurave të evidentimit faktik, në terren, të ndërtimeve pa leje/shtesave në ndërtime me leje, të organeve dhe dokumentacionit për propozimin dhe miratimin e zonave informale”; VKM nr. 860, datë 10.12.2014 “Për përcaktimin e mënyrës së mbledhjes dhe administrimit të të ardhurave për ndërtimet pa leje dhe vlerave të zbatueshme për legalizim”; VKM nr. 280, datë 01.04.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”, i ndryshuar; VKM nr.1040, datë 25.11.2020 “Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kriterëve tëlegalizimit dhe miratimin e modelit të aktit të legalizimit,për ndërtimet pa leje”; VKM nr. 954, datë 25.11.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurave dhe të formularit të lejes së legalizimit”; VKM nr. 1095, datë 28.12.2015 “Për përcaktimin e rregullave të bashkërendimit të punës, ndërmjet ALUIZNI-t dhe ZQRPP-së, dhe të procedurave apo kufizimeve që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara”, i ndryshuar; Udhëzim i Përbashkët Nr. 4695, datë 31.5.2016 “Për procedurat e hollësishme të regjistrimit dhe lëshimit të certifikatës së pasurisë së paluajtshme të legalizuar”; -VKM nr. 465, datë 22.06.2016 “Për përcaktimin e procedurave dhe rregullave për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objekteve informale”; Udhëzim Nr. 1451, datë 22.9.2016 “Për përcaktimin e procedurave të hartimit të propozimit, për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore dhe miratimin e masës dhe vlerës së kompensimit financiar”; VKM nr. 19, datë 11.1.2017 “Për përcaktimin e rregullave të legalizimit të objekteve me leje ndërtimi, në të cilat janë kryer shtesa anësore dhe/ose në lartësi ose ndryshime të funksionit të hapësirave dhe të objekteve shumëkatëshe pa leje, të destinuara për kalimin e së drejtës së pronësisë apo qiradhënien”.

7. Standardet e auditimit

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

8. Metodat e auditimit

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

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



Kontrolli i Lartë i Shtetit

Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

- b. *Metoda e ekzaminimit*: Kjo është një procedurë e cila ka shërbyer për të shqyrtuar të dhëna që lidhen me kryerjen e auditimit. Në këtë mënyrë, ajo që është vëzhguar dhe identifikuar të mund të testohet më tej. Vlerësimi ka përfshirë procedura testimi, si dhe gjykimin profesional të audituesve në lidhje me përshtatshmërinë dhe efikasitetin e veprimeve.
- c. *Metoda e ekzaminimit kryq*: Është përdorur kur është marrë informacioni për një ngjarje nga një burim i caktuar. Ky informacion është marrë dhe është krahasuar me një informacion të marrë për të njëjtat ngjarje, por me origjinë nga një burim tjetër. Kjo metodë është përdorur për të arritur nivelin e mjaftueshëm të besueshmërisë së përfundimeve.
- d. *Metoda e inspektimit fizik*: Me anë të kësaj metode audituesit kanë verifikuar gjendjen fizike të dokumenteve të ndryshme në lidhje me çështjet nën auditim.
- e. *Metoda e intervistimit*: Është konsideruar si një nga metodat më të mira dhe më të përshtatshme të përdorura gjatë procesit të auditimit për të gjetur informacion të menjëhershëm. Duke qenë se kjo metodë kufizohet nga besueshmëria e evidencës së mbledhur gjatë përdorimit të saj, kjo metodë është përdorur për kontrollin dhe verifikimin e informacionit gjatë përdorimit të ekzaminimit kryq, ose forma të tjera si p.sh. caktimi i takimeve, intervistat me punonjësit e tjerë të institucionit, ballafaqimi midis punonjësve që kanë patur përgjegjësi në procesin e punës etj. Është intervistuar stafi menaxherial dhe operacional gjatë fazës së njohjes së aktiviteteve dhe proceseve të njësive të audituar. Intervistat kanë ofruar një mundësi për parashtrimin e pyetjeve për sqarim të informacionit shtesë në bazë të përgjigjeve të dhëna. Audituesit kanë qenë të paanshëm dhe janë munduar të jenë sa më efektiv duke iu shmangur anshmërisë së informacioneve duke bërë pyetje të hapura (që kërkojnë përgjigje dhe shpjegime disi të gjera). Evidencat e auditimit që përftohet nga takimi janë mbajtur saktë dhe në mënyrë korrekte.
- f. *Metoda e testimit të detajuar*: Audituesit kanë kryer ekzaminimin e dokumenteve të institucionit sipas objektivave të auditimit, dhe kanë marrë evidenca më të besueshme se sa intervistimi ose në mbështetje të informacioneve të mbledhura gjatë intervistimit.

9. Dokumentimi i auditimit

Dokumentimi i rezultateve të auditimit u mbështetet në kërkesat e Manualit të Auditimit të Përputhshmërisë dhe në Standardet Ndërkombëtare të Institucioneve Supreme të Auditimit ISSAI 1230 “Dokumentimi i Auditimit”. Nga audituesit u përgatit dokumentacioni i auditimit i mjaftueshëm për të mundësuar dhe kuptuar natyrën, kohën dhe shtrirjen e procedurave të auditimit të kryera në përputhje me standardet përkatëse dhe kërkesat e zbatueshme ligjore dhe rregullatore. Konkluzionet janë arritur duke u bazuar në rezultatet e procedurave të kryera dhe evidencat e marra të auditimit, si dhe në çështjet e rëndësishme që dolën gjatë auditimit.



II-PËRSHKRIMI I AUDITIMIT

1. Informacioni i përgjithshëm mbi subjektin nën auditim

a) DVASHK Shkodër

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

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

DVASHK Shkodër drejtohet nga drejtori vendor, që emërohet dhe shkarkohet nga Drejtori i Përgjithshëm. Veprimtaria e DVASHK Shkodër mbështetet në parimet e ligjshmërisë, sigurisë juridike, ekskluzivitetit dhe transparencës.

Raporti i Auditimit synon të identifikojë përmbushjen e rolit të DVASHK Shkodër dhe përgjegjësi të saj, që burojnë nga kuadri ligjor dhe dispozitat në fuqi.

2. Rezultatet e auditimit sipas drejtimeve të auditimit

Pika 1 e programit të auditimit. Për zbatimin e procedurave ligjore të legalizimit.

- a) Krijimi i bazës së të dhënave për ndërtimet pa leje dhe përpunimi i tyre. Evidentimi dhe diferencimi në subjektet përfitues ose jo nga procesi i legalizimit.
- b) Procedurat e miratimit dhe dhënies së lejes së legalizimit nga Drejtoria Rajonale e ALUIZNI-t, regjistrimi në ish-ZVRPP Shkodër, (aktualisht DVASHK Shkodër) sipas kategorive përkatëse, pagesa e taksës së ndikimit në infrastrukturë (për periudhën objekt auditimi).
- c) Auditim mbi besueshmërinë ligjore të shqyrtimit dhe zgjidhjes së ankesave dhe respektimi i afateve ligjor për kthim përgjigje.
- d) Auditimi mbi pranimin e dokumentacionit dhe regjistrimin e pasurive të paluajtshme të përfituar nga VKM nr. 442, datë 18.7.2018 “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë e të



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

regjistrimit të pasurive të paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.8.1991 dhe të truallit funksional të tyre”. Vendim Nr. 827, datë 30.9.2020 “Për përcaktimin e rregullave të hollësishme për miratimin e dokumentit të pronësisë, të objekteve pa titull pronësie, trojeve të tyre funksionale dhe të oborreve në përdorim”.

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

Nga viti 2006 deri në fund të vitit 2021, në DVASHK Shkodër janë vetëdeklaruar gjithsej 40564 objekte informale të ndërtuara, nga të cilat ngelen pa u trajtuar për legalizim 25047 objekte. Nga të dhënat rezulton se nga viti 2009 deri në fund të vitit 2021 janë legalizuar gjithsej 15517 objekte. Në këtë afat kohor prej 18 vjetësh, rezulton se janë legalizuar mesatarisht 1193 objekte në vit, ose 2.9%. Për periudhën 2019-2021 ritmet në legalizimin e ndërtimeve informale kanë qenë të ulëta krahasimisht me tre vitet e mëparshme 2015-2018, me një mesatare vjetore prej 612 leje legalizimi në vit. Me ritmet e tre vjeçarit të fundit duhen edhe 40 vjet që të mbyllet procesi i legalizimit, gjë që e vështirëson më shumë dhe e thellon krizën e trajtimit dhe legjitimitetit të pronës duke mos kryer shërbimin e kërkuar ndaj qytetarëve dhe rrjedhimisht duke mos arritur edhe objektivat për përfundimin e procesit të legalizimit të ndërtimeve informale në Qarkun Shkodër.

Tabela e e legalizimeve të ndërtimeve informale që nga krijimi i ish-Drejtorisë Rajonale të ALUIZNI-t Shkodër.

NR	LEGALIZIMET 2006-2021	
1	LEJE LEGALIZIMI 2006	0
2	LEJE LEGALIZIMI 2007	0
3	LEJE LEGALIZIMI 2008	0
4	LEJE LEGALIZIMI 2009	159
5	LEJE LEGALIZIMI 2010	162
6	LEJE LEGALIZIMI 2011	222
7	LEJE LEGALIZIMI 2012	505
8	LEJE LEGALIZIMI 2013	369
9	LEJE LEGALIZIMI 2014	607
10	LEJE LEGALIZIMI 2015	1655
11	LEJE LEGALIZIMI 2016	2095
12	LEJE LEGALIZIMI 2017	3534
13	LEJE LEGALIZIMI 2018	4372
14	LEJE LEGALIZIMI 2019	540
15	LEJE LEGALIZIMI 2020	726
16	LEJE LEGALIZIMI 2021	571
	TOTAL	15,517

-Nga të dhënat e vëna në dispozicion rezulton se nga data 01.01.2019 deri më 31.12.2021 janë legalizuar gjithsej 1837 objekte.



Kontrolli i Lartë i Shtetit **Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të** **Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër**

Referuar informacionit marrë nga auditimi i mëparshëm i kryer nga KLSH në ish-Drejtorinë Rajonale të ALUIZNI Shkodër dhe nga informacioni i marrë nga Administrata e Zonave të Mbrojtura, Shkodër, ka rezultuar se janë ndërtuar objekte informale, por që nuk ka qenë i mundur verifikimi nëse këto subjekte kanë bërë kërkesën për përfshirje në procesin e legalizimit, janë legalizuar apo jo:

- ndërtime pranë zonave dhe/ose nënzonave të mbrojtura, apo zonave të ruajtjes së veçantë, shkalla e mbrojtjes të së cilave nuk lejon ndërtime me funksion banimi apo social/ekonomik, në përputhje me përcaktimet e ligjit nr. 8906, datë 6.6.2002, “Për zonat e mbrojtura”, të ndryshuar;
- ndërtime pranë brigjeve të lumenjve ose brenda sipërfaqeve të baseneve dhe rezervuarëve, të mbrojtura sipas ligjit nr. 111/2012, “Për menaxhimin e integruar të burimeve ujore”, dhe akteve nënligjore në zbatim të tij;
- ndërtime që mund të jenë ndërtuar mbi trupin e rrugëve ekzistuese sipas përcaktimeve të ligjit nr. 8378, datë 22.7.1998, “Kodi Rrugor i Republikës së Shqipërisë” të ndryshuar dhe të akteve në zbatim të tij;
- ndërtime që mund të jenë ndërtuar brenda vijës kufizuese të parcelës ndërtimore të ndërtesave publike (institucione shtetërore, shkolla e kopshte publike, spitale, qendra shëndetësore publike, kampuse studentore etj.);
- ndërtime që mund të jenë ndërtuar brenda zonës së sigurisë së centraleve prodhuese të energjisë elektrike, nënstationeve elektrike ose që shkelin brezin mbrojtës të sistemit të linjave ekzistuese të interkonjeksionit, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 9072, datë 22.5.2003, “Për sektorin e energjisë elektrike”, të ndryshuar;
- ndërtime që mund të jenë ndërtuar pa miratimin paraprak të institucioneve përkatëse në zonën mbrojtëse të objekteve të trashëgimisë kulturore, të shpallura në përputhje me ligjin nr. 9048, datë 7.4.2003, “Për trashëgiminë kulturore”, të ndryshuar;
- ndërtime që mund të jenë ndërtuar brenda territorit/vijës kufizuese të parcelës ndërtimore të ndërtesave objekt kulti, përveç rasteve kur posedues/ subjekt ndërtues është vetë institucioni fetar.

-Duke qenë se e gjithë baza ligjore për legalizimin ka ndryshuar me hyrjen në fuqi të ligjit Ligji nr.20/2020, datë 05.03.2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, Drejtori i DVASHK Shkodër, duhet të marrë masa për ngritjen e grupit të punës për të kryer verifikimet përkatëse, duke bashkëpunuar edhe me institucionet e tjera shtetërore, nëse për 369 objektet (të evidentuar nga institucionet e tjera si ndërtime pa leje, sipas aneksit përkatës bashkëngjitur këtij Raporti Përfundimtar Auditimi) janë bërë vetëdeklarimet për përfshirjen në procesin e legalizimit. Nëse këto subjekte kanë bërë vetëdeklarimin për legalizim të ndërtimeve informale, atëherë të merren masat për verifikimin në terren dhe ndjekjen e procedurës së legalizimit deri në marrjen e një vendimi përfundimtar në lidhje me kualifikimin apo skualifikimin e këtyre objekteve nga legalizimi, në përputhje me legjislacionin në fuqi.

Mbi taksën e ndikimit në infrastrukturë

Sipas informacioneve të vëna në dispozicion nga DVASHK Shkodër konstatohet se:

- Për periudhën 01.01.2019-07.05.2020 mungojnë vërtetimet për pagesën e taksës së ndikimit në infrastrukturë në 59 raste (Aneksi nr.2 dhe 3) në vlerën 3,452,751 lekë (vlerë e cila duhet të ishte arkëtuar nga Bashkia Shkodër përpara lëshimit të lejeve të legalizimit.



Kontrolli i Lartë i Shtetit

Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

-Më datë 07.05.2020 ka hyrë në fuqi Ligji nr.20/2020, datë 05.03.2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, sipas të cilit subjekti nuk e ka detyrim paraqitjen e vërtetimit të pagesës së taksës së ndikimit në infrastrukturë.

Për rastet e konstatuara më sipër, Vendimet “Për kualifikimin për legalizim të objektit informal në posedim të shtetasve” janë marrë në mospërputhje me:

1. Ligj nr. 9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar, neni 27 “Dokumentacioni tekniko-ligjor për legalizimin e objektit”, pika “ç” – *“Dokumentacioni tekniko-ligjor për legalizimin e ndërtimit informal përfshin vërtetimin për likuidimin e taksës së ndikimit në infrastrukturë për të gjitha rastet, kur subjekti nuk përjashtohet nga pagesa e taksës sipas këtij ligji dhe legjislacionit në fuqi”* si dhe me VKM nr. 411, datë 19.05.2010 i ndryshuar “Për kriteret procedurat dhe tipin e formularit të lejes së legalizimit” Kreu I, pikën 1,c ku përcaktohet –*“c) për objektin/shtesën pa leje në ndërtime me leje është plotësuar dokumentacioni tekniko-ligjor, i parashikuar në nenet 27 e 37 të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, të ndryshuar; si dhe pika 2, ku përcaktohet se –“Drejtoritë e ALUIZNI-t pranë qarqeve, pas verifikimit të dokumentacionit dhe vlerësimit të përmbushjes ose jo të kushteve të përmendura në pikën 1 të këtij vendimi, për objektin informal/shtesën pa leje në ndërtime me leje, vendosin kualifikimin për legalizim ose përjashtimin nga legalizimi. Vendimi, i cili shoqërohet me aktin përkatës, të argumentuar, administrohet si pjesë përbërëse e dosjes së legalizimit.”*

2. Ligj 95/2018, datë 03.12.2018 “Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 9632, datë 30.10.2006, “Për sistemin e taksave vendore”, të ndryshuar”, neni 27 pika 3/c ku citohet *“për ndërtesat, të cilat janë në proces legalizimi, taksa e ndikimit në infrastrukturë e ndërtimeve të reja është 0,5 për qind e vlerës së investimit. Leja e legalizimit lëshohet vetëm pasi të jetë vërtetuar pagesa e taksës nga taksapaguesi”*.

Për sa më lart, vendimet e kualifikimit të objekteve informale (për aq vendime sa janë nënshkruar nga gjithësecili), në mungesë të vërtetimeve të pagesës së taksës së ndikimit në infrastrukturë, janë miratuar nga ish-Drejtorët A.S., E.T., I.D.dhe G.B., si dhe nga ish-Përgjegjësit e Sektorit të Legalizimit N.P., A.P. dhe B.V..

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

Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i zbatimit të procedurave të dhënies së lejeve të legalizimit nga Drejtoria Vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër (ish-Drejtoria Rajonale e ALUIZNI-t Shkodër), rezultoi;

Situata: Për periudhën objekt auditimi, janë lëshuar 1837 leje legalizimi për objektet informale të legalizuara, duke mos likujduar parcelën ndërtimore 375 objekte të cilave u janë dhënë lejet e legalizimit vetëm objekti pa likujduar parcelat ndërtimore në pritje të VKM, dhënë vetëm objekti ndërsa për parcelat nuk janë likujduar dhe nuk u ka dalë akoma VKM në vlerën 33,928,540 lekë + bono privatizimi.

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

Impakti: Nisur nga çmimet e tokës truall për këto zona, sipas Vendimit të KM nr. 89, datë 03.02.2016 “Për miratimin e hartës së vlerës së tokës në Republikën e Shqipërisë”, dhe për sipërfaqet e parcelave ndërtimore, rezulton një shumë që duhej paguar prej subjekteve informale në vlerën 33,928,540 lekë .

Shkaku: Mos dërgimi në afate për miratimin e parcelave ndërtimore që kalojnë në pronësi të përfituesëve, si dhe nga mungesa e një regjistri, i cili duhet të azhurnohet në vijimësi, ku të



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

pasqyrohen me të dhënat përkatëse, të gjithë poseduesit e lejeve të legalizimit, që janë subjekt i miratimit të parcelave ndërtimore me VKM.

Rëndësia: E mesme

Rekomandimi: Drejtoria Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër, në bashkëpunim me Drejtorinë e Përgjithshme të ASHK të marrë masa dhe të ndjekë të gjitha procedurat për kalimin e pronësisë së parcelës ndërtimore deri në daljen e VKM-ve, për 375 dosje të objekteve informale të pajisur me Leje legalizimi të objektit, për të mundësuar brenda afateve ligjore likuidimin të vleftës përkatëse të parcelave ndërtimore.

Sipas informacioneve të dhëna në ish/Drejtorinë e Aluiznit Shkodër, aktualisht (ASHK) Shkodër konstatohet se nga viti 2019 deri në fund të dhjetorit 2021, janë legalizuar gjithsej 1,837 objekte dhe nga këto, janë në parcelat ndërtimore në pronën e vet dalin 1042 objekte dhe 795 janë objekte të ndërtuara në pronë shtet dhe të tretve të cilat duhej të likujdomin parcelat ndërtimore.

Nga këto kanë likujduar taksën e parcelave ndërtimore gjithsej 420 objekte dhe 375 objekte nuk kane likujduar parcelat ndertimore në vlerë 33,928,540 leke+bono privatizimi ose e llogaritur ngelen pa likujduar 15,545,621 leke dhe 18,382,919 bono privatizimi dhe konkretisht pasqyra:

Nr	Viti	Objekte ne toke shtetore gjithsej	Objekte të likujduara parcelat ndërtimore	% e objekteve te likujduara	Vlera ne leke dhe Bono privatizimi te pa likujduara
1	2019	289	47		2,994,134
2	2020	54	186		19,061,001
3	2021	452	187	41%	11,873,405
	Totali	795	420	52%	33,928,540

Gjendja financiare e likujdimit të parcelave ndërtimore në vitin 2019,2020,2021 rezulton si në tabelën më poshtë:

VITI 2019							
N R.	FATURA TE LESHUARA TOTALE			MBETUR PA LIKUJDUAR		LIKUJDUAR	
	LEKE (brenda 45 diteve)	BONO	LEKE (pas 45 diteve)	LEKE	BONO	LEKE	BONO
47	11315854	13270279	12772664	1418274	1575860	10241575	11795000
VITI 2020							
N R.	FATURA TE LESHUARA TOTALE			MBETUR PA LIKUJDUAR		LIKUJDUAR	
	LEKE (brenda 45 diteve)	BONO	LEKE (pas 45 diteve)	LEKE	BONO	LEKE	BONO
186	48390044	63546121	55407327	8531907	10529094	41212034	53490000



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

VITI 2021							
N R.	FATURA TE LESHUARA TOTALE			MBETUR PA LIKUJDUAR		LIKUJDUAR	
	LEKE (brenda 45 diteve)	BONO	LEKE (pas 45 diteve)	LEKE	BONO	LEKE	BONO
187	26334536	34485008	30247303	5595440	6277965	21827431	28750000
420	86,040,434	111,301,408	98,427,294	15,545,621	18,382,919	73,281,040	94,035,000

Vlera totale e llogaritur për parcelat ndërtimore të objekteve të legalizuara arrin në vlerën 33,928,540 lekë + bono privatizimi, por që me ndryshimet ligjore nuk është detyrim blerja e parcelës ndërtimore, sepse legjislativi parashikon për rastet e tilla regjistrimin e objekteve të legalizuara pa marrëdhënie me truallin duke vendosur hipotekë ligjore.

Pra në Ish/Drejtorinë e Aluiznit-Shkodër nga viti 2019 deri në dhjetor 2021 konstatohet se bashkepunimi ndër institucional kryesisht me ish/ ZRPP, nuk ka qenë është në nivelin e duhur nuk ka dhënë të informacionit në kohë (megjithse me ndryshimet ligjore të fundit dhe bashkimin e dy institucioneve “Aluiznit dhe ZRPP”) do të reflektohen këto fenomene të vonësive të marrjes të informacioneve, por me ndryshimet e fundit të ligjit 111/2018 dhe 20/2020 datë 05.03.2020 nga ish/ Drejtorite e Aluiznit ne (ASHK), Agjencia Shtetërore e Kadastrës dhe zgjatjet e procedurave duhet të ishin evituar, por kostatohen perseri vonesa ne mbylljen plotësisht të procesit të regjistrimit në ASHK-Shkodër.

Mbi marrjen dhe përpunimin e të dhënave nga ish/Drejtoria e ALUIZNI-t Shkodër, dokumentimi verifikimi e rakordimi dhe dhënia e lejeve të legalizimit në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër (ish-Drejtorinë Rajonale të ALUIZNI-t Qarku Shkodër në lidhje ndjekjen e procedurave të objekteve të legalizuara.

Auditimi në lidhje me regjistrimet e lejeve të legalizimit dhe ndjekjen e procedurave (për periudhën objekt auditimi nga viti 2019 deri në vitin 2021).

Në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër (ish-Drejtorinë Rajonale të ALUIZNI-t Qarku Shkodër në lidhje me objektet që legalizohen.

-Procedurat e miratimit dhe dhënies së lejes së legalizimit nga Drejtoria Qëndrore dhe Rajonale e Legalizimit (ALUIZNI), dhe regjistrimi në ZVRPP, sipas kategorive përkatëse (bazuar në risk).

- Auditim mbi zbatimin e procedurave ligjore për legalizimin e ndërtimeve informale.

Nga ana e Drejtorisë Vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër (ish- Drejtoria Rajonale e ALUIZNI-t Qarku Shkodër) nuk janë zbatuar përcaktimet ligjore për sa i përket respektimit të kriterëve ligjore për pajisjen me leje legalizimi, referuar: nenit 17 dhe 27 të ligjit nr. 9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar, Ligjin Nr. 8378, datë 22.07.1998 i ndryshuar “Kodi rrugor në Republikën e Shqipërisë”, neni 2 dhe neni 4, VKM nr. 465, datë 22.06.2016 “Për përcaktimin e procedurave dhe rregullave për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objekteve informale”, pika 10, VKM nr. 280, datë 01.04.2015, “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtimet me leje” pika 8 dhe (i ndryshuar me VKM 756, datë 26.10.2016) kreu i I pika 1/4 dhe kreu 4, pika 8, VKM nr. 153,



Kontrolli i Lartë i Shtetit

Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

datë 07.04.2000 “Për miratimin e rregullores së zbatimit të Kodit Rrugor në Republikën e Shqipërisë” neni 27, pika 3, VKM 1095, datë 28.12.2015 “Për përcaktimin e rregullave të bashkërendimit të punës, ndërmjet ALUIZNI-t dhe ZQRPP-së, dhe të procedurave apo kufizimeve që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara”, pika 2, 3 dhe 10, VKM Nr. 954, datë 25.11.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurave dhe të formularit të lejes së legalizimit”, pika 2 dhe 5, Urdhrit të Drejtorit të Përgjithshëm të ALUIZNI-t nr. 37, datë 19.01.2016 “Për miratimin e plan veprimit për shqyrtimin administrativ të praktikave të legalizimit të ndërtimeve pa leje”, pika 6.

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

- distancat e lejuara të rrugëve ekzistuese, të kategorive A e B, ose trupin e rrugëve ekzistuese, të kategorive C, D e E, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 8378, datë 22.7.1998, “Kodi Rrugor i Republikës së Shqipërisë”, të ndryshuar, dhe të akteve në zbatim të tij;
- brezin mbrojtës të vijës hekurudhore ekzistuese funksionale, të nivelit kombëtar, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 9317, datë 18.11.2004, “Kodi Hekurudhor i Republikës së Shqipërisë”, të ndryshuar;
- vijën kufizuese të parcelës ndërtimore të ndërtesave publike (institucione shtetërore, shkolla e kopshte publike, spitale, qendra shëndetësore publike, kampuse studentore);
- zonën e sigurisë së centraleve prodhuese të energjisë elektrike, nënstationeve elektrike ose shkel brezin mbrojtës të sistemit të linjave ekzistuese të interkonjeksionit, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 9072, datë 22.5.2003, “Për sektorin e energjisë elektrike”, të ndryshuar;
- zonën mbrojtëse të objekteve të trashëgimisë kulturore, të shpallura në përputhje me ligjin nr. 9048, datë 7.4.2003, “Për trashëgiminë kulturore”, të ndryshuar;
- zonat dhe/ose nën zonave të mbrojtura, apo zonave të ruajtjes së veçantë, shkalla e mbrojtjes të së cilave nuk lejon ndërtime me funksion banimi apo social/ekonomik, në përputhje me përcaktimet e ligjit nr. 8906, datë 6.6.2002, “Për zonat e mbrojtura”, të ndryshuar;
- me territorin/vijës kufizuese të parcelës ndërtimore të ndërtesave objekt kulturi, përveç rasteve kur posedues/ subjekt ndërtues është vetë institucioni fetar;
- me shtretërit e lumenjve ose brenda sipërfaqeve të baseneve dhe rezervuarëve, të mbrojtura sipas ligjit nr. 111/2012, “Për menaxhimin e integruar të burimeve ujore”, dhe akteve nënligjore në zbatim të tij;

Nga përzgjedhja referuar kushteve të mësipërme u tërhoqën nga arkiva e institucionit 35 dosje vetë deklarimesh të subjekteve të pajisur me leje legalizimi. Nga auditimi janë konstatuar se në dosjet e audituara u evidentuan 10 shkelje të kriterëve dhe kushteve ligjore për lëshimin e lejes së legalizimit. Për më hollësisht sipas dosjeve e shkeljeve konkrete si më poshtë:

-Dosja nr. 1846 me zotërues S.M., me leje legalizimi nr. 94542, datë 30.04.2020, ndërtesë për banim e firmosur nga ish /Drejtori I.D. dhe ish/Përgjegjës i Legalizimit B.V. dhe leje legalizimi me nr 94542 datë 12.06.2017 e firmosur nga S.K., ish-Përgjegjëse e legalizimit dhe e pa firmosur nga ish/Drejtori T.M., vendimi i marrë me nr. 4707 datë 31.03.2016 nga ish /Drejtori L.H.. Dosja është e pa arshivuar, pa flete inventari, kërkesa për aplikim është bërë me datë 17.07.2013. Pra kostatohet se ka zgjatje të procesit në **4 vjet vonesë** pa asnjë dokumentacion argumentues ligjor për vonesën e shkaktuar. Veprimet e kryera janë në mospërputhje dhe në kundërshtim me



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, neni 27 dhe neni 28 dhe VKM.Nr. 280, datë 01.04..2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtimet me leje” (i ndryshuar me VKM nr.756, datë 26.10.2016) dhe VKM .Nr.267, datë 21.4.2010.

-Dosja nr. 376/270 me zotërues N.B., me leje legalizimi nr. 301400, datë 30.04.2020, ndërtesë për banim e firmosur nga ish/Drejtori I.D. dhe ish/Përgjegjës i Legalizimit B.V. dhe vendimi është me nr. 12367, datë 25.11.2019 dhe e protokolluar me nr 3103 prot. Date 10.12.2019 nga ish /Drejtori E.T. dhe B.V..

Dosja është e pa arshivuar, pa flete inventari, kërkesa për aplikim është bërë me datë 17.07.2013. Pra kostatohet se ka zgjatje të procesit në 5 muaj vonesë, pa asnjë dokumentacion argumentues ligjor për vonesën e shkaktuar dhe ende e pa përfunduar pasi nuk ka likujduar parcelën ndërtimore Veprimet e kryera janë në mospërputhje dhe në kundërshtim me ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, neni 27 dhe neni 28 dhe VKM.Nr. 280, datë 01.04..2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtimet me leje” (i ndryshuar me VKM nr.756, datë 26.10.2016) dhe VKM .Nr.267, datë 21.4.2010.

-Dosja nr. 839 me zotërues F.Z., me leje legalizimi nr. 301401, datë 30.04.2020, ndërtesë për banim e firmosur nga ish/Drejtori I.D. dhe ish/Përgjegjës i Legalizimit B.V. dalë nga arshiva në vitin 2018 sipas shkresës 438 prot datë 07.03.2018, gent planet të dorzuara në datën më 19.07.2019

Dosja është e pa arshivuar, pa flete inventari, kostatohet se ka zgjatje të procesit në 2 vjet me vonesë pa asnjë dokumentacion argumentues ligjor për vonesën e shkaktuar dhe ende e pa përfunduar pasi nuk ka likujduar parcelën ndërtimore.

Veprimet e kryera janë në mospërputhje dhe në kundërshtim me ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, neni 27 dhe neni 28 dhe VKM.Nr. 280, datë 01.04..2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtimet me leje” (i ndryshuar me VKM nr.756, datë 26.10.2016) dhe VKM .Nr.267, datë 21.4.2010.

-Dosja nr. 638 me zotërues K.D,P.D. Gj.D me leje legalizimi nr. 103000, datë 22.03.2019, ndërtesë për banim e firmosur nga ish /Drejtori E.T. dhe ish/Përgjegjës i Legalizimit A.P..

Nga verifikim ne teren rrezulton nje banese 40 m² dhe i janë dhënë 300 m² mbi trefishin e ndërtesës , pra i janë dhënë **180 m²** me teper duke prishur konfiguracionin e parceles “toke shtetore”ne kundërshtim me nenin 17 të ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar

Veprimet e kryera janë në mospërputhje dhe në kundërshtim neni 17 të ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, dhe neni 27 dhe neni 28 dhe VKM.Nr. 280, datë 01.04..2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtimet me leje” (i ndryshuar me VKM nr.756, datë 26.10.2016) dhe VKM .Nr.267, datë 21.4.2010.

-Dosja nr.4570 me zotërues N. M. me leje legalizimi nr. 93915, datë 29.10.2019, banesë një kat, e firmosur nga ish/Drejtori A.D. dhe ish/Pergjegjsi i Legalizimit E.B. jane legalizuar 181.1



Kontrolli i Lartë i Shtetit Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

m² sipërfaqe ndertimi dhe 500 m² parcele ndërtimore.

Eshte bërë Kontrata Noteriale e Kalimit të Pronsisë të Parcelës Ndërtimore me nr 2085 Rep dhe nr.1008 Kol, date 29.10.2015 të firmosur nga shitsi A.D.dhe proceduesi N.M., nga Noteria O. K..

Në datën 29.03.2019 është mbajtur Proves verbal nga inspektorët e terrenit K.V. dhe Xh.G. kanë kostatuar se ndërtesa është 2 kate dhe gent plani përgatitur nga Xh.G.,I.Sh., B.C.dhe A.J..

Në vendimin me nr. 8695 prot. Datë 23.10.2019 ish/Drejtoresha E.T. ka vendosur ta quaj të pa vlefshme lejen e legalizimit me nr.93915 dat 29.10.2015.

Në lejen e legalizimit me nr 9315 datë 27.11.2019 e firmosur nga Drejtori E.T. dhe B.Vukaj “kanë shtuar një kat nga 1 kat” nga lejen e legalizimit në vitin 2015 (shif foton).

Pra kostatojmë:

-Mbas vitit 2015 është shtuar një kat ndërtesë, periudhe e cila ndalonte ndërtimet pa leje nga data 06.07.2014 “jashtë afatit ligjor” .

-Nuk ka shkresë për llogaritjen e takses së infrastrukturës për ndërtesën e shtuar në lejen e legalizimit për 116.1 m² ndërtim .

-Mugojne foto të objektit , si para 2015 dhe mbas vitit 2019.

- Në dosje nuk ndodhet urdheri i daljes se dosjes nga arshiva dhe proces verbali i inspektorve të terrenit para daljes së lejes së legalizimit në vitin 2015.

Veprimet e kryera janë në mospërputhje dhe në kundërshtim me ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, dhe neni 27 dhe neni 28 dhe VKM.Nr. 280, datë 01.04..2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtimet me leje” (i ndryshuar me VKM nr.756, datë 26.10.2016) dhe VKM .Nr.267, datë 21.4.2010,

-Dosja nr.200 me zotërues Ll. D. me leje legalizimi nr. 901405, datë 28.05.2020, banesë një kat, e firmosur nga ish/Drejtori I.D.dhe ish/Pergjegjsi i Legalizimit B. V., dalë dosja nga arshiva me urdherin e datës 21.10.2019 nga ish /Drejtori E.T., proces verbali ne teren mbajtur me 22.10.2019, të dhenat nga ZRPP datë 24.12.2019,gent plani datë 11.02.2020, pra zgjatje të procesit 6 muaj pa asnjë argument mbi vonesat dhe asnjë dokument ligjor .

Veprimet e kryera janë në mospërputhje dhe në kundërshtim me ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar dhe VKM.nr. 280, datë 01.04..2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtimet me leje” (i ndryshuar me VKM nr.756, datë 26.10.2016) dhe VKM .Nr.267, datë 21.4.2010.

-Dosja nr.452 me zotërues E.S. me leje legalizimi nr. 901685, datë 28.09.2020, banesë një kat, e firmosur nga ish/Drejtori I. D. dhe ish/Pergjegjsi i Legalizimit B.V., dalë dosja nga arshiva me urdherin e datës 11.06.2020 nga ish /Drejtori I.D., proces verbali ne teren mbajtur me 04.09.2020, të dhenat nga ZRPP datë 09.09.2020 figuron parcela ndertimore “shtet”,gent plani datë 09.09.2020, pra zgjatje te procesit 3 muaj pa asnjë argument mbi vonesat dhe asnjë dokument ligjor. Leja e legalizimit nuk është plotësuar në rregull nuk shkruhet “titulli i pronsisë” dhe nuk ka dokument tjetër mbi ndjekjen e procedurave të tokës shtet.

Veprimet e kryera janë në mospërputhje dhe në kundërshtim me ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar dhe VKM.nr. 280, datë 01.04..2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtimet me leje” (i



Kontrolli i Lartë i Shtetit Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

ndryshuar me VKM nr.756, datë 26.10.2016) dhe VKM .Nr.267, datë 21.4.2010.

-Dosja nr.3503 me zotërues A.A. me leje legalizimi nr. 901406, datë 28.05.2020, banesë një kat, e firmosur nga ish/Drejtori I.D. dhe ish/Përgjegjshi i Legalizimit B.V., dalë dosja nga arshiva me urdherin e datës 11.06.2020 nga ish /Drejtori I.D., proces verbali në terren mbajtur me 28.08.2019, të dhënat nga ZRPP datë 23.10.2019, gen plani datë 24.12.2019, pra zgjatje të procesit 9 muaj pa asnjë argument mbi vonesat dhe asnjë dokument ligjor . Leja e legalizimit nuk është plotësuar në rregull nuk shkruhet “titulli i pronsisë”.

-Dosja nr.12 me zotërues R.R. me leje legalizimi nr. 301421, datë 28.05.2020, banesë një kat, e firmosur nga ish/Drejtori I.D. dhe ish/Përgjegjshi i Legalizimit B.V., dalë dosja nga arshiva me urdherin e datës 25.09.2019 nga ish /Drejtori E.T., proces verbali ne teren mbajtur me 14.10.2019, të dhenat nga ZRPP datë 01.09.2019,gent plani datë 07.11.2019, pra zgjatje te procesit 8 muaj pa asnjë argument mbi vonesat dhe asnjë dokument ligjor.

Pra sa me sipër është vepruar në mospërputhje me ligjin nr. 9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” i ndryshuar neni 3 pika (i), nenit 23, si dhe nenin 27 “Dokumentacioni tekniko-ligjor për legalizimin e objektit”pika (ç), ndryshimet e fundit ligjore të ligjit 20/2020 datë 05.03.2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, si dhe VKM 580 datë 10.12.2014 pika (5), mbajnë përgjegjshi përfaqësuesit e subjektit të auditimit, në Drejtorisë Rajonale të ALUIZNI-t, Shkodër “Agjensia Shtetore e Kadastrës“, për ndjekjen e procedurave ligjore kostatohet se janë dhënë leje legalizimi në kundërshtim me ligjin dhe për sa me sipër mbajnë përgjegjshi përfaqësuesve të subjektit të auditimit,në ish/Drejtorisë Rajonale të ALUIZNI-t, Shkodër aktualisht “Agjensia Shtetore e Kadastrës“ Shkodër, ngarkon me përgjegjshi , ish/ drejtori z .F.D. nga Janari deri në Maj 2019, me ish /Drejtorin e Aluiznit z. E.T. nga Maji 2019 deri ne Shkurt 2020,me ish /Drejtorin z.I.D. nga Shkurti 2020 deri në Nëntor 2020, me ish/Drejtorin z.G.B. nga viti 2018 deri në maj të vitit 2019 , me ish /Drejtorin e Aluiznit , z.A.S. nga viti 2018 deri ne Mars 2019, me ish Pergj/ Legalizimit z. A.P. në vitin 2019, me ish/Përgjegjës të legalizimit nga viti 2019 deri në vitin 2021 me z. B.V..

Për auditimin kryer mbi zbatimin e procedurave ligjore në legalizimin e ndërtimeve informale, në lidhje me rregjistrimet e lejeve të legalizimit, në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër (ish/Drejtorinë Rajonale të ALUIZNI-t Qarku Shkodër në kërkesat dhe ankesat e qytetarve për objektet që janë ne proces te legalizimit nga viti 2019-2020 .

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

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

Trajtimi i kërkesë/ ankesave të administruara pranë Drejtorisë Vendore të ASHK-së Shkodër (ish ALUIZNI) është kryer në zbatim të kuadrit ligjor: Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë, Kodi Civil, Kodit të Procedurave Administrative, ligji 9482 datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin, integrimin e ndërtimeve pa leje” të ndryshuar dhe akteve nën ligjore në zbatim të tij, ligjit 119/2014 “ Për të drejtën e informimit” , ligjit nr. 9887, datë 10.03.2008 “Për mbrojtjen e të



Kontrolli i Lartë i Shtetit Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

dhënave personale” i ndryshuar, Vendimit nr. 442, datë 18.07.2018 “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë e të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.08.1991 dhe trullit funksional të tyre”, Vendimi nr. 465, datë 22.06.2016 “Për përcaktimin e procedurave dhe rregullave për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objekteve informale” etj.

Nga auditimi konstatohet se problematika e ankesave qëndrojnë:

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

- Cënimi i të drejtës së pronësisë nga ndërtimi informal kufitar, cenim nga ana funksionale dhe/ose strukturore bazuar kjo në VKM nr. 280, datë 01.04.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtime me leje”, si rrjedhim pretendohet mos legalizimi i ndërtimit informal.

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

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

- Përsheptimi i procedurave ligjore për kalimin në pronësi të objektit të ngritur para datës 10.08.1991 dhe të trullit të tij funksional...etj bazuar në Vendimin KM nr. 442, datë 18.07.2018 “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë e të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.08.1991 dhe trullit funksional të tyre” dhe Udhëzimit nr. 1791, datë 26.11.2018 “Për zbatimin e VKM-së Nr. 442, datë 18.07.2018” “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë e të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.08.1991 dhe trullit funksional të tyre”

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

Në librat e protokollit nuk përshkruhen të gjitha rubrikat e librit të protokollit nuk janë hedhur të gjitha të dhënat me nr. prot., si dhe përgjigjet e akteve nga institucioni ASHK. Në vitin 2019, nga 176 ankesa u janë kthyer përgjigje 105 qytetarëve, ndërsa 71 ankesa nuk kanë përgjigje, “shif Aneksin nr.5 si me poshtë”.

Viti 2020

Nga sa më sipër u kostatua se pasqyra e regjistrimit të ankesave, rezulton se kish formalitet në shume raste, pa të dhënat për datat e protokollimit të kërkesës, datat e përgjigjes, zgjidhja e ankesës për të mbaruar procesin e legalizimit, nuk kanë të dhëna mbi dosjen me nr. prot e datë të vet deklarimit etj.

Nga rakordimi i librave të protokollit me pasqyren u kostatua se ne vitin 2020 nuk janë hedhur në



Kontrolli i Lartë i Shtetit **Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të** **Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër**

pasqyrat të gjitha kërkesat, por vetëm 50% të tyre, gjithashtu ka pasur zvaritje të përgjigjeve dhe ne mjaft raste nuk kanë përgjigjenë 71 raste pa përgjigje nga 152 ankesa të bëra gjithsej nga qytetarët.

Viti 2021:

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

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

Titullari i Institucionit nuk ka ngarkuar me urdhër asnjë specialist apo grup pune për shqyrtimin e ankesave dhe trajtimin e tyre brenda afateve ligjore në shërbim të qytetarëve.

Titullari i DVASHK Shkodër duhet të marrë masat për mbajtjen dhe administrimin e një regjistri të veçantë në lidhje me kërkesë / ankesat e qytetarëve në mënyrë që të monitorohet trajtimi i çështjeve nga momenti i paraqitjes së kërkesave deri në zgjidhjen e tyre. Në këtë Regjistër duhet të paraqiten në data kur është administruar ankesë/kërkesa, numri i protokollit, dërguesi, lënda, përmbledhja e përmbajtjes, si dhe data kur është dërguar shkresa, numri i protokollit dalës, lënda dhe përmbledhja e përmbajtjes së kthimit të përgjigjes.

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

Për sa është trajtuar në këtë pjesë të Raportit Përfundimtar të Auditimit, nga subjekti i audituar janë paraqitur observacionet me e-mail dhe në rrugë shkresore, ku janë shprehur objeksionet si më poshtë:

Pretendimi i subjektit:

1.Përsa i përket dosjes L.Gj., nga verifikimi në terren dhe në ASIG nuk rezulton që objekti të jetë ndërtuar nën linjat e tensionit të lartë. Nga fotografia e ndodhur në dosje duket që nuk është linjë e tensionit të lartë, por një strukturë mbajtse metalike për depozitën e ujit. Bashkëngjitur observacionit gjenden fotografitë e bëra më datë 09.03.2022 të objektit.

2.Përsa i përket dosjes A.A., nga verifikimi rezulton që objekti nuk bie as mbi rrugë dhe as mbi trotuar.

Qëndrimi i Grupit të auditimit:

1. Në lidhje me pretendimin e objektit të legalizuar në emër të L.Gj., sqarojmë se observacioni do të merret në konsideratë për shkak se është i argumentuar nga ana ligjore dhe dokumentare, e për pasojë është pasqyruar në Raportin Përfundimtar të Auditimit.

2. Pretendimi juaj në lidhje me dosjen A.A. do të merret në konsideratë për shka se nga verifikimi i fotografive të objektit, nuk rezulton që objekti të pozicionohet mbi rrugë apo trotuar.



Kontrolli i Lartë i Shtetit

Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

-Dosja L.m.

Sipas vetëdeklarimit nr.258, datë 30.08.2006, poseduesi i objektit informal deklaroi përfshirjen në procedurat e legalizimit të ndërtimit pa leje.

-Verifikimi në terren mban datë 03.04.2018, por nuk është nënshkruar për hartografinë nga përgjegjësi i sektorit të hartografisë. Procesverbali është mbajtur nga ish-specialisti N.V. dhe specialisti Z.D. Në procesverbalin e verifikimit në terren është shënuar me shkrim distanca (4m) nga kanali kullues. Procesverbali i verifikimit në terren nuk është nënshkruar nga përgjegjësi i sektorit të hartografisë sipas formatit ligjor.

-Në skicën fushore është pasqyruar distanca e objektit nga kanali kullues, sipas të cilës është 4m.

-Në dosje ndodhen planimetritë dhe genplanet e panënshkruara nga ish-Drejtorët A.S. dhe E.T..

-Genplani i nënshkruar nga punonjësit përgjegjës mban datë 23.10.2020.

-Në dosje ndodhet akt ekspertimi datë 11.02.2020 për qëndrushmërinë konstruktive dhe fizike të ndërtimit sipas parashikimit të dispozitave ligjore në fuqi.

-Planimetritë e kateve që janë nënshkruar sipas formatit ligjor mbajnë datë 28.09.2020.

- Në dosje ndodhet akti i kualifikimit nr.1023, datë 16.11.2010.

Leja e Legalizimit me nr.301791, datë 23.10.2020. Objekti “Godinë e kombinuar me 5 kate”. Parcela ndërtimore 1870m², sipërfaqja e ndërtimit 642.4m², ZK 8597. Leja është nënshkruar nga ish-përgjegjësi i sektorit të legalizimit B.V. dhe ish-Drejtori I.D. (aktualisht zv/Drejtor).

-Nga verifikimi në hartën dixhitale të ASIG Geoportal rezulton se distanca nga kanali kullues është 2m.

-Nga ana e DVASHK Shkodër me shkresë nr.9987 prot., datë 29.09.2020 i është kërkuar informacion UKSH sha nëse objekti cënon brezin mbrojtës të kanalit kullues të ujërave të bardha. Me shkresë nr.1360/1 prot., datë 07.10.2020, nënshkruar nga M.M. në cilësinë e Administratorit të UKSH sha ka kthyer përgjigje se objekti i ndërtuar nuk cënon kanalin e ujërave të bardha të qytetit i cili është i mbuluar me soletë. Së pari në këtë përgjigje nuk përcaktohet nëse kanali kullues është kanal i kategorisë së I apo kategorisë së II. Së dyti, kjo përgjigje është kthyer në kundërshtim me nenin 47, pika 1/ç të ligjit nr.24/2017, datë 09.03.2017 “Për administrimin e ujitjes dhe të kullimit” sipas të cilit ***ndalohen “ndërtimi ose ngritja e çdo ndërtese apo strukture, mbjellja e pemëve më afër se 8 metra nga bordura e kanalit kryesor (vija e takimit të sipërfaqes së tokës me skarpatën e kanalit kullues ose vija e takimit të skarpatës së jashtme të bankinës së kanalit ujitës me sipërfaqen e tokës), ose e një sistemi kryesor kullimi, apo më afër se 4 metra nga bordura e çfarëdo kanali ujitjeje ose kullimi”***.

-Ndodhur para kushteve të përcaktuara në 4/e (objekti ndodhet në distancë më të vogël se 4 metra nga bordura e çfarëdo kanali ujitjeje ose kullimi) të VKM nr.280, datë 01.04.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”, i ndryshuar me VKM Nr. 756 datë 26.10.2016, objekti informal duhet të ishte skualifikuar nga legalizimi.

-Dosja M.D.

Sipas vetëdeklarimit nr.2135, datë 30.09.2014, poseduesi i objektit informal deklaroi përfshirjen në procedurat e legalizimit të ndërtimit pa leje.

-Verifikimi në terren mban datë 06.12.2016, por është nënshkruar për hartografinë nga përgjegjësi i sektorit të hartografisë më datë 18.09.2019.

-Genplani i nënshkruar nga punonjësit përgjegjës mban datë 18.09.2019.



Kontrolli i Lartë i Shtetit

Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

- Në dosje ndodhet akt ekspertimi datë 28.09.2019 për qëndrueshmërinë konstruktive dhe fizike të ndërtimit (shitesë anësore) sipas parashikimit të dispozitave ligjore në fuqi.
- Planimetria e katit që është nënshkruar sipas formatit ligjor mban datë 24.09.2019.
- Vendimi nr.12231, datë 30.09.2019 për kualifikimin e ndërtimit informal është nënshkruar nga Suad Smakaj, specialist, B.V., ish-Përgjegjës i Sektorit të Legalizimit dhe E.T., ish-Drejtor.
- Leja e Legalizimit me nr.301441, datë 29.05.2020. Objekti “Shtesë anësore social ekonomike me 1 kat”. Parcela ndërtimore 31m², sipërfaqja e ndërtimit 31m², ZK 8594. Leja është lëshuar dhe nënshkruar nga ish-përgjegjësi i sektorit të legalizimit B.V. dhe ish-Drejtori I.D. (aktualisht zv/Drejtor).
- Nga ana e DVASHK Shkodër me shkresë nr.8694 prot., datë 23.10.2019 i është kërkuar informacion Drejtorisë Rajonale të Kulturës Kombëtare Shkodër “...nëse objekti cënon vëllimin ose pamjen e jashtme të monumentit të kulturës së kategorisë së I, ose është ngritur brenda zonës mbrojtëse të tij.”
- Me shkresë nr.313/1 prot., datë 04.11.2019, nënshkruar nga M.L. në cilësinë e Drejtorit të Drejtorisë Rajonale të Trashëgimisë Kulturore Shkodër ka kthyer përgjigje se “Për objektin e vetëdeklaruar nga subjekti M.D. është bërë inspektimi, evidentimi në terren, si dhe është formuluar relacioni nga ana e specialistëve i cili dërgohet për shqyrtim të mëtejshëm”. Nga verifikimi i informacionit bashkëngjitur shkresës rezulton se “Objekti është is suvatuar si nga brenda dhe nga jashtë, ka derë duralumin dhe grilë metalike. Objekti ndodhet në distancë 7m nga banesa e F. Çekës, i cili është monument kulture i kategorisë së dytë, shpallur me vendim datë 15.01.1963 nga Rektorati i Universitetit Shtetëror.” Fotografitë bashkëngjitur kësaj shkrese janë shënuar për objektin e ndërtuar nga z.P.Sh..
- Nga shqyrtimi i kësaj shkrese rezultojnë paqartësi për shkak se objekti shtëpia e F.Ç. është Monument Kulture, Kategoria I dhe jo Kategoria II, si dhe fotografitë e bashkëngjitura, sipas shënimit të bërë nga specialistët e Drejtorisë Rajonale të Trashëgimisë Kulturore Shkodër, nuk janë ato të objektit të ndërtuar nga subjekti M.D.. Pavarësisht këtyre paqartësive/gabimeve, Drejtoria Rajonale e Trashëgimisë Kulturore Shkodër, nuk shprehet për informacionin dhe nuk konfirmon nëse objekti informal i vetëdeklaruar nga subjekti M.D. cënon vëllimin ose pamjen e jashtme të monumentit të kulturës së kategorisë së I, ose është ngritur brenda zonës mbrojtëse të tij. Në këto kushte, DVASHK Shkodër, nuk duhet të kishte legalizuar objektin, por duhet të kishte rikërkuar konfirmim nga Drejtoria Rajonale e Trashëgimisë Kulturore Shkodër. Mbi bazën e nenit 68 “Bashkëpunimi ndërinstitutional” të ligjit nr.111/2018 “Për kadastrën”, ku citohet si vijon “1. ASHK-ja, bashkërendon veprimtarinë me Avokaturën e Shtetit, Autoritetin Shtetëror për Informacionin Gjeohapësinor (ASIG), Arkivin e Shtetit, Arkivin Qendror Teknik të Ndërtimit, organet e vetëqeverisjes vendore dhe çdo institucion apo strukturë tjetër, veprimtaria e të cilit lidhet me çështjet e pronësisë. 2. Çdo institucion shtetëror apo ent tjetër, veprimtaria e të cilit lidhet apo ka përgjegjësi në realizimin e proceseve, sipas këtij ligji apo ligjeve dhe akteve të tjera nënligjore të miratuara, ka për detyrë të bashkëpunojë dhe t’i ofrojë gjithë informacionin e duhur ASHK-së, pa asnjë tarifë.”. DVASHK Shkodër duhet të kishte rikërkuar informacionin dhe Drejtoria Rajonale e Trashëgimisë Kulturore Shkodër, si institucioni përgjegjës duhet të ishte shprehur duke kthyer përgjigje konkrete nëse objekti informal, i ndërtuar nga subjekti Muhamet Dizdari, cënon vëllimin ose pamjen e jashtme të monumentit të kulturës së kategorisë së I, ose është ngritur brenda zonës mbrojtëse të tij.
- Ndodhur para kushteve të përcaktuara në pikën 1/4 , gërma d të VKM nr.280, datë 01.04.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”, i ndryshuar me VKM Nr. 756 datë 26.10.2016, objekti informal nuk duhet të ishte legalizuar.

-Dosja F.Gj.

Sipas vetëdeklarimit nr.945, datë 09.07.2013, poseduesi i objektit informal deklaroi përfshirjen në procedurat e legalizimit të ndërtimit pa leje.

-Me urdhër “Për nxjerrjen e praktikës për punë”, datë 04.02.2021 të ish-Drejtorit G.B. është nxjerrë praktika e subjektit vetëdeklarues për përpunim.

-Verifikimi në terren mban datë 08.03.2018. Nuk është kryer verifikim i ri në terren për të përcaktuar nëse objekti ka pësuar ndryshime strukturore në kohë. Për sa më lartë, nga ana e ish-përgjegjësit të sektorit të hartografisë A.J., nuk janë marrë masat për angazhimin e specialistëve të terrenit për zbatimin e procedurës ligjore nga kryerja e matjeve në terren mbi bazën e ligjeve aktuale në fuqi e deri në lëshimin e lejes së legalizimit. Nuk është zbatuar pika 5, Kreu II e VKM nr. Nr. 1178, datë 24.12.2020 “Për përcaktimin e dokumentacionit dhe të rregullave të hollësishme të evidentimit të ndërtimeve pa leje”, për sa i përket përditësimit të gjendjes ndërtimore dhe hartimit të “skicës fushore” për ndërtimin së bashku me parcelën ndërtimore; plotësimin e të gjitha elementeve të aktit të evidentimit, përfshirë edhe funksionin, për çdo ndërtim pa leje, sipas aneksit 1 të kësaj VKM-je dhe hartimit të genplanit dhe planimetrisë, sipas gjendjes së përditësuar për çdo ndërtim pa leje.

-Genplani është përpunuar nga specialisti B.L dhe miratuar nga A.J nënshkruar, por është bazuar mbi verifikimin e terrenit të kryer më datë 08.03.2018.

-Në dosje ndodhet akt ekspertimi datë 16.02.2021 për qëndrueshmërinë konstruktive dhe fizike të ndërtimit sipas parashikimit të dispozitave ligjore në fuqi.

-Planimetria e kateve mbajnë datë 15.02.2021.

-Në dosje ndodhet akt ekspertimi datë 16.02.2021 për qëndrueshmërinë konstruktive dhe fizike të ndërtimit sipas parashikimit të dispozitave ligjore në fuqi.

-Vendimi nr.117, datë 01.03.2021 për legalizimin e ndërtimit pa leje është nënshkruar nga ish-Drejtori G.B.. Objekti “Godinë banimi 4 kate + podrum” me sipërfaqe të bazës së ndërtimit 170.6m², sipërfaqe e parcelës ndërtimore 359m², ndodhet brenda zonës urbane, në njësinë strukturore SH001.UB.

-Me shkresë nr.1903 prot., datë 03.04.2019 është administruar në DVASHK Shkodër, Vendimi nr.99, datë 19.03.2019 i Këshillit Kombëtar të Restaurimeve për mos miratimin e vazhdimin të procedurës së legalizimit për objektin “Godinë banimi 4 kate + podrum”, rruga “At Gjergj Fishta”, në Zonën e Mbrojtur të qytetit të Shkodrës me vetëdeklarues F.Gj..

- Ish-Drejtori E.T. dhe ish-përgjegjësi i sektorit të legalizimit A.P. duke qenë se ishte vënë në dijeni nga Këshilli Kombëtar i Restaurimeve për mos miratimin e vazhdimin të procedurës së legalizimit për objektin “Godinë banimi 4 kate + podrum”, rruga “At Gjergj Fishta”, në Zonën e Mbrojtur të qytetit të Shkodrës me vetëdeklarues F.Gj., duhet t’u kishte skualifikuar atë brenda afateve ligjore.

-Me shkresë nr.1057 prot., datë 27.01.2021 është administruar në DVASHK Shkodër, Vendimi nr.16, datë 15.01.2021 i Këshillit Kombëtar të Trashëgimisë Kulturore Materiale për miratimin e kërkesës për legalizimit për objektin “Godinë banimi 4 kate + podrum”, rruga “At Gjergj Fishta”, në Zonën e Mbrojtur të qytetit të Shkodrës me vetëdeklarues F.Gj..

-Nga verifikimi i përmbajtjes së këtyre vendimeve, rezulton se për të njëjtin rast janë marrë dy vendime që bien në kundërshtim me njëri tjetrin, në rastin e parë, në vitin 2019, është marrë vendim për mos miratimin e legalizimit të objektit informal që është ndërtuar në Qendrën



Kontrolli i Lartë i Shtetit

Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

Historike të Qytetit të Shkodrës, ndërsa në rastin e dytë, në vitin 2021, është ndryshuar ky vendim (në kundërshtim me të parin) duke miratuar procedurën e legalizimit, pa dhënë asnjë informacion apo arsyetim të detajuar për ndryshimin e këtij vendimi.

-Njësia strukturore SH001.UB në të cilin ndodhet objekti informal pozicionohet në Qendrën Historike të qytetit të Shkodrës, përcaktuar në VKM Nr. 771, datë 30.9.2020 “Për deklarimin pasuri kulturore të “Qendrës Historike” të qytetit të Shkodrës, përcaktimin e zonës mbrojtëse të saj dhe miratimin e planit për ruajtjen, mbrojtjen dhe administrimin e tyre”. Në këtë njësi strukturore, në zbatim të Rregullores së Planit të Përgjithshëm Vendor, miratuar me Vendim të Këshillit Bashkiak nr.27, datë 20.04.2017, miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit nr. 5, datë 16.10.2017, nuk lejohen ndërhyrje të tjera përveç konservimit të strukturave dhe tipologjive ekzistuese. Përsa i përket zënies së territorit, rregullorja përcakton se duhet të ngelet ajo ekzistuese, por lejohen ndryshime funksioni në përputhje me legjislacionin sektorial mbi trashëgiminë kulturore.

-Dosja A. dhe A.M.

Sipas vetëdeklarimit nr.653, datë 01.07.2013, poseduesi i objektit informal deklaroi përfshirjen në procedurat e legalizimit të ndërtimit pa leje.

-Verifikimi në terren mban datë 24.12.2019, por nuk është nënshkruar për hartografinë nga përgjegjësi i sektorit të hartografisë sipas formatit ligjor. Procesverbali është mbajtur nga specialistët F.G dhe F. T..

-Në skicën fushore është pasqyruar distanca e objektit nga fundi i skarpatës së trasesë, sipas të cilës është 9.75ml.

-Genplani i nënshkruar nga punonjësit përgjegjës mban datë 26.12.2019.

-Planimetritë e kateve që janë nënshkruar sipas formatit ligjor mbajnë datë 20.12.2019.

-Vendimi nr.12436, datë 30.12.2019 për kualifikimin e ndërtimit informal është nënshkruar nga specialisti S.S., ish-Përgjegjësi i Sektorit të Legalizimit B.V. dhe ish-Drejtori E.T..

-Leja e Legalizimit me nr.310354, datë 30.12.2019. Objekti “Godinë social ekonomike 2 kate”. Parcela ndërtimore 915m², sipërfaqja e ndërtimit 304.9m², ZK 3168. Leja është nënshkruar nga ish-përgjegjësi i sektorit të legalizimit B.V. dhe ish-Drejtori E.T..

-Nga ana e DVASHK Shkodër me shkresë nr.3431 prot., datë 17.07.2019 i është kërkuar informacion Drejtorisë së Përgjithshme, Hekurudha Shqiptare sha nëse objekti cënon brezin mbrojtës të vijës hekurudhore.

Me shkresë nr.833/3 prot., datë 16.08.2019, nënshkruar nga Sokol Poçi në cilësinë e zv/Administratorit të HSH sha (me autorizim) ka kthyer përgjigje se “objekti i ndërtuar **nuk i plotëson kondicionet në lidhje me brezin e vijës hekurudhore** për zonat urbane”.

Në këto kushte ish-Drejtori E.T. dhe ish-përgjegjësi i sektorit të legalizimit B.V. duhet të kishin marrë masa për skualifikimin e objektit nga procesi i legalizimit.

-Me shkresë nr.45/1, datë 09.12.2019 të HSH sha, administruar në DVASHK Shkodër me nr. 3431/2, prot., datë 23.12.2019, në përgjigje të ankesës së subjektit vetëdeklarues të ndërtimit pa leje HSH sha shprehet se “...ka marrë masat për riaktivizimin e një grupi të ri pune prej inxhinierësh ndërtimi dhe topograf për të bërë ri-matjet në terren dhe për të konstatuar përputhshmërinë e objektit të vetëdeklaruar për legalizim në DVASHK Shkodër me Kodin Hekurudhor (në lidhje me “brezin e vijës hekurudhore”). Si rrjedhim objekti në fjalë i **plotëson distancat dhe kondicionet në lidhje me brezin e vijës hekurudhore**”.

Pra kemi të bëjmë me dy qëndrime të ndryshme të HSH sha të cilat kundërshtojnë njëra tjetrën.



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

-Dosja H.dhe A.D.

Sipas vetëdeklarimit nr.354, datë 11.09.2013, poseduesi i objektit informal deklaroi përfshirjen në procedurat e legalizimit të ndërtimit pa leje.

-Verifikimi në terren mban datë 06.02.2021.

-Genplani është përgatitur dhe nënshkruar sipas formatit ligjor nga specialistët përkatës më datë 24.03.2021.

-Planimetria e kateve mbajnë datë 19.03.2021.

-Vendimi nr.226, datë 05.05.2021 për legalizimin e ndërtimit pa leje është nënshkruar nga ish-Drejtori G.B.. Objekti “Objekt social ekonomik 2 kate” me sipërfaqe të bazës së ndërtimit 396.5m², sipërfaqe e parcelës ndërtimore 792m², ndodhet brenda zonës urbane, në njësinë strukturore SH001.UB.

-Nga ana e DVASHK Shkodër me shkresë nr.3294 prot., datë 04.03.2021 i është kërkuar informacion Bashkisë Shkodër nëse objekti ndodhet apo jo brenda vijës së kuqe, në të cilën ndalohet zhvillimi, si dhe nëse objekti cënon projekte të rikualifikimit urban të hyrjes së qytetit Shkodër dhe parkut për pushuesit.

Me shkresë nr.3986/1 prot., datë 16.03.2021, Bashkia Shkodër ka kthyer përgjigje se objekti për të cilin kërkohet informacion bën pjesë në njësinë strukturore me nr.SH027.UB dhe se kjo zonë bën pjesë në projektin “Rikualifikim urban i hyrjes së qytetit të Shkodrës dhe parkut për pushuesit”, i cili nuk e përfshin objektin për të cilin kërkohet informacion.

Bashkia Shkodër nuk është shprehur nëse objekti informal pozicionohet brenda vijës së kuqe apo jashtë saj.

Në këto kushte, DVASHK Shkodër, nuk duhet të kishte legalizuar objektin, por duhet të rikërkonte konfirmim nga Bashkia Shkodër në lidhje me pozicionimin e objektit informal brenda apo jashtë vijës së kuqe. Mbi bazën e nenit 68 “Bashkëpunimi ndërinstytucional” të ligjit nr.111/2018 “Për kadastrën”, ku citohet si vijon “1. ASHK-ja, bashkërendon veprimtarinë me Avokaturën e Shtetit, Autoritetin Shtetëror për Informacionin Gjeohapësinor (ASIG), Arkivin e Shtetit, Arkivin Qendror Teknik të Ndërtimit, organet e vetëqeverisjes vendore dhe çdo institucion apo strukturë tjetër, veprimtaria e të cilit lidhet me çështjet e pronësisë. 2. Çdo institucion shtetëror apo ent tjetër, veprimtaria e të cilit lidhet apo ka përgjegjësi në realizimin e proceseve, sipas këtij ligji apo ligjeve dhe akteve të tjera nënligjore të miratuara, ka për detyrë të bashkëpunojë dhe t’i ofrojë gjithë informacionin e duhur ASHK-së, pa asnjë tarifë.”, DVASHK Shkodër duhet të kishte rikërkuar informacionin, dhe Bashkia Shkodër, si institucioni përgjegjës, duhet të ishte shprehur duke kthyer përgjigje konkrete nëse objekti informal, i ndërtuar nga subjekti H. dhe A.D., pozicionohet brenda vijës së kuqe apo jashtë saj.

-Në njësinë strukturore, në zbatim të Rregullores së Planit të Përgjithshëm Vendor, miratuar me Vendim të Këshillit Bashkiak nr.27, datë 20.04.2017, miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit nr. 5, datë 16.10.2017, nuk lejohen ndërhyrje të tjera përveç konservimit. Përsa i përket zënies së territorit, rregullorja përcakton se ndalohet shtimi i ndërtimeve të reja të banimit në këtë njësi. Në seksionin “Përdorime të ndaluara” përcaktohet se “Ndalohet zhvillimi përtej vijës së kuqe të përcaktuar në plan, përveç strukturave të lehta të përkohshme të cilat nuk kanë impakt negativ në mjedis.”

-Dosja V.D.



Kontrolli i Lartë i Shtetit **Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të** **Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër**

Sipas vetëdeklarimit nr.369, datë 19.06.2013, poseduesi i objektit informal Z.D. deklaroi përfshirjen në procedurat e legalizimit të ndërtimit pa leje.

-Verifikimi në terren mban datë 19.03.2019, por është mbajtur vetëm nga specialisti i terrenit K. V. dhe nuk është nënshkruar për hartografinë nga përgjegjësi i sektorit të hartografisë sipas formatit ligjor. Verifikimi në terren është kryer në mospërputhje me ligjin sepse verifikimi në terren kryhet nga jo më pak se dy specialistë.

-Genplani i nënshkruar nga punonjësit përgjegjës mban datë 22.07.2019. Duke qenë se verifikimi në terren nuk është kryer në përputhje me procedurën, atëherë, specialistja D.Gj. nuk duhet të kishte hartuar genplanin, dhe ish-përgjegjësi i sektorit të hartografisë S.H nuk duhet ta kishte nënshkruar.

-Planimetria e katit që është nënshkruar sipas formatit ligjor mbajnë datë 22.07.2019. Duke qenë se verifikimi në terren nuk është kryer në përputhje me procedurën, atëherë, specialistja H.M. nuk duhet të kishte hartuar genplanin, dhe ish-përgjegjësi i sektorit të hartografisë S.H. dhe ish-Drejtori E.T. nuk duhet ta kishte nënshkruar.

- Në dosje ndodhet akti i kualifikimit nr.5579, datë 07.04.2015 nënshkruar nga Ilira Shqarri, ish-përgjegjës i sektorit të hartografisë, N.V., ish-përgjegjës i sektorit të regjistrimit fillestar, E.B., nënshkruar në cilësinë e ish-përgjegjës të sektorit të urbanistikës dhe ish-përgjegjës të sektorit të legalizimit, si dhe ish-Drejtori A.D..

-Me deklarata noteriale nr.559 rep., nr.343 kol., datë 18.05.2015, shtetasi Zef Daja ka deklaruar se është plotësisht dakort që procedurat mëtejshme të legalizimit të përfundojnë në emër të bashkëshortes së tij V.D..

-Leja e Legalizimit me nr.93096, datë 30.07.2019 është lëshuar në emër të Vera Daja. Objekti “Godinë social ekonomike 1 kat”. Parcela ndërtimore 668.2m², sipërfaqja e ndërtimit 668.2m², ZK 1920. Leja është nënshkruar nga ish-përgjegjësi i sektorit të legalizimit B.V. dhe ish-Drejtori E.T..

-Nga verifikimi i objektit në hartën dixhitale të AKPT, rezultoi se objekti pozicionohet në njësinë strukturore HA-UB-094. Ky objekt pozicionohet në intersektim me rrjetin rrugor të propozuar “Rrugë bujqësore”, pra cënon projektin e infrastrukturës rrugore të parashikuar në dokumentet e planifikimit të territorit.

-Ndodhur para kushteve të përcaktuara në pikën 6 (objekti cënon projektin e infrastrukturës rrugore të parashikuar në dokumentet e miratuara të planifikimit të territorit) të VKM nr.280, datë 01.04.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”, i ndryshuar me VKM Nr. 756 datë 26.10.2016, objekti informal duhet të ishte përjashtuar nga legalizimi.

-Dosja Gj.N.

Sipas vetëdeklarimit pa nr., datë 28.11.2006, poseduesi i objektit informal deklaroi përfshirjen në procedurat e legalizimit të ndërtimit pa leje.

-Verifikimi në terren mban datë 24.09.2020, por nuk është nënshkruar për hartografinë nga përgjegjësi i sektorit të hartografisë sipas formatit ligjor. Procesverbali është mbajtur nga specialistët e terrenit K.V. dhe N. Gj.. Në procesverbalin e verifikimit në terren dhe skicën fushore nuk është pasqyruar distanca nga kanali më i afërt që ndodhet në veri-perëndim të objektit, por është pasqyruar vetëm distanca nga rruga përtej kanalit. Në skicë është pasqyruar distanca prej 6m nga kanali që ndodhet në jug-lindje me objektin. Nga verifikimi në hartën dixhitale të ASIG Geoportal rezulton që objekti është ndërtuar buzë kanalit që ndodhet në veri-perëndim të tij dhe



Kontrolli i Lartë i Shtetit

Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

3.4m të kanalit që ndodhet në jug lindje. Specialistët e terrenit K.V. dhe N. Gj. nuk kanë bërë pasqyrimin e gjendjes faktike të terrenit në lidhje me distancën e objektit nga kanali.

-Genplani i nënshkruar nga punonjësit përgjegjës mban datë 21.10.2020.

-Në dosje ndodhet akt ekspertimi datë 11.10.2020 për qëndrushmërinë konstruktive dhe fizike të ndërtimit sipas parashikimit të dispozitave ligjore në fuqi.

-Planimetritë e kateve që janë nënshkruar sipas formatit ligjor mbajnë datë 19.10.2020.

-Vendimi nr.12997, datë 23.10.2020 për kualifikimin e ndërtimit informal është nënshkruar nga S.S., specialist, B.V., ish-Përgjegjës i Sektorit të Legalizimit dhe I.D., ish-Drejtor.

-Leja e Legalizimit me nr.301824, datë 27.10.2020. Objekti “Godinë e kombinuar me 4 kate”. Parcela ndërtimore 197.8m², sipërfaqja e ndërtimit 276m², ZK 8598. Leja është nënshkruar nga ish-përgjegjësi i sektorit të legalizimit B.V. dhe ish-Drejtori I.D. (aktualisht zv/Drejtor).

-Nga ana e DVASHK Shkodër me shkresë nr.9569 prot., datë 08.09.2020 i është kërkuar informacion Bashkisë Vau i Dejës nëse objekti cënon brezin mbrojtës të dy kanaleve kullues që ndodhen në afërsi të objektit.

Me shkresë nr.5434/1 prot., datë 23.09.2020, nënshkruar nga zv-Kryetari K.Sh. ka kthyer përgjigje se “Nga verifikimi në terren i gjendjes ekzistuese, nuk vihet re cenimi i parametrave të kanaleve vaditës.”

Së pari në këtë përgjigje nuk përcaktohet nëse kanali kullues është kanal i kategorisë së I apo kategorisë së II. Së dyti, kjo përgjigje është kthyer në kundërshtim me nenin 47, pika 1/ç të ligjit nr.24/2017, datë 09.03.2017 “Për administrimin e ujitjes dhe të kullimit” sipas të cilit **ndalohen “ndërtimi ose ngritja e çdo ndërtese apo strukture, mbjellja e pemëve më afër se 8 metra nga bordura e kanalit kryesor (vija e takimit të sipërfaqes së tokës me skarpatën e kanalit kullues ose vija e takimit të skarpatës së jashtme të bankinës së kanalit ujitës me sipërfaqen e tokës), ose e një sistemi kryesor kullimi, apo më afër se 4 metra nga bordura e çfarëdo kanali ujitjeje ose kullimi”**.

-Ndodhur para kushteve të përcaktuara në 4/e (objekti ndodhet në distancë më të vogël se 4 metra nga bordura e çfarëdo kanali ujitjeje ose kullimi) të VKM nr.280, datë 01.04.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”, i ndryshuar me VKM Nr. 756 datë 26.10.2016, objekti informal duhet të ishte skualifikuar nga legalizimi.

-Dosja F.P.

Sipas vetëdeklarimit, poseduesi i objektit informal deklaroi përfshirjen në procedurat e legalizimit të ndërtimit pa leje.

- Procesverbal i verifikimit në terren është mbajtur nga specialistët e terrenit K.V. dhe Xh.G. më datë 25.04.2019. Në procesverbalin e verifikimit në terren dhe në skicën fushore është pasqyruar distanca më e afërt me objektin prej 4.5m nga kanali që ndodhet në jug të tij. Nga verifikimi në hartën dixhitale të ASIG Geoportal rezulton që objekti është ndërtuar në një distancë 2.8m të kanalit që ndodhet në jug lindje. Specialistët e terrenit K.V. dhe Xh.G. nuk kanë bërë pasqyrimin e gjendjes faktike të terrenit në lidhje me distancën e objektit nga kanali.

-Genplani është hartuar nga specialisti i terrenit Xh.G. dhe miratuar nga ish-përgjegjësi i sektorit të hartografisë I.Sh. më datë 13.05.2019.

-Planimetritë e kateve janë punuar nga Xh.G. dhe përditësuar nga K.V. që janë nënshkruar sipas formatit ligjor mbajnë datë 15.05.2019

-Vendimi nr.11914, datë 13.06.2019 për kualifikimin e ndërtimit informal është nënshkruar nga S.S., specialist, B.V., ish-Përgjegjës i Sektorit të Legalizimit dhe E.T., ish-Drejtor.



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

-Leja e Legalizimit me nr.310054, datë 26.06.2019. Objekti “Godinë e kombinuar me 3 kate”. Parcela ndërtimore 561m², sipërfaqja e ndërtimit 315.4m², ZK 3506. Leja është nënshkruar nga ish-përgjegjësi i sektorit të legalizimit B.V. dhe ish-Drejtori E.T..

-Nga ana e DVASHK Shkodër me shkresë nr.763 prot., datë 27.05.2019 i është kërkuar informacion Bashkisë Vau i Dejës nëse objekti cënon brezin mbrojtës të kanalit kullues që ndodhet në afërsi të objektit.

Me shkresë nr.2979/1 prot., datë 03.06.2019, nënshkruar nga zv-Kryetari A.H. ka kthyer përgjigje se “...objekti i vetëdeklaruar nga Frano Palushaj ndodhur në ZK3506, fshati Stajkë, nuk është ngritur brenda brezit mbrojtës së sistemeve kryesore të kullimit dhe nuk i cenon këto parametra”.

Përgjigja e Bashkisë Vau i Dejës është kthyer në kundërshtim me nenin 47, pika 1/ç të ligjit nr.24/2017, datë 09.03.2017 “Për administrimin e ujitjes dhe të kullimit” sipas të cilit **ndalohen “ndërtimi ose ngritja e çdo ndërtese apo strukture, mbjellja e pemëve më afër se 8 metra nga bordura e kanalit kryesor (vija e takimit të sipërfaqes së tokës me skarpatën e kanalit kullues ose vija e takimit të skarpatës së jashtme të bankinës së kanalit ujitës me sipërfaqen e tokës), ose e një sistemi kryesor kullimi, apo më afër se 4 metra nga bordura e çfarëdo kanali ujitjeje ose kullimi”**.

-Ndodhur para kushteve të përcaktuara në 4/e (objekti ndodhet në distancë më të vogël se 4 metra nga bordura e çfarëdo kanali ujitjeje ose kullimi) të VKM nr.280, datë 01.04.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”, i ndryshuar me VKM Nr. 756 datë 26.10.2016, objekti informal duhet të ishte skualifikuar nga legalizimi.

-Dosja B.H.

Sipas vetëdeklarimit nr.2206, datë 19.07.2013 poseduesi i objektit informal deklaroi përfshirjen në procedurat e legalizimit të ndërtimit pa leje.

-Procesverbali i verifikimit në terren është mbajtur nga specialistët e terrenit K.V. dhe N.Gj. më datë 10.09.2019. Në procesverbalin e verifikimit në terren dhe në skicën fushore është pasqyruar kanali kullues ndodhur në afërsi të objektit, por nuk është pasqyruar distanca prej tij. Procesverbali është nënshkruar nga ish-përgjegjësi i sektorit të hartografisë B.L.. Bashkëngjitur gjenden edhe 3 procesverbale të verifikimit në terren për këtë objekt që u përket periudhave të ndryshme, por që janë të parregullta dhe të panënshkruara nga personat përgjegjës për evidentimin faktik të ndërtimit në terren.

-Genplani është hartuar dhe nënshkruar sipas formatit ligjor më datë 01.11.2019.

-Planimetritë e kateve janë nënshkruar sipas formatit ligjor më datë 29.10.2019.

-Në dosje ndodhet Vendimi nr.12419, datë 24.12.2019 (në dy kopje origjinale) për kualifikimin e ndërtimit informal të nënshkruar sipas formatit ligjor, por të pavulusur. Duke qenë se këtij vendimi i mungon njëri prej elementëve formalë (vula), atëherë mbi bazën e Kodit të Procedurave Administrative ai konsiderohet si i pavlefshëm.

-Leja e Legalizimit me nr.310363, datë 28.01.2020 është lëshuar në emër të subjektit B.H.. Objekti “Godinë social ekonomike me 2 kate”. Parcela ndërtimore 74.8m², sipërfaqja e ndërtimit 68.5m², ZK 2702. Leja e legalizimit është lëshuar nga ish-përgjegjësi i sektorit të legalizimit B.V. dhe ish-Drejtori E.T. mbi bazën e një vendimi të pavlefshëm.

-Nga verifikimi i objektit në hartën dixhitale të AKPT, rezultoi se objekti pozicionohet në njësinë strukturore VD-UB-139, ku ndërtimet e reja duhet të respektojnë distancën e veprave ujore (në rastin konkret të kanalit).



Kontrolli i Lartë i Shtetit Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

-Nga verifikimi në hartën dixhitale të ASIG Geoportal rezulton se distanca e objektit nga kanali është rreth 7m, ndërsa nga verifikimi me sy të lirë në hartën e dixhitale të Google Earth rezulton se objekti ndodhet jashtë skarpatës së këtij kanali.

Nga ana e DVASHK Shkodër nuk i është kërkuar informacion Bashkisë Vau i Dejës përse i përket kategorisë së kanalit kullues. Ky informacion duhet të ishte kërkuar mbi bazën e nenit 68 “Bashkëpunimi ndërinstitucional” të ligjit nr.111/2018 “Për kadastrën”, ku citohet si vijon “1. ASHK-ja, bashkërendon veprimtarinë me Avokaturën e Shtetit, Autoritetin Shtetëror për Informacionin Gjeohapësinor (ASIG), Arkivin e Shtetit, Arkivin Qendror Teknik të Ndërtimit, organet e vetëqeverisjes vendore dhe çdo institucion apo strukturë tjetër, veprimtaria e të cilit lidhet me çështjet e pronësisë. 2. Çdo institucion shtetëror apo ent tjetër, veprimtaria e të cilit lidhet apo ka përgjegjësi në realizimin e proceseve, sipas këtij ligji apo ligjeve dhe akteve të tjera nënligjore të miratuara, ka për detyrë të bashkëpunojë dhe t’i ofrojë gjithë informacionin e duhur ASHK-së, pa asnjë tarifë.”

Mbi bazën e përgjigjes së Bashkisë Vau i Dejës do të duhej, që si institucioni përgjegjës për kualifikimin e objekteve informale për legalizim, DVASHK Shkodër të bënte verifikimet përkatëse në përputhje me nenin 47, pika 1/ç të ligjit nr.24/2017, datë 09.03.2017 “Për administrimin e ujitjes dhe të kullimit” sipas të cilit **ndalohen “ndërtimi ose ngritja e çdo ndërtese apo strukture, mbjellja e pemëve më afër se 8 metra nga bordura e kanalit kryesor (vija e takimit të sipërfaqes së tokës me skarpatën e kanalit kullues ose vija e takimit të skarpatës së jashtme të bankinës së kanalit ujitës me sipërfaqen e tokës), ose e një sistemi kryesor kullimi, apo më afër se 4 metra nga bordura e çfarëdo kanali ujitjeje ose kullimi”.**

-Dosja M.H.

-Në dosje nuk ka vetëdeklarim të subjektit për përfshirjen në procedurat e legalizimit të ndërtimit pa leje në mospërputhje me ligjin nr. 9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar

- Procesverbali i verifikimit në terren është mbajtur nga specialistët e terrenit N.V. dhe Z.D. më datë 04.02.2019, por nuk është nënshkruar nga përgjegjësi i sektorit të hartografisë sipas formatit ligjor.

-Sipas genplanit të mbajtur më datë 22.02.2019, të pa vulosur, për objektin në fjalë është pasqyruar si parcelë ndërtimore në sipërfaqen totale prej 1010m² edhe një pjesë e sipërfaqes së kësaj parcele e cila pozicionohet nën një objekt tjetër i cili nuk është në pronësi të shtetasit M. H.. Për sektorin e çështjeve të pronësisë është nënshkruar nga specialistja e çështjeve të pronësisë B.C. dhe për përgjegjësin e çështjeve të pronësisë nga A. J.. Përse i përket kalimit të pronësisë së truallit që ndodhet nën një objekt tjetër është vepruar në mospërputhje me ligjin nr. 9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar i cili, sipas përcaktimeve të nenit 1, pika 2 ka për objekt “**Kalimin e pronësisë së parcelës ndërtimore, ku është ngritur ndërtimi pa leje.**” dhe jo kalimin e pronësisë së parcelës ndërtimore ku është ngritur një objekt tjetër nga ai që legalizohet.

-Planimetria e katit përdhe është nënshkruar më datë 05.02.2019, por është e pa vulosur.

-Në dosje ndodhet Vendimi nr.11783, datë 22.02.2019 (në dy kopje origjinale) për kualifikimin e ndërtimit informal të nënshkruar sipas formatit ligjor, por të pavulosur. Duke qenë se këtij vendimi i mungon njëri prej elementëve formalë (vula), atëherë mbi bazën e Kodit të Procedurave Administrative ai konsiderohet si i pavlefshëm.



Kontrolli i Lartë i Shtetit

Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

-Leja e Legalizimit me nr.102995, datë 26.02.2019, pa vulë, është lëshuar në emër të subjektit M. H.. Objekti “Godinë social ekonomike me 1 kat”. Parcela ndërtimore 1010m², sipërfaqja e ndërtimit 392.5m², ZK 3428. Leja e legalizimit është lëshuar nga ish-përgjegjësi i sektorit të legalizimit F.T.i dhe ish-Drejtori A S. mbi bazën e një vendimi të pavlefshëm.

-Mungon vërtetimi nga bashkia përkatëse në lidhje me pagesën e detyrimit të taksës së ndikimit në infrastrukturë sipas përcaktimeve të ligjit nr. 9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar dhe pikës 3, gërma c të ligjit nr. 95/2018, “Për sistemin e taksave vendore” ku citohet se “Leja e legalizimit lëshohet vetëm pasi të jetë vërtetuar pagesa e taksës nga taksapaguesi.”

Për sa më lart, në praktikën e vënë në dispozicion të legalizimit nuk ka vetëdeklarim për përfshirjen në procesin e legalizimit nga subjekti, i gjithë dokumentacioni bazë që shërben për legalizimin e objektit si genplani, planimetria e katit, vendimi dhe leja e legalizimit nuk përmbajnë vulën, si element bazë për sa i përket anës formale të dokumenteve ligjorë.

-Në lidhje me këtë praktikë legalizimi u verifikua edhe praktika e regjistrimit. Regjistrimi i kësaj leje legalizimi është bërë me referencë nr.02299, datë 26.03.2019, në ZK 3428, Shtoj i Ri. Leja e legalizimit është regjistruar sipas kërkesës nr.3712, datë 26.03.2019 në vol.9 faqe 57, ndërtesë 392.5m² dhe truall 1010m².

-Me shkresë nr.1599, datë 21.03.2019 ish-Drejtori E.T. ka përcjellë për regjistrim praktikën e legalizimit bashkëlidhur së cilës ndodhet:

-Aplikim

-Leja e legalizimit

-Genplani i objektit

-Planimetria e katit

-Kopje e njëzuar e certifikatës familjare.

-Nga verifikimi i këtij dokumentacioni rezultoi se genplani, planimetria dhe leja e legalizimit kishin vulën përkatëse të institucionit.

Leja e legalizimit nuk duhet të ishte përcjellë për regjistrim nga ish-Drejtori E.T., duke qenë se është zbardhur mbi bazën e një vendimi të pavlefshëm (pa vulë), por duhet të kishte djekur procedurën administrative të shpalljes së pavlefshëm të dokumenteve të cilat nuk ishin të rregullta në formë, ashtu si ka vepruar për rastet e tjera të lejeve të legalizimit kur janë konstatuar të panënshkruar nga personat përgjegjës apo të pavulosur.

-Dosja A.P.

Sipas vetëdeklarimit nr.347 prot., datë 19.06.2013, poseduesi i objektit informal deklaroi përfshirjen në procedurat e legalizimit të ndërtimit pa leje.

-Verifikimi në terren mban datë 04.07.2020 dhe është nënshkruar nga specialistët F.G. dhe T. L. dhe është nënshkruar për hartografinë nga B.L.. Sipas matjeve të terrenit është pasqyruar distanca e objektit nga shinat e trenit, ndërkohë që sipas nenit 5, pika 9 e ligjit nr. 142/2016 “Kodi Hekurudhor i Republikës së Shqipërisë”, i ndryshuar, ““Brez i vijës hekurudhore” është toka në të dyja anët e vijës hekurudhore, me gjerësi minimale 5 metra, duke u nisur nga fundi i skarpatës së trasesë, kur nuk ka kanale, dhe nga fundi i kanaleve mbrojtëse dhe kulluese.”. Pra matjet duhet të bëhen nga fundi i skarpatës së trasesë, kur nuk ka kanale, dhe nga fundi i kanaleve mbrojtëse dhe kulluese.

-Në genplanin me datë 15.07.2020 i cili është i punuar hartografikisht nga specialistja D.Gj. dhe miratuar në cilësinë e Përgjegjësit të sektorit të hartografisë nga B.L. është përfshirë si sipërfaqe



Kontrolli i Lartë i Shtetit

Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

e bazës ndërtimore prej 193.1m² edhe streha e objektit me përmasa 190cm gjerësi dhe 1240cm gjatësi, pra me sipërfaqe rreth 23.6m².

-Planimetria e katit përdhe në të cilën është përfshirë si sipërfaqe e bazës ndërtimore prej 193.1m² edhe streha e objektit, është punuar nga specialistja D. Gj., përditësuar nga F.G., nënshkruar nga ish-përgjegjësi i sektorit të hartografisë B.L. dhe ish-Drejtori I.D.. Për sa më lart është bërë një pasqyrim i gabuar i sipërfaqes së bazës së ndërtimit, ku konkretisht duhet të ishte pasqyruar sipërfaqja e bazës ndërtimore të objektit aty ku mbarojnë muret e tij dhe jo fundi i strehës.

-Nga ana e DVASHK Shkodër me shkresë nr.8013 prot., datë 04.08.2020 i është kërkuar informacion Drejtorisë së Përgjithshme, Hekurudha Shqiptare sha nëse objekti cënon brezin mbrojtës të vijës hekurudhore.

Me shkresë nr.803/1 prot., datë 12.08.2020, nënshkruar nga S.P.i në cilësinë e zv/Administratorit të HSH sha (me autorizim) ka kthyer përgjigje se *“objekti i ndërtuar i plotëson kondicionet në lidhje me brezin e vijës hekurudhore”*.

-Leja e Legalizimit me nr.301531, datë 25.08.2020 është lëshuar në emër të subjektit A.P.. Objekti “Godinë social e kombinuar me 3 kate”. Parcela ndërtimore 500m², sipërfaqja e ndërtimit 193.1m², ZK 8593. Leja e legalizimit është lëshuar nga ish-përgjegjësi i sektorit të legalizimit B.V. dhe ish-Drejtori I.D..

-Dosja nr.536, M.G.

Sipas vetëdeklarimit nr.536 prot., datë 14.09.2015, poseduesi i objektit informal deklaroi përfshirjen në procedurat e legalizimit të ndërtimit pa leje.

-Verifikimi në terren mban datë 22.01.2020 nga specialistët F.G. dhe T.L. dhe është nënshkruar për hartografinë nga B.L..

-Genplani mban datë 18.02.2020 dhe është i nënshkruar për hartografinë nga specialisti E. Anamali dhe në cilësinë e përgjegjësit të sektorit të hartografisë B.L., nga specialistja B. C. në cilësinë e specialistes të sektorit të çështjeve të pronësisë, nga A.J. në cilësinë e Përgjegjësit të sektorit të çështjeve të pronësisë, si dhe nga ish-Drejtori I.D.

-Sipas shkresës nr.79 prot., datë 27.01.2020 të ish-ZVRPP Shkodër për statusin juridik rezultoi se pasuritë mbi të cilat është ngritur objekti, rezultojnë në pronësi “Shtet”, me të dhënat si vijon:
1.Pasuria nr.13/475 është e regjistruar në ZK 8593 Shkodër, me sipërfaqe totale 193.34m² truall dhe ndërtesë 178.75m², pronësi “Shtet” (sipas LN.2010), dhe
2.Pasuria me nr. 13/128 është e regjistruar në ZK 8593 Shkodër, me sipërfaqe totale 286m² truall dhe ndërtesë 237m², pronësi “Shtet” (sipas LN.2010).

-Në dosje ndodhet deklarata noteriale me nr.480 rep., nr.242 kol., datë 26.02.2020 sipas të cilës deklaruesi M. G. deklaroi se *“...në vitin 1994 objektin e kam ndërtuar mbi truall të lirë dhe jo mbi objekt ekzistues, prandaj nuk subjekt i veprave penale të parashikuara në seksionin III të kreut II të pjesës së posaçme të Kodit Penal”*

-Vendimi nr.12607, datë 07.04.2020 për kualifikimin e ndërtimit informal është nënshkruar nga S.S., specialist, B.V., ish-Përgjegjës i Sektorit të Legalizimit dhe I.D., ish-Drejtor.

- Leja e Legalizimit me nr.301443, datë 20.05.2020. Objekti “Godinë banimi 1 kat”. Parcela ndërtimore 245.4m², sipërfaqja e ndërtimit 219.4m², ZK 8593. Leja është nënshkruar nga ish-përgjegjësi i sektorit të legalizimit B.V. dhe ish-Drejtori I.D..

-Nga krahasimi dhe verifikimi i objektit të legalizuar në geoportalin ASIG, rezultoi se, njolla e objektit të legalizuar bie e pandryshuar në përmasa mbi njollën e objektit i cili pasqyrohet në hartën e viteve 1962 – 1981 të AQTN (pra vërtetohet si nga ana hartografike dhe nga ana e statusit juridik



Kontrolli i Lartë i Shtetit

Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

që objekti ka qenë pronë “Shtet” i mbuluar me tjegulla). Në hartën e vitit 2007 pasqyrohet po i njëjti objekt i pandryshuar në strukturë, i mbuluar me tjegulla. Në hartën e vitit 2015 objekti duket i pandryshuar në strukturë.

-Si konkluzion objekti i legalizuar pozicionohet mbi të njëjtën njollë të objektit që ka figuruar “Shtet” në kartelat e pasurive të paluajtshme.

-Dosja N.N.

Sipas vetëdeklarimit datë 05.05.2021, poseduesi i objektit informal deklaroi përfshirjen në procedurat e legalizimit të ndërtimit pa leje.

-Verifikimi në terren me nr.534, datë 13.08.2021 është nënshkruar nga K.V dhe N.Gj. dhe është nënshkruar për hartografinë nga A. J..

-Genplani, datë 08.09.2021 është përpunuar hartografikisht nga specialisti B.L. dhe miratuar nga A.J., ndërsa për sektorin e çështjeve të pronësisë është nënshkruar nga specialisti L. Gj. dhe përgjegjësi i sektorit të çështjeve të pronësisë F.T..

-Planimetria e kateve mbajnë datë 07.09.2021.

-Me relacion nr. 261 prot., datë 13.10.2021 është përcaktuar sipërfaqja e parcelës ndërtimore prej 794m² (pronë “Shtet”) e cila duhet të kalojë në pronësi të subjektit vetëdeklarues. Relacioni hartuar nga specialistja S. B., pranuar nga përgjegjësi i sektorit të çështjeve të pronësisë F.T.dhe miratuar nga ish-Drejtori F.D..

-Vendimi nr.743, datë 21.09.2021 për legalizimin e ndërtimit pa leje është nënshkruar nga ish-Drejtori F.D.. Objekti “Objekt social-ekonomik me dy kate + objekt ndihmës” me sipërfaqe të bazës së ndërtimit 214m² dhe sipërfaqe të objektit ndihmës 50.7m², sipërfaqe e parcelës ndërtimore 794m², ndodhet brenda zonës urbane, në njësinë strukturore BE001.UB.

-Nga verifikimi i mënyrës së llogaritjes së sipërfaqes së parcelës ndërtimore rezulton se ajo është llogaritur gabimisht duke mbledhur sipërfaqen e bazës ndërtimore të objektit kryesor me sipërfaqen e bazës së objektit ndihmës dhe duke e shumëzuar me 3 pra $[(214+50.7) \times 3 = 794.1]$. Për sa më lart, është miratuar 152m² truall mbi 3-fishin e bazës ndërtimore në mospërputhje me pikën Kreun I, pika 1, gërma g ku citohet ““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.” dhe pikën 2.1 të VKM nr.1040, datë 25.11.2020 “Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kriterëve të legalizimit dhe miratimit të modelit të aktit të legalizimit, për ndërtimet pa leje” ku citohet “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””, si dhe nenin 22 pika 3, gërma b dhe c ku citohet “Përcaktimi i sipërfaqes së parcelës ndërtimore, që kalohet në pronësi, kryhet sipas rregullave të mëposhtme: b) për ndërtimet pa leje, me funksion social-ekonomik, zbatohet vetëm kriteri i sipërfaqes së parcelës ndërtimore, deri në trefishin e sipërfaqes së bazës së ndërtimit. Çmimi që aplikohet për shitjen e parcelës ndërtimore, për ndërtimet me funksion social-ekonomik është ai i përcaktuar në hartën e vlerës së pronës, për llojin e pasurisë “truall”;

c) kur, për shkak të përmasave ose planvendosjes së parcelës ndërtimore, krijohen sipërfaqe të lira, që nuk mund të shfrytëzohen më vete për ndërtim, ato i kalohen në pronësi poseduesit të



Kontrolli i Lartë i Shtetit

Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

ndërtimit pa leje, sipas çmimit të përcaktuar në hartën e vlerës së pronës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave. Kalimi i së drejtës së pronësisë për këto sipërfaqe kryhet vetëm nëse poseduesi i ndërtimit pa leje shpreh vullnetin nëpërmjet një kërkesë me shkrim. Në çdo rast, për ndërtimet me funksion banimi, sipërfaqja deri në 500m² paguhet me çmim favorizues që përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave sipas parashikimeve të këtij ligji.”

-Dosja M.H.

Sipas vetëdeklarimit nr.673, poseduesi i objektit informal deklaroi përfshirjen në procedurat e legalizimit të ndërtimit pa leje.

-Verifikimi në terren mban datë 18.06.2018, nënshkruar nga specialisti i terrenit Gj. D. dhe T. L por nuk është nënshkruar për hartografinë nga përgjegjësi i sektorit të hartografisë.

-Genplani i nënshkruar nga punonjësit përgjegjës mban datë 02.09.2019.

-Planimetria e katit që është nënshkruar sipas formatit ligjor mban datë 24.12.2018.

-Vendimi nr.12140, datë 10.09.2019 për kualifikimin e ndërtimit informal është nënshkruar nga Suad Smakaj, specialist, B.V., ish-Përgjegjës i Sektorit të Legalizimit dhe E.T., ish-Drejtor.

-Leja e Legalizimit me nr.310171, datë 24.09.2019. Objekti “Godinë banimi me 1 kat”. Parcela ndërtimore 350m², sipërfaqja e ndërtimit 99.3m², ZK 8593. Leja është lëshuar dhe nënshkruar nga ish-përgjegjësi i sektorit të legalizimit B.V. dhe ish-Drejtori E.T..

-Nga verifikimi i objektit në hartën dixhitale të AKPT, rezultoi se objekti pozicionohet pjesërisht në kufirin veri-perëndimor të njësisë strukturore SH046.IN, projektuar për Terminal Hekurudhor. Nga verifikimi i përshkrimit të njësisë strukturore të përcaktuar në Rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor, miratuar me Vendim të Këshillit Bashkiak nr.27, datë 20.04.2017, miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit nr. 5, datë 16.10.2017, rezultoi se “Ndërhyrjet duhet të kenë për synim përmirësimin e rrjetit infrastrukturor dhe organizimin e terminalit hekurudhor të përpunimit të mallrave”. Në seksionin “Zënia e territorit” përcaktohet se në këtë njësi strukturore është projektuar për të shërbyer si “Park industrial i përshtatur për qëllime të terminalit të mallrave. Lejohen kapanone, zona magazinimi etj. si dhe shërbime të tjera ndihmëse tregtare në funksion të terminalit hekurudhor të mallrave. Lejohen hapësira për parkime dhe magazinim.” Në seksionin “Kushte të tjera” të kësaj rregulloreje përcaktohet, se “Terminali hekurudhor duhet të plotësohet në kufirin perëndimor dhe veri-perëndimor me një linjë gjelbërimi me bimësi më të lartë se 2m dhe gjërësi 6m”. Në seksionin përdorime të kushtëzuar citohet se “Në çdo rast ndërtimet për qëllime banimi duhet të respektojnë distancat specifike të cilat burojnë nga kjo rregullore dhe ligjet sektoriale në fuqi”.

Për këto arsye, DVASHK Shkodër duhet të kishte kërkuar informacion nga Drejtoria e Përgjithshme e Hekurudhës Shqiptare dhe nga Bashkia Shkodër ka ndonjë projekt konkret për Terminalin Hekurudhor të Mallrave dhe nëse objekti e cenon apo jo këtë projekt. Ky informacion duhet të ishte kërkuar në zbatim të nenit 68 “Bashkëpunimi ndërinstitucional” të ligjit nr.111/2018 “Për kadastrën”, ku citohet si vijon “1. ASHK-ja, bashkërendon veprimtarinë me Avokaturën e Shtetit, Autoritetin Shtetëror për Informacionin Gjeohapësinor (ASIG), Arkivin e Shtetit, Arkivin Qendror Teknik të Ndërtimit, organet e vetëqeverisjes vendore dhe çdo institucion apo strukturë tjetër, veprimtaria e të cilit lidhet me çështjet e pronësisë. 2. Çdo institucion shtetëror apo entitet tjetër, veprimtaria e të cilit lidhet apo ka përgjegjësi në realizimin e proceseve, sipas këtij ligji apo ligjeve dhe akteve të tjera nënligjore të miratuara, ka për detyrë të bashkëpunojë dhe t’i ofrojë gjithë informacionin e duhur ASHK-së, pa asnjë tarifë.” dhe në zbatim të pikës 1/4, gërma “i” të VKM nr.280, datë 01.04.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të



Kontrolli i Lartë i Shtetit Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”, i ndryshuar me VKM Nr. 756 datë 26.10.2016.

Të tjera

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

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

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

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

-Përgjithësisht nga DVASHK Shkodër nuk është respektuar afati 60 ditor për marrjen e vendimit për kualifikimin ose skualifikimin e praktikës së legalizimit nga data në të cilën është kryer verifikimi në terren, si dhe nuk është respektuar edhe afati 30 ditor për lëshimin (zbardhjen) e lejes së legalizimit nga data e kualifikimit. Në 5 raste, zbardhja e lejeve të legalizimit është bërë mbas rreth 2 viteve vonesë nga marrja e vendimit për kualifikimin e objekteve. Për sa më lart është vepruar në mospërputhje me pikën 8 të VKM Nr. 280, datë 01.04.2015 i ndryshuar “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje” i ndryshuar dhe pikën 2 të VKM nr.954, datë 25.11.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurave dhe të formularit të lejes së legalizimit”.

Titulli: Mbi zbatimin e procedurave ligjore në legalizimin e ndërtimeve informale.

Situata: Nga auditimi në DVASHK Shkodër u konstatua:

- në 11 raste procesverbali i verifikimit në terren nuk i përmbahet formatit (në 5 raste prej tyre ka nënshkrimin e vetëm një specialisti të terrenit ndërkohë që verifikimi duhet të kryhet nga jo më pak se dy specialistë)
- Në 4 raste procesverbali i verifikimit në terren është i paplotësuar dhe i pa nënshkruar.
- Në 8 raste procesverbali i verifikimit në terren nuk është nënshkruar nga përgjegjësi i sektorit të hartografisë.
- Në 10 raste, skicat fushore janë të parregullta dhe nuk i përmbahen formatit ligjor.
- Në 10 raste, për praktikën e legalizimit, dokumentacioni i verifikimit në terren nuk plotësohet nga specialistët në kohën e evidentimit të objekteve në terren
- Në 15 raste mungojnë fotografitë e objekteve.
- DVASHK Shkodër, nuk ka administruar dhe mbajtur një regjistër të veçantë në lidhje me ankesat e qytetarëve për periudhën objekt auditimi, nuk ka një evidencë të saktë për numrin e ankesave të



Kontrolli i Lartë i Shtetit

Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

bëra, problematikat e ngritura, afatet e shqyrtimit si dhe mënyrën e zgjidhjes së problemeve të ngritura. Titullari i Institucionit nuk ka ngarkuar me urdhër asnjë specialist apo grup pune për shqyrtimin e ankesave dhe trajtimin e tyre brenda afateve ligjore në shërbim të qytetarëve

-Në 3 raste (Leja e Legalizimit me nr.301791, datë 23.10.2020; Leja e Legalizimit me nr.301824, datë 27.10.2020; Leja e Legalizimit me nr.310054, datë 26.06.2019) DVASHK Shkodër ka legalizuar objekte të ndërtuara në afërsi të kanaleve me arsyetimin se institucioni përgjegjës është shprehur se objektet e ndërtuara nuk cenojnë brezin mbrojtës të këtyre kanaleve. Institucionet përkatëse që administrojnë sistemet e ujitjes dhe kullimit janë shprehur se objektet informale nuk cenojnë brezin mbrojtës të kanaleve pranë të cilave ato janë ndërtuar, në mospërputhje me ligjin.

-Në 1 rast (Leja e Legalizimit me nr.102995, datë 26.02.2019) është miratuar leja e legalizimit mbi bazën e një vendimi pa vulë, pra të pavlefshëm. DVASHK Shkodër, nuk duhet të kishte legalizuar objektin, por duhet të kishte rikërkuar konfirmim nga Drejtoria Rajonale e Trashëgimisë Kulturore Shkodër mbi bazën e nenit 68 “Bashkëpunimi ndërinstitucional” të ligjit nr.111/2018 “Për kadastrën”

- Për rastin e ndërtimit “Godinë banimi 4 kate + podrum” me sipërfaqe të bazës së ndërtimit 170.6m², sipërfaqe e parcelës ndërtimore 359m², e cila ndodhet brenda zonës urbane në njësinë strukturore SH001.UB., miratuar me Vendim nr.117, datë 01.03.2021, DVASHK Shkodër ka kërkuar informacion nga Këshilli Kombëtar të Restaurimeve nëse objekti në fjalë cenon qendrën historike të qytetit. Me shkresë nr.1903 prot., datë 03.04.2019 është administruar në DVASHK Shkodër, Vendimi nr.99, datë 19.03.2019 i Këshillit Kombëtar të Restaurimeve për mos miratimin e vazhdimin të procedurës së legalizimit për objektin e ndodhur në Zonën e Mbrojtur të qytetit të Shkodrës me vetëdeklarues Francesko Gjeloşi. DVASHK Shkodër duke qenë se ishte vënë në dijeni nga Këshilli Kombëtar i Restaurimeve për mos miratimin e vazhdimin të procedurës së legalizimit për këtë objekt, duhet t’u kishte skualifikuar atë brenda afateve ligjore. Pothuajse dy vjet më vonë, me shkresë nr.1057 prot., datë 27.01.2021 është administruar në DVASHK Shkodër, Vendimi nr.16, datë 15.01.2021 i Këshillit Kombëtar të Trashëgimisë Kulturore Materiale për miratimin e kërkesës për legalizimit për objektin “Godinë banimi 4 kate + podrum”, rruga “At Gjergj Fishta”, në Zonën e Mbrojtur të qytetit të Shkodrës me vetëdeklarues Francesko Gjeloşi.

-Për rastin e ndërtimit informal të legalizuar me lejen e legalizimit me nr.310354, datë 30.12.2019, nga ana e DVASHK Shkodër me shkresë nr.3431 prot., datë 17.07.2019 i është kërkuar informacion Drejtorisë së Përgjithshme, Hekurudha Shqiptare sha nëse objekti cënon brezin mbrojtës të vijës hekurudhore.

Me shkresë nr.833/3 prot., datë 16.08.2019, Hekurudha Shqiptare sha ka kthyer përgjigje se “objekti i ndërtuar nuk i plotëson kondicionet në lidhje me brezin e vijës hekurudhore për zonat urbane”. DVASHK Shkodër duke qenë se ishte vënë në dijeni nga Hekurudha Shqiptare për mos miratimin e vazhdimin të procedurës së legalizimit për këtë objekt, duhet t’u kishte skualifikuar atë brenda afateve ligjore. Me shkresë nr.45/1, datë 09.12.2019 të HSH sha, administruar në DVASHK Shkodër me nr. 3431/2, prot., datë 23.12.2019, në përgjigje të ankesës së subjektit vetëdeklarues të ndërtimit pa leje, HSH sha shprehet se nga ri-matjet e kryera nga një grup i ri inxhinierësh në terren rezultoi se “...objekti në fjalë i plotëson distancat dhe kondicionet në lidhje me brezin e vijës hekurudhore”. Pra kemi të bëjmë me dy qëndrime të ndryshme të HSH sha të cilat kundërshtojnë njëri tjetrin

-Për rastin e ndërtimit “Objekt social ekonomik 2 kate” me sipërfaqe të bazës së ndërtimit 396.5m², sipërfaqe e parcelës ndërtimore 792m², i cili ndodhet në njësinë strukturore SH001.UB, miratuar me Vendim nr.226, datë 05.05.2021, DVASHK Shkodër ka kërkuar informacion nga Bashkia



Kontrolli i Lartë i Shtetit **Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të** **Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër**

Shkodër nëse objekti ndodhet apo jo brenda vijës së kuqe, në të cilën ndalohej zhvillimi, si dhe nëse objekti cënon projekte të rikualifikimit urban të hyrjes së qytetit Shkodër dhe parkut për pushuesit. Bashkia Shkodër ka kthyer përgjigje se objekti nuk cënon projekte të rikualifikimit urban të hyrjes së qytetit Shkodër dhe parkut për pushuesit, por nuk është shprehur nëse objekti ndodhet apo jo brenda vijës së kuqe, në të cilën ndalohej zhvillimi.

-Në 1 rast (Leja e Legalizimit me nr.93096, datë 30.07.2019)

-Në 1 rast (Leja e Legalizimit me nr.310171, datë 24.09.2019), DVASHK Shkodër ka legalizuar një objekt i cili pozicionohet pjesërisht në kufirin veri-perëndimor të njësishë strukturore SH046.IN, projektuar për Terminal Hekurudhor. Për këto arsye, DVASHK Shkodër, nuk duhet të legalizonte objektin në fjalë pa kërkuar informacion nga Drejtoria e Përgjithshme e Hekurudhës Shqiptare dhe nga Bashkia Shkodër nëse ka ndonjë projekt konkret për Terminalin Hekurudhor të Mallrave dhe nëse objekti e cënon apo jo këtë projekt

-Në 1 rast, për objektin “Godinë banimi 1 kat” me sipërfaqe të parcelës ndërtimore 245.4m², dhe sipërfaqe të ndërtimit 219.4m², ZK 8593, nga krahasimi dhe verifikimi i objektit të legalizuar në geoportalin ASIG, rezulton se, njolla e objektit të legalizuar bie e pandryshuar në përmasa mbi njollën e objektit i cili pasqyrohet në hartën e viteve 1962 – 1981 të AQTN (pra vërtetohet si nga ana hartografike dhe nga ana e statusit juridik që objekti ka qenë pronë “Shtet” i mbuluar me tjegulla). Në hartën e vitit 2007 dhe 2015 pasqyrohet po i njëjti objekt i pandryshuar në strukturë.

-Si konkluzion objekti i legalizuar pozicionohet mbi të njëjtën njollë të objektit që ka figuruar “Shtet” në kartelat e pasurive të paluajtshme.

-Me Vendim nr.743, datë 21.09.2021 është legalizuar ndërtimi pa leje “Objekt social-ekonomik me dy kate + objekt ndihmës” me sipërfaqe të bazës së ndërtimit 214m² dhe sipërfaqe të objektit ndihmës 50.7m². -Nga verifikimi i mënyrës së llogaritjes së sipërfaqes së parcelës ndërtimore rezulton se ajo është llogaritur gabimisht duke mbledhur sipërfaqen e bazës ndërtimore të objektit kryesor me sipërfaqen e bazës së objektit ndihmës dhe duke e shumëzuar me 3 pra [(214+50.7) X 3 = 794.1]. Për sa më lart, është miratuar 152m² truall mbi 3-fishin e bazës ndërtimore.

-Në 20 raste, një ndër problemet kryesore të konstatuara gjatë auditimit të DVASHK Shkodër është fakti se janë kryer 2-3 herë verifikimet në terren për të njëjtin subjekt.

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

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

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

-Nga DVASHK Shkodër nuk është respektuar afati 60 ditor për marrjen e vendimit për kualifikimin ose skualifikimin e praktikës së legalizimit nga data në të cilën është kryer verifikimi në terren, si dhe nuk është respektuar edhe afati 30 ditor për lëshimin (zbardhjen) e lejes së legalizimit nga data e kualifikimit.



Kontrolli i Lartë i Shtetit **Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të** **Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër**

-Në 1 rast (Leja e Legalizimit me nr.310363, datë 28.01.2020), DVASHK Shkodër ka legalizuar objektin “Godinë social ekonomike me 2 kate” me sipërfaqe të parcelës ndërtimore 74.8m², dhe sipërfaqe të ndërtimit 68.5m², ZK 2702. Nga verifikimi në hartën dixhitale të ASIG Geoportal rezulton se distanca e objektit nga kanali kullues është rreth 7m, ndërsa nga verifikimi me sy të lirë në hartën e dixhitale të Google Earth rezulton se objekti ndodhet jashtë skarpatës së këtij kanali. Nga ana e DVASHK Shkodër nuk i është kërkuar informacion Bashkisë Vau i Dejës përse i përket kategorisë së kanalit kullues.

Kriteri:

- Ligji nr. 9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” të ndryshuar me ligjin nr. 50/2014 dhe nr. 62/2015,
- Ligji nr. 111/2018 “Për Kadastrën”,
- Ligji nr. 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH”,
- VKM Nr. 280, datë 01.04.2015 i ndryshuar “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje” i ndryshuar dhe pikën 2 të VKM nr.954, datë 25.11.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurave dhe të formularit të lejes së legalizimit”, i ndryshuar,
- Vendimi nr. 1040 datë 25.11.2020 “Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kriterëve të legalizimit dhe miratimit të modelit të aktit të legalizimit, për ndërtimet pa leje”,
- VKM 280 datë 1.4.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”,
- VKM nr.954, datë 25.11.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurave dhe të formularit të lejes së legalizimit”.
- Urdhri nr. 846, datë 11.10.2012 “Për miratimin e manualit të hartimit dhe paraqitjes së materialeve grafike (gen-plani dhe planimetri) të objektit që legalizohet” shfuqizuar me Udhëzimin nr. 30, datë 15.01.2016 “Për mënyrën e hartimit dhe paraqitjes së materialeve grafike (genplan dhe planimetri) të objektit që legalizohet”.

Efekti: Mospërfundim nga legalizimi, legalizime të padrejta, mosrespektim i afateve ligjore për kualifikimin/skualifikimin e objekteve dhe mosmbajtje e rregullt e dokumentacionit ligjor.

Shkaku: Nga moszbatimi i akteve ligjore dhe nënligjore në fuqi, gabime njerëzore, interpretime të ndryshme të rasteve si pasojë e hapësirave ligjore.

Rëndësia: E mesme.

Rekomandime: 18 rekomandime (masa organizative).

Për sa është trajtuar në këtë pjesë të Raportit Përfundimtar të Auditimit, nga subjekti i audituar është paraqitur observacioni me e-mail dhe në rrugë shkresore, ku janë paraqitur pretendimet si më poshtë:

Pretendimi i subjektit:

1. *Përse i përket objekteve të legalizuara në afërsi të kanaleve sqarojmë se në lidhje me këto praktika institucionet përkatëse janë shprehur se objektet informale nuk cenojnë brezin mbrojtës të kanaleve pranë të cilave ato janë ndërtuar e për pasojë objektet janë legalizuar në përputhje me ligjin.*

2. *DVASHK Shkodër ka kërkuar informacion në lidhje me procedurat e legalizimit të objektit në proces legalizimi në posedim të M. D. nga ku është konstatuar që objekti ndodhet në distancë prej*



Kontrolli i Lartë i Shtetit **Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të** **Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër**

7m me objektin monument kulture. Në të tilla kushte, DVASHK Shkodër ka kërkuar informacion nëse objekti cenon vëllimin ose pamjen e jashtme të objektit monument kulture dhe Drejtoria Rajonale e Trashëgimisë Kulturore (DRTK) Shkodër, pasi ka kryer verifikimet përkatëse, është shprehur që objekti është 7m distancë. Sqarojmë se objekti nuk kufizohet në mënyrë direkte me objektin monument kulture, pasi këto objekte i ndajnë dy ndërtesa të tjera, dhe duke mos qenë ndërtesa kufitare me njëra tjetrën është deduktuar që nuk ka sesi të cenohet vëllimi ose pamja e jashtme e objektit monument kulture.

3. Për rastin F.Gj., me shkresën nr. 1903 dt. 03.04.2019 është informuar ish-Drejtorja e Aluizni-t Shkodër për vendimin nr. 99, dt. 19.03.2019 “Për mosmiratimin e vazhdim të procedurës së legalizimit”.

Në zbatim të nenit 6 të K. Pr. Administrative, “Parimi i informimit”, me shkresën nr. 1903/1, dt. 14.11.2019, është informuar subjekti në lidhje me vendimin nr. 99 dt. 19.03.2019, vendim ndaj të cilit subjekti ka ushtruar të drejtën e ankimit. Në përfundim, me vendimin nr. 16, dt. 15.01.2021, KKTKM ka vendosur “Miratimin e kërkesës për legalizim”. Ky vendim është përcjellë pranë DVASHK Shkodër nga Ministria e Kulturës dhe nga subjekti vetëdeklarues me qëllim trajtimin e rastit. Meqenëse, referuar parashikimeve të VKM 1040, ndodhemi para kushteve të parashikuara nga pika 15/e dhe kemi konfirmim nga institucionet përkatëse për vijimin e procedurave të legalizimit, objekti është vlerësuar që I plotëson kushtet ligjore.

4. Për rastin Aleksandër dhe A.Marku, Bashkia Shkodër nuk ka akoma një projekt konkret konkret për infrastrukturën rrugore. Përsa i përket layer-it vija e kuqe si infrastrukturë rrugore “Autostradë Kategorja A” është hedhur në vitin 2021, mbas miratimit të buxhetit afatmesëm 20022-2024 të Bashkisë Shkodër, ndërkohë që leja e legalizimit është miratuar në vitin 2019, pra 2 vjet para se të miratohej fondi për këtë projekt të infrastrukturës rrugore.

5. Për rastin H. dhe A.D., në lidhje me përgjigjen e Bashkisë Shkodër, DVASHK Shkodër është shprehur qartësisht në kërkesën nëse objekti ndodhet brenda vijës së kuqe dhe nëse cënon projekte të rikualifikimit urban të hyrjes së Qytetit të Shkodrës.

Bashkia Shkodër me shkresën nr. 3986/1 prot, dt. 16.03.2021 është shprehur që objekti nuk cënon zhvillimin e projekteve.

Kërkesa e DVASHK Shkodër ka qenë shume e qartë dhe eksplicite dhe nëse objekti do të ndodhej brenda vijës së kuqe, Bashkia Shkodër do ta kishte konfirmuar.

Referuar parashikimeve të VKM 1040/2020: 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. Vija e kuqe nuk është kriter i përcaktuar në VKM 1040/2020.

6. Për rastin M.H., nga verifikimi nuk rezulton që pranë DVASHK Shkodër të jetë përcjellë ndonjë projekt konkret për ndërtimin e terminalit hekurudhor nga Drejtoria e Përgjithshme e Hekurudhave dhe nga Bashkia Shkodër.

Qëndrimi i Grupit të auditimit:



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

Në lidhje me pretendimet e paraqitura nga subjekti i audituar, sqarojmë si vijon:

- 1. Për rastin A. dhe A.M., pretendimet tuaja qëndrojnë, e për pasojë janë marrë në konsideratë në hartimin e Raportit Përfundimtar të Auditimit.*
- 2. Për rastet e tjera theksojmë se observacionet janë trajtuar në Projektraportin e Auditimit.*

Pika 2 e programit të auditimit: Mbi zbatimin e procedurave të regjistrimit të pronës.

1. Me referencë nr.019299 datë 11.06.2018, sipas pasqyrit në kartelë në zk 8591, rezultoi e regjistruar në vol.60, fq.220 pasuria me nr.21/219 me sipërfaqe truall 33365 m², në pronësi të z.Lekë Vathkruja në Shirokë. Nga verifikimi dhe pas administrimit të dosjes rezultoi se regjistrimi është bërë me referencën nr.019299, aplikim nr.19799. Veprimet në kartelën manuale janë shoqëruar me korrigjime. Nga verifikimi në sistemin e regjistrimit, rezultoi se kjo pasuri nuk është figuron e hedhur në sistem, pasi nuk janë përfunduar hapat në sistem por pasqyrohet në kartelat manuale në volumn 60 faqe 220, ku faqet 219 dhe 221 i përkasin regjistrimeve shtator-tetor 2020. Po ashtu, rubrika e origjinës së pasurisë nuk është plotësuar me të dhëna se nga vjen kjo pasuri. I gjithë ky pasqyrim në kartelë është i shoqëruar me korrigjime të tilla që krijojnë paqartësi për gjurmën e auditimit, për të mos identifikuar se mbi çfarë baze dokumentare dhe ligjore është kryer regjistrimi i pasurisë përkatëse.

Më tej, me referencën nr.020585 datë 28.04.2021 (sipas shënimit në kartelë) është bërë regjistrimi i dëshmisë së trashëgimisë për këtë pasuri, në emër të trashëgimtarëve A.V., M.V.dhe Gj. V.. Kjo referencë nuk administrohet në DVASHK Shkodër dhe në kartelën manuale është plotësuar rubrika e lëshimit të certifikatës së pronësisë me datë 23.06.2021. Marrë shkasë nga këto veprime në kundërshtim me kuadrin rregullator, janë kryer verifikime në sistemin IPS, bazuar në aplikimin nr.9385 datë 28.06.2021 për shërbimet lëshim kopje fragmenti të hartës, lëshim kopje karte të pasurisë dhe lëshim certifikate pronësie. Kjo praktikë është punuar nga juristja R.S., e cila ka kryer veprimet në kartelën e pasurive të paluajtshme, manuale dhe elektronike, në mungesë të dokumentacionit tekniko-ligjor, titullit origjinal të pronësisë dhe në mungesë të konfirmimit nga Agjencia e Trajtimit të Pronave. Po ashtu, nga sistemi IPS, rezultoi se është çelur kartela e pasurisë së paluajtshme në mënyrë elektronike me regjistrimin e dëshmisë së trashëgimisë, ku është plotësuar certifikata e regjistrimit të pronësisë në emër të z.A.V.(e pa firmosur nga Drejtori) si dhe të kartelës së pasurisë të paluajtshme, të cilën e ka nënshkruar elektronikisht vetëm juristja R.S.. Nga verifikimi i veprimeve në hartë, është konstatuar se janë kryer veprime duke pasqyruar ndryshimet për pasurinë nr.21/219, e cila nga sistemi rezultoi e punuar nga znj.V. I..

Ndonëse me observacionin nr.1221/22 datë 19.04.2022 është përcjellë dosja e pronësisë, e gjithë kjo praktikë, përfshirë titullin e pronësisë si vendimi nr. 28 datë 23.06.1998 i komisionit të kthimit dhe kompensimit të pronave është fotokopje dhe i mungon planvendosja, pozicionimi i pasurisë dhe i sipërfaqes nga ana hartografike. Përpos kësaj, vendimi përkatës nuk është konfirmuar nga institucionet përgjegjëse si Agjencia e Trajtimit të Pronave.

Sa më sipër, nga juristja R.S janë kryer veprime të paligjshme në kartelë, manualisht dhe elektronikisht në sistemin IPS, në mungesë të dokumentacionit origjinal tekniko-ligjor. Po ashtu, regjistrimi i dëshmisë së trashëgimisë është bërë për një pasuri që nuk rezultoi e regjistruar në sistem e për pasojë me regjistrimin e dëshmisë është kryer njëkohësisht çelja e kësaj pasurie për herë të parë, veprime në kundërshtim me nenin 193 të Kodit Civil dhe ligjin nr.111/2018 “Për Kadastrën”.



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

Pretendimi i subjektit: Me shkresën nr.1221/6 datë 28.02.2022, nga znj.R.S. është përcjellë observacioni se regjistrimi i trashëgimtarëve V. është regjistruar sipas dëshmisë së trashëgimisë dhe se aplikimi është bërë në rrugë ligjore me datë 24.04.2021.

Qëndrimi i grupi të auditimit: Observacioni nuk merret parasysh, për arsyet e trajtuara sa më sipër.

Pretendimi i subjektit: Me observacion nr.1221/22 datë 19.04.2022 nga znj.R.S. dhe znj.Gj. V është përcjellë sqarimi se dokumentacioni i dosjes së pronësisë është gjetur në arkivë me vonesë. Kjo dosje është përcjellë dhe përmban një vendim kthimi kompensimi pronash nr.28 datë 23.06.1998, një vërtetim pronësie datë 04.08.1998 ku përcaktohet se në favorin e z.L.V., në radhorin e pronësisë nr.514 datë 04.08.1998 ndodhet e regjistruar prona e poshtë shënuar “i kthehet në pronësi një tokë pyll me sipërfaqe 5580m² dhe një sipërfaqe 40160 m² tokë pyll”. Po ashtu është përcjellë edhe dëshmia e trashëgimisë.

Qëndrimi i grupit të auditimit: Observacioni do të merret në konsideratë për sa i përket ekzistencës së referencës. Megjithatë, me observacionin nr.1221/22 datë 19.04.2022 është përcjellë dosja e pronësisë, e gjithë kjo praktikë, përfshirë titullin e pronësisë si vendimi nr. 28 datë 23.06.1998 i komisionit të kthimit dhe kompensimit të pronave është fotokopje dhe i mungon planvendosja, pozicionimi i pasurisë dhe i sipërfaqes nga ana hartografike. Përpos kësaj, vendimi përkatës nuk është konfirmuar nga institucionet përgjegjëse si Agjencia e Trajtimit të Pronave.

2.Me referencë nr.020299 datë 17.01.2020 është bërë regjistrimi fillestar i pasurisë nr.20/141, në vol.61, fq.19 në zk.8591 me sipërfaqe truall 900m² dhe sipërfaqe ndërtese 140m² në emër të z.Xh.V..

Kjo pasuri është krijuar si bashkim i pasurive:

-Pasurisë me nr.20/137, vol.61, fq.15 me sipërfaqe truall 380 m² dhe sipërfaqe ndërtesë 140 m² në pronësi “pronar i pavërtetuar(PPV)”, e cila vjen nga pasuria me nr.20/29, vol.31.fq139 me sipërfaqe 703 m² truall dhe 132 m² ndërtesë në pronësi PPV;

-Pasurisë nr.20/139, vol.61, fq.17 me sipërfaqe 520 m² truall, e cila vjen nga pasuria me nr.20/32, vol.31 fq.194, me sipërfaqe 3182 m² e llojit kullotë, duke ndryshuar zërin kadastral nga “kullotë” në “truall”.

Nga auditimi u konstatua se referenca nr.020299, ku janë bazuar veprimet e mësipërme nuk ekziston. Si rrjedhojë, veprimet në kartelë janë kryer pa administruar dokumentacionin tekniko-ligjor. Sipas pasqyrimit në kartelën manuale të pasurisë së paluajtshme, në rubrikën e datës së lëshimit të certifikatës është shënuar data 31.12.2020, pa u shoqëruar me firmën në rubrikën e punonjësit. Në këto kushte, nga verifikimi i veprimeve në sistemin IPS rezulton se juristi që e ka punuar praktikën është z.Sh.G. dhe se për këtë pasuri është çelur kartelë si dhe është plotësuar certifikata e pronësisë, e cila nuk është nënshkruar nga ish-Drejtori G.B., por është nënshkruar elektronikisht nga z.S.H., në cilësinë e zv/Drejtorit të DVASHK Shkodër. Në aplikimin nr.474 datë 17.1.2020 vërehet se shërbimet e kërkuara përfshijnë lëshim kopje të fragmentit, lëshim kopje të kartelës, lëshim certifikate pronësie dhe korrigjim gabimesh në hartë. Me referencën nr.021040, me urdhrin nr.194 datë 22.10.2021 të zv/drejtorit I.D. është miratuar:

- anulimi i veprimeve të kryera mbi pasurinë nr.20/29, vol.31 fq.193 dhe pasurinë nr.20/32 vol.31, fq.194 dhe kthimin e pasurive në gjendjen fillestare;
- anulimin e të gjitha veprimeve të kryera në kartelat e pasurive që vijnë si rezultat i ndarjes së pasurisë nr.20/29 vol.31, fq.193 dhe pasurisë nr.20/32, vol.31, fq.194.



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

Ky vendim është marrë me arsyetimin se nga verifikimet e bëra në dokumentacionin e administruar në arkivin e DVASHK-së Shkodër rezulton se nuk ndodhet e administruar referenca e regjistrimit të pasurisë nr.20/141, vol.61, fq.19 në favor të z.Xh.V..

Sa më sipër, pavarësisht këtij anulimi, në sistemin elektronik të IPS, pasuria me nr. 20/141, në vol.61, fq.19 në zk.8591 me sipërfaqe truall 900m² dhe sipërfaqe ndërtese 140m² **vijon të mbetet aktive** në emër të z.Xh.V..

Pretendimi i subjektit: Me shkresën nr.1221/5 datë 28.02.2022, nga z.Sh.G. është përcjellë observacioni se “në cilësinë e specialist-juristit nga ana e titullarit jam ngarkuar si specialist për trajtimin e praktikave të cilat i përkasin kësaj zone. Të gjithë aplikimet e kësaj zone fillimisht ngarkohen në sistem te unë. Në rastin konkret, ky aplikim me nr.747 datë 17.01.2020 është ngarkuar si të gjithë aplikimet e tjera ne emrin tim dhe më pas është kaluar në llogarinë e specialistit S. H., pa u punuar nga ana ime gjë që vërtetohet edhe nga shënimi i bërë nga unë në sistemin IPS, i cili mban datën 29.01.2020. Nga ana ime si specialist janë bërë veprimet për ta rikthyer në gjendjen fillestare kartelat manuale pasi në sistem nuk mund t'i anuloja, duke qenë se aplikimi nuk ishte në emrin tim. Në rastin konkret, certifikata e pronësisë e gjeneruar me datë 31.12.2020 është nënshkruar në cilësinë e specialistit nga ana e z.S. H., siç firmosen të gjitha certifikatat nga specialistët para se të firmosen nga drejtori. Siç vërehet në kopje nga ana e drejtorit nuk është firmosur duke bërë që të jetë e pavlefshme dhe praktika është rikthyer, pra certifikata nuk ka dalë asnjëherë nga zyra. Nga ana ime si specialist kam kryer veprime për anulimin e kartelave sipas urdhrit të drejtuesit të institucionit”.

Nga z.S.H. është përcjellë observacioni se “bazuar në aplikimin nr.474 datë 17.01.2020 është kërkuar pajisja me certifikatë pronësie për sipërfaqen 900m² truall dhe 140 m² ndërtesë bazuar në kontratën e shitjes së truallit me sipërfaqe 900 m² nga ana e njësive vendore ish-komuna Rrethina dhe ndërtesës 140 m² të dhënë me leje ndërtimi. Nga ana ime në cilësinë e specialistit është punuar praktika bazuar në VKM nr.329 datë 22.05.2019 dhe është firmosur certifikata në cilësinë e specialistit para se të firmosen nga drejtori dhe siç vërehet në kopje nga ana e drejtorit nuk është firmosur duke bërë të pavlefshme.

Qëndrimi i grupit të auditimit: Në thelb të problematikës së trajtuar është regjistrimi fillestar i një pasurie, hapja e kartelës manualisht dhe elektronikisht, madje dhe plotësimi i certifikatës, pa administruar dokumentacionin tekniko-ligjor dhe titullin e pronësisë, pasi referenca nr.020299. Juridikisht, në mungesë të dokumentacionit, konstatohet një regjistrim plotësisht i parregullt. Lidhur me certifikatën e pronësisë, në bazë të ligjit nr.111/2018 është atribut vetëm i Regjistruesit dhe nuk mund të firmosen në rubrikën e firmës dixhitale të regjistruesit nga një specialist. Duke qenë se ka marrë numrin serial dhe datën e lëshimit, tregon në formë dhe përmbajtje për një regjistrim të përfunduar dhe certifikim të një prone për të cilat në DVASHK Shkodër nuk administrohet dokumentacioni tekniko-ligjor. Nga ana tjetër, ndonëse veprimet në kartelë janë anuluar, në sistemin elektronik kjo pasuri e regjistruar në kundërshtim me kuadrin rregullator vijon të mbetet aktive. Lidhur me veprimet e kryera individualisht, për z.Sh.G. observacioni do të merret pjesërisht në konsideratë.

Qëndrimi i grupit të auditimit: Në thelb të problematikës së trajtuar është regjistrimi fillestar i një pasurie, hapja e kartelës manualisht dhe elektronikisht, madje dhe plotësimi i certifikatës, pa administruar dokumentacionin tekniko-ligjor dhe titullin e pronësisë, pasi referenca nr.020299 mungon. Juridikisht, në mungesë të dokumentacionit, konstatohet një regjistrim plotësisht i parregullt. Lidhur me certifikatën e pronësisë, në bazë të ligjit nr.111/2018 është atribut vetëm i



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

Regjistruesit dhe nuk mund të firmosen në rubrikën e firmës dixhitale të regjistruesit nga një specialist. Duke qenë se ka marrë numrin serial dhe datën e lëshimit, tregon në formë dhe përmbajtje për një regjistrim të përfunduar dhe certifikim të një prone për të cilat në DVASHK Shkodër nuk administrohet dokumentacioni tekniko-ligjor. Nga ana tjetër, ndonëse veprimet në kartelë janë anuluar, në sistemin elektronik kjo pasuri e regjistruar në kundërshtim me kuadrin rregullator vijon të mbetet aktive. Lidhur me veprimet e kryera individualisht, për z.Sh.G. observacioni do të merret pjesërisht në konsideratë.

Pretendimi i subjektit: Me observacionin nr.1221/20 datë 07.04.2022 mbi projekt-raportin e auditimit, nga z.Sh.G është përcjellë observacioni se "...praktika nga ana ime është trajtuar me përgjigje me datë 29.01.2020 dhe se praktika nuk është hedhur në sistem nga unë. Nga ana ime si specialist i është kthyer përgjigje edhe Bashkisë Shkodër me shkresën nr.9421/1 datë 26.10.2021 duke i konfirmuar se kjo pasuri figuron "pronar i pavërtetuar. Sa më sipër, ju bëj me dije se janë anuluar të gjitha veprimet në kartelë digjitale të pasurisë nr.20/141 vol.61, fq.19 zk 8591.

Qëndrimi i grupit të auditimit: Observacioni do të merret në konsideratë.

3. Me referencë nr.018694 datë 31.05.2021, në emër të Aldechi sh.p.k, me urdhër nr.24.05.2021 të Drejtorit F.D. është bërë ndarja e pasurisë me nr. 10/601 zk. 8593, vol.44, fq.183, në pasuritë si vijon:

- Pasuria me nr.10/630, vol.49 fq.212, lloji i pasurisë truall me sipërfaqe totale 1118m² dhe 364 m² ndërtesë;
- Pasuria me nr.10/631, vol.49, fq.212, me sipërfaqe trualli 6232.96 m² dhe 1742.5m² ndërtesë;
- Të mbarten dhe të shënohen të gjitha shënimet që janë të pasqyruara në volum.44, fq.183 seksioni E. Praktika e mësipërme është punuar nga specialistja znj.R. S. dhe z.F.D..

Për këtë pasuri, certifikata është lëshuar në datën 11.02.2016 me sipërfaqe 7350.96 m² truall dhe 2106 m² ndërtesë. Duke qenë se mbi këtë pasuri janë vendosur disa kufizime për arsye kredie, është administruar deklarata noteriale nga banka përkatëse për dhënien e pëlqimit për këtë ndarje, me kushtin që në pasuritë që do të rezultojnë nga ndarja e pasurisë nr.10/601 të barten të gjitha bllokimet/inskriptimet që janë regjistruar në favor të bankës, sipas nenit 25 të ligjit nr.111/2018 "Për Kadastrën".

Nga verifikimi në origjinë i kësaj pasurie rezulton se:

- Pasuria nr.10/601, vol.44 fq.183 rrjedh nga pasuria me nr.10/482 me sipërfaqe trualli 13495 m² dhe sipërfaqe ndërtesë 4685 m², regjistruar si bashkim pasurie me referencë nr.013860.
 - Vol. 42, fq.137, pasuria me nr.10/75 me sipërfaqe trualli 6400 m² dhe ndërtesë 2106m², ku me referencë nr.012011 datë 17.03.2014 është bërë regjistrimi i kësaj pasurie në emër të A.sh.p.k, në të cilën është administruar qëndrimi i ortakut shtetëror, Ministria e Financave dhe Ekonomisë(4.5% të kuotave) ku përcaktohet se "të bëhet regjistrimi i pasurisë së paluajtshme të shoqërisë pranë Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme Shkodër" dhe vendimi i mbledhjes së ortakëve të shoqërisë. Nga verifikimi i dokumentacionit rezulton se mungon titulli i pronësisë, në kundërshtim me nenin 193 të Kodit Civil. Konkretisht, nuk është administruar asnjë dokumentacion tekniko-ligjor që përligj transaksionin e kalimit të pronësisë nga "shtet" te shoqëria A. sh.p.k.



Kontrolli i Lartë i Shtetit

Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

Praktika është përpunuar nga z.A.N. dhe regjistruesi O.V.. Në këtë praktikë është administruar:

- Autorizimi nga ministri për të përcaktuar përfaqësuesit në mbledhjen e ortakëve, nr.200/1 prot datë 06.03.2014;
- Qëndrimi i ortakut shtetëror në mbledhjen e përgjithshme të Asamblesë së ortakëve, nr.200/2 prot datë 06.03.2014 ku përcaktohet “të bëhet regjistrimi i pasurisë së paluajtshme të shoqërisë pranë Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të paluajtshme Shkodër”.
- Vendimi i mbledhjes së asamblesë së ortakëve të shoqërisë, datë 07.03.2014 me rend dite “Regjistrimi në favor të shoqërisë “Adelchi Shqipëri” sh.p.k i pasurisë nr.10/74-75, fabrika e re e këpucëve me kaldajën me sipërfaqe trualli 6400m²
- Vol.42, fq.138 pasuria me nr.10/480, me sipërfaqe 1913 m² truall është regjistruar datë 12.09.2014 me referencën nr.012223 në emër të shoqërisë Adlechi sh.p.k, pa administruar titullin e pronësisë, veprim në kundërshtim me nenin 193 të Kodit Civil. Me urdhër të Regjistruesit I.N. është bërë saktësimi i sipërfaqes së pasurisë nr.10/273, vol.36, fq.90 nga sipërfaqe 9261m² në 11171m² truall dhe nga 2503 m² ndërtesë në 2106 m² ndërtesë. Po ashtu, është kërkuar regjistrimi i pasurisë në radhorin e pronësisë nr.1 datë 17.03.2014 ndërkohë që nuk ka një radhor të tillë pasi regjistrimi fillestar ka përfunduar në datën 22.09.2013. Të dyja këto pasuri kanë si origjinë pasurinë nr.10/273, vol.36, fq.90.
- Me referencë nr. 012224 datë 12.09.2014 është bërë bashkimi i pasurive nr.10/75 vol.42 fq.137 me sipërfaqe trualli 6400m² truall dhe 2016 m² ndërtesë me pasurinë nr.10/480, vol.42 fq.138 me sipërfaqe 1913 m² truall.
- Vol.29, fq.97 pasuria me nr.10/180 me sipërfaqe trualli 783.41 m², e përfitur me vendim kthimi kompensimi pronash, e cila figuron në emër të shoqërisë A. sh.p.k përmes një kontrate shitjeje.
- Vol.30, fq.54, pasuria me nr.10/311 me sipërfaqe trualli 715.96 m², e regjistruar me reference nr.012223, pa administruar titullin e pronësisë.
- Vol.23, fq.212, me sipërfaqe trualli 3568.55 m² e përfitur me kontratë shitje
- Vol.23, fq.70, ndërtesë me sipërfaqe 2578 m² përfitur me leje ndërtimi.

Nga ky bashkim është përfitur pasuria me nr. 10/482, vol.42, fq.140 me sipërfaqe 13495 m² truall dhe 4685m² ndërtesë, për të cilën është lëshuar certifikata e pronësisë me datë 12.09.2014.

Në bazë të VKM nr.553 datë 28.08.1998 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme të shoqërive tregtare, të krijuara nga transformimi i ndërmarrjeve shtetërore”, përcaktohet se pasuritë e paluajtshme, pronë shtetërore, të vendosura si kontribut në natyrë në kapital themeltar të shoqërive tregtare, të krijuara nga transformimi i ndërmarrjeve shtetërore, në bazë të ligjit nr.7926, datë 20.4.1995 “Për transformimin e ndërmarrjeve shtetërore në shoqëri tregtare”, të regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme si pasuri e këtyre shoqërive. Regjistrimi i pasurive të paluajtshme të bëhet në bazë të urdhrit të Ministrit të Ekonomisë Publike dhe të Privatizimit. Ky urdhër, si rregull, duhet të përmbajë të dhënat për vlerën, kufijtë, sipërfaqen dhe vendndodhjen e pasurisë së paluajtshme, për të cilën kërkohet regjistrimi.



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

Sipas VKM nr.553/1998, pika 3, bashkëlidhur urdhrit të lartpërmendur, të paraqiten për regjistrim në regjistrin e pasurive të paluajtshme, vendimi i gjykatës për regjistrimin në regjistrin tregtar, bashkë me aktet me të cilat krijohet shoqëria tregtare, si dhe planrilevimi i pasurisë së paluajtshme për të cilën kërkohet regjistrimi.

Ndërkohë, në bazë të Rregullores për Punën në Hipotekë, regjistrimi i pasurive të paluajtshme të shoqërive tregtare, të krijuara nga transformimi i ndërmarrjeve shtetërore bëhet me dokumentet:

- Urdhri i ministrit
- Vendimi i gjykatës
- Statusi i shoqërisë tregtare
- Kontrata midis themeluesve
- Planvendosja.

Në total, është regjistruar pasuria me 10/482, vol.42, fq.140 me sipërfaqe 13495 m² truall dhe 4685m² ndërtesë, pa titull pronësie për sipërfaqen 9147 m² truall dhe 2107 m² ndërtesë. Praktikant me referencat nr.012221-012224 janë përpunuar nga specialisti A.N. dhe regjistruesi I. N.. Me referencë nr.13860 date 11.02.2016, kjo pasuri është ndarë në dy pasuri, vol 44, fq.182, pasuria me nr. 10/600 me sipërfaqe truall 6145 m² dhe sipërfaqe ndërtesë 2579 m² si dhe vol. 44 fq.183 me nr.10/601 me sipërfaqe truall 7350 m² dhe sipërfaqe ndërtesë 2106 m². Praktika është përpunuar nga specialisti z.E.N. dhe regjistruesi z.E.H., i cili ka lëshuar certifikatën e pronësisë për ndarjen në datë 11.02.2016.

Pretendimi i subjektit: Nga ish-Drejtori z.F.D., përmes postës elektronike është përcjellë observacioni se në lidhje me referencën 018694 datë 31.05.2021 në emër të subjektit Adlechi sh.p.k ku është kërkuar ndarja e pasurisë nr.10/601 zk8593 vol.44 fq.183 nga verifikimi fizik i referencës se sipërcituar rezulton se praktika në fjalë është proceduar konform dispozitave ligjore referuar ligjit 111/2018 “Për Kadastrën”. Nga ana e subjektit është vendosur në dispozicion certifikata e pronësisë origjinale me datë lëshimi 11.02.2016, kërkesa për ndarje pasurie nga administratori i subjektit si dhe deklarata noteriale ku banka ka shprehur dakordësinë, plani i rilevimit, pra të gjitha në formatin origjinal. Nuk ka asnjë pengesë ligjore për të mos proceduar me ndarjen e pasurisë, ne kushtet kur i gjithë dokumentacioni legjitimohet sipas bazës ligjore në fuqi.

Qëndrimi i grupit të auditimit: Lidhur me ndarjen e fundit të kësaj pasurie, kryer me referencë 018694 datë 31.05.2021, observacioni do të merret në konsideratë.

Pretendimi i subjektit: Me shkresën nr.1221/10 datë 01.03.2022, nga z.Anton Ndoci ish-specialist i ZVRPP Shkodër është përcjellë observacioni se “A” sh.p.k është krijuar përmes VKM nr.369, datë 26.11.1993. Duke parë që nga ortaku shtetëror nga fillimi i aktivitetit nuk kishte shlyer detyrimet përkatëse monetare në favor të ortakut tjetër privat, ortaku shtet ishte larguar në mënyrë të njëanshme nga ortaku privat, fakti cili është konsideruar si i parregullt. Ortaku shtet ka hyrë edhe njëherë si bashkëortak me 4.55% të aksioneve mbi këtë shoqëri, duke u njohur në këtë mënyrë për efekt të kontributeve në natyrë në shoqëri(ndërtesa e fabrikës së vjetër shtetërore, ndërtesa e prodhimit të kordonit dhe sipërfaqja e truallit). Nisur nga fakti se ndërtesat e fabrikës (ish fabrika e makaronave) dhe ajo e ndërtesës së Kordonit kishim mbetur të paregjistruar në favor të shoqërisë(ndërkohë që për pjesën tjetër të pasurisë kishte regjistrim, si dhe nuk kishin të përcaktuar sipërfaqen e ndërtesave, por vetëm vlerën në raportin e vlerësimit, është dërguar për



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

regjistrim edhe kjo pasuri. Fitimi i pronësisë është realizuar konform parashikimeve të nenit 192 dhe 193 /d të Kodit Civil dhe si i tillë

Qëndrimi i grupit të auditimit: Për mangësitë e shpjeguar në trajtimin e çështjes, në kundërshtim me nenin 193 të Kodit Civil dhe VKM nr.553/1998, marrë parasysh se në thelb mungon titulli i pronësisë si dhe nga ana procedurale nuk plotësohen elementët ligjorë lidhur me kontributin në natyrë, trajtuar sa më sipër, observacioni nuk do të merret në konsideratë.

Pretendimi i subjektit: Me observacionin nr.1221/17 datë 17.03.2022 nga z.A.N. është përcjellë sqarimi se bazuar në Vendimin nr.396 datë 26.11.1990 “Për krijimin e ndërmarrjes së përbashkët A. Shqiperia” është vendosur krijimi i shoqërisë së përbashkët. Në këtë mënyrë, shteti, si pronar i pasurive të paluajtshme truall dhe ndërtesë, vendos që me pasurinë e tij të krijojë një shoqëri të përbashkët tregtare(shtet-privat), përmes së cilës do të zhvillohej aktiviteti tregtar i dakordësuar mes palëve. Shteti në këtë moment rezulton si pronar i pasurive të paluajtshme që ishin pjesë e kontributit të shoqërisë që krijohej, pronësia e cila rrjedh në favorin e saj në çdo rast, pasi pasuria në cilindo nga konceptet e sendi është sikur të trajtohej si “res zullum (kjo edhe në konceptin e probatio diabolica te actio re vindicatio) dhe për sa kohë nuk bëhej fjalë për një send “extra commercium”, ky i fundit kishte të gjithë tagrat e pronësisë para disponimit, gëzimi dhe posedimit mbi këto pasuri të paluajtshme. Në këtë kushte VKM –ja përkatëse përbën akt të një organi publik të autorizuar për krijimin e shoqërisë tregtare, pra përbën akt fitimi pronësie në kuptim të nenit 193/d të Kodit civil ku përcaktohet se “d) aktet me të cilat krijohet një shoqëri ose një subjekt tjetër i të drejtës që ka në pronësi pasuri të paluajtshme ose gëzon të drejta. Kapitali i një shoqërie tregtare, sipas legjislacionit shqiptar dhe në rastin konkret, njeh dy forma kontributesh, në natyrë dhe kontributet në para. Kontributet e shtetit kishin mbetur të pavlerësuar dhe si rrjedhojë nga organi kompetent është vendosur vlerësimi i kontributit të shtetit në këtë shoqëri...Për sa më lart, pronësia e shtetit dhe po ashtu edhe e subjektit tjetër mbi shoqërinë tregtare është fituar sipas mënyrave të parashikuara me ligj dhe në zbatim të procedurave të përcaktuara po nga ligji.

Qëndrimi i grupit të auditimit: Aktiviteti i ndërmarrjes së krijuar me Vendimin nr.398/1990 ka pushuar së ekzistuari. Sipas ekstraktit historik, data e themelimit të subjektit A. është 18.05.1994 me ortak 100% privat. Në datën 11.11.2005 janë larguar ortakët e tjerë privat dhe 100% të kuotave mbesin në një ortak të vetëm privat. Në 2013 është shtuar ortaku shtetëror, Ministria e Ekonomisë, Tregtisë dhe Energjetikës, përqindja në kapital 4.55,% kontributi në para 15,802,150 lekë. Bazuar në nenin 68 “Kontributi i ortakëve mund të jetë në para ose në natyrë (pasuri të luajtshme/të paluajtshme apo të drejta). Statuti përcakton mënyrat e shlyerjes së kontributeve.

Ortakët e një shoqërie me përgjegjësi të kufizuar i vlerësojnë kontributet në natyrë në marrëveshje të ndërsjella me njëri-tjetrin dhe i shprehin vlerat e tyre në para. Nëse nuk mund të arrihet një marrëveshje, secili prej ortakëve mund t'i drejtohet gjykatës përkatëse, për të ngarkuar një ekspert vlerësues, me një vendim me efekt detyrues. Raporti i ortakëve ose i ekspertit për vlerësimin e kontributeve i dorëzohet Qendrës Kombëtare të Regjistrimit, së bashku me të dhënat e tjera të kërkuara për regjistrim.

Në rrethanat kur shoqëria A. shpk është themeluar në vitin 1994 si ndërmarrje 100% private dhe në vitin 2013, Ministria e Financave dhe Ekonomisë shtohet si ortakë me 4.5% të kuotave, praktikës së regjistrimit i mungon pikërisht marrëveshja mes ortakëve lidhur me kontributin dhe parashikimet e statutit mbi kontributin. Në bazë të pikës të VKM nr.553/1998 nuk rezulton se kjo pasuri të jetë si kontribut në natyrë në kapital themeltar të shoqërive tregtare, të krijuara nga



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

transformimi i ndërmarrjeve shtetërore, në bazë të ligjit nr.7926, datë 20.4.1995 “Për transformimin e ndërmarrjeve shtetërore në shoqëri tregtare”.

4.Me referencat nr.17891-17892 datë 14.05.2020, është bërë korrigjimi i kartelës së pasurisë me nr.3/1049, vol.47 fq.247 nga 719.26 m² truall nga të cilat 119 m² ndërtesë në 719.26 m² truall. Ky korrigjim është bërë duke u bazuar në lejen e legalizimit nr.102016 datë 25.09.2017, e cila është regjistruar në vol.46 fq.158 zk 8593 vetëm për objektin me sipërfaqe 106.6 m², me nr.pasurie 3/99-nd. Për rrjedhim është bërë ndarja në:

- Pasuria me nr.3/1062, vol.49, fq.2 me sipërfaqe prej 399.26 m² truall
- Pasuria me nr.3/1063, vol.49, fq.3 me sipërfaqe 320 m² truall.
- Nga bashkimi i pasurive është krijuar pasuria me nr.3/1064, vol.49, fq.4 me sipërfaqe 320m² truall nga të cilat 106.6 m² ndërtesë

Me referencën nr.1782 është bërë bashkimi i truallit me objektin, punuar nga specialistja z.A. L. dhe Drejtori I.D..

Nga verifikimi në tërësi i të gjithë veprimeve rezulton se objekti është regjistruar me referencë nr.016187 datë 23.03.2018 nga specialisti A.L. dhe regjistruesi Z.L. në vol.46, fq.158, me nr.3/99-nd, e shoqëruar me shënimin që pasuria bie në vol.38, fq.188, me nr.3/99 me sipërfaqe 995 m² truall dhe 210 m² ndërtesë, duke mos administruar deklaratën noteriale për prishjen e objektit të vjetër. Kjo pasuri është ndarë me referencë nr.017190, punuar nga regjistruesi G.B. dhe specialistja A.L., në kartelat e pasurive të paluajtshme si mëposhtë:

- Vol. 47, 246 pasuri me nr.3/1048 me 276 m² truall dhe 91.8 m² ndërtesë,
- Vol. 47, 274, pasuria me 3/1049 me sipërfaqe 726 m² truall dhe 119 ndërtesë..

Me vendimin nr.291 datë 21.05.2018 të Këshillit të Ministrave është miratuar kalimi i parcelës ndërtimore dhe për të cilën është kryer pagesa e parcelës .Leja e legalizimit nr.102016 datë 25.09.2017 me sipërfaqe ndërtimi 106.6 m² është miratuar nga S.K. me detyrë përgjegjëse e sektorit të legalizimit dhe Drejtori T.M..

Certifikata për objektin është lëshuar datë 24.05.2018 nga regjistruesi Z.L., pa administruar deklaratën noteriale, sipas pikës 13 të VKM nr.280/2015 i ndryshuar ku përcaktohet se “kur objekti i shembur rezulton në pronësi të të tretëve ose në pronësi shtetërore, sipas regjistrimit të pasurive të paluajtshme ose çdo dokumenti ligjor pronësie, 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(administruar) detyrohet të kryejë procedurat për pasqyrimin e gjendjes ekzistuese në inventarin e pronave të paluajtshme të shtetit”.

Pretendimi i subjektit: Me observacionin nr.1221/9 datë 01.03.2022 nga specialisti z.A.L. është përcjellë observacioni se nga verifikimi rezultoi se objekti i legalizuar pozicionohet në pasurinë me nr.3/99, e cila rezultonte shtet me sipërfaqe 995.26 m² nga kjo 210.8 m² ndërtesë dhe se në seksionin E ka shënimin “ndërtim pa leje”. Ndodhur në këto kushte, duke patur të gjitha shënimet në hartë dhe kartelën e pasurive të paluajtshme të vëna nga regjistrimi fillestar i zonës, objekti që po regjistrohej në bazë të lejes së legalizimit është ndërtim pa leje dhe është regjistruar leja e legalizimit që e bënte me titull pronësie objektin pa leje.



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

Qëndrimi i grupit të auditimit: *Administrimi i deklaratës noteriale, si për procesin e legalizimit ashtu edhe për atë të regjistrimit, përbën një dokumentacion detyrues.*

5.Me referencë nr. 020262-020263 datë 17.12.2020 është bërë regjistrimi i lejes së legalizimit nr.101845 datë 08.05.2017 me sipërfaqe ndërtimi 128.4 m² +30 m² dhe sipërfaqe e parcelës ndërtimore 475 m², për godinë social-ekonomike. Nga shqyrtimi i dokumentacionit rezultoi se me urdhrin e datës 16.12.2020 është bërë ndarja e pasurisë nr.21/205, vol.40, fq.194 e llojit shkëmbore me sipërfaqe 11727 m² e regjistruar shtet në dy pasuri; pasuria me nr.21/218 vol.61, fq.6 me sipërfaqe 322m² dhe pasuria me nr.21/219, vol.61, fq.7 me sipërfaqe 11405 m². Bazuar në deklaratën noteriale të znj.L.M. me nr.5317 rep., nr.3420 kol datë 18.12.2019 është bërë saktësimi i sipërfaqes së objektit të pasurisë nr.21/43, vol.35 fq.63 me sipërfaqe 118m² truall dhe 118 m² ndërtesë me Pronar të Pavërtetuar dhe pasurisë nr.21/44, vol.35, fq.64 me sipërfaqe 35m² truall dhe 35m² ndërtesë, në të cilat janë hequr objektet nga kartelat pasi sipas deklaratës noteriale objektet ekzistuese janë shembur. Për rrjedhojë këto dy pasuri janë bashkuar me pasurinë nr.21/218 me sipërfaqe 322m² për të përfutur pasurinë e lejes së legalizimit, me nr.21/220, vol.61, fq.8 me sipërfaqe ndërtimi 475m² truall dhe sipërfaqe ndërtimi 158.4m².

Me shkresën nr.2031 prot, datë 30.05.2017 të regjistruarit të ZVRPP Shkodër E.N., kjo leje legalizimi është refuzuar për regjistrim me arsyetimin se këto sipërfaqe ndërtimore janë afishuar që në vitin 2004(kur është realizuar afishimi publik i zonës 8591) dhe se nga verifikimi i hartave të vjetra rezultoi se këto dy objekte, sipas skicës përkatëse, pasqyrohen që para viteve 1990. Në kushte të tilla, është kërkuar të merren konfirmimet përkatëse nëse ka apo jo në Drejtorinë e Drejtimit të Pronës Publike privatizime të mundshme. Po ashtu, është kërkuar nga Gjykata e Rrethi Gjyqësor Shkodër nëse ka ndonjë akt fitimi pronësie, sipas nenit 193 të Kodit Civil, për sipërfaqen 475 m² truall dhe 158.4 m² ndërtesë, të trajtuar sipas lejes së legalizimit përkatës.

Me shkresën nr.1440/1 datë 10.07.2017, nga ish-Drejtori i ALUIZNI-t Shkodër T.K. është kthyer përgjigje ku thuhet se “e gjithë praktika është trajtuar dhe është përpunuar sipas parashikimeve ligjore në fuqi, duke u bazuar në statusin juridik të pasurisë ...”.

Nga verifikimi i ortofotove dhe hartave hipotekore rezultojnë se këto dy objekte janë të vjetra dhe të pandryshuara në kohë. Praktika e regjistrimit është përpunuar nga specialisti Sh.G. dhe Drejtori i DVASHK Shkodër, G.B.. Leja e legalizimit është miratuar nga përgjegjësjja e sektorit të legalizimit znj.S.K. dhe Drejtori i ALUIZNI-it, z.T.M..

Pretendimi i subjektit: *Me shkresën nr.1221/5 prot., datë 28.02.2022 nga specialisti z.Sh.G. është përcjellë observacioni se sa i përket verifikimit nëse ndërtimet e legalizuara janë objekte të ndërtuara para vitit 1991, kjo është kompetencë e ALUIZNI-t dhe se nga ana e regjistrimit është kryer verifikimi i elementëve të formës dhe përmbajtjes të lejes së legalizimit.*

Qëndrimi i grupit të auditimit: *Për këtë praktikë, ka një precedent mosregjistrimi të mirëarsyetuar për faktin se pasuria e përfutur me leje legalizimi gjendet e regjistruar në kartelat e pasurive të paluajtshme me status “Pronar i pavërtetuar” dhe se këto sipërfaqe ndërtimore janë afishuar që në vitin 2004(kur është realizuar afishimi publik i zonës 8591) dhe se nga verifikimi i hartave të vjetra rezultoi se këto dy objekte, sipas skicës përkatëse, pasqyrohen që para viteve 1990.*

6. Me referencat nr.018348-018349-018350 për zonën kadastrale 8593 të qytetit të Shkodrës, bazuar në lejen e legalizimit nr.301455 datë 20.06.2020 në emër të z.G.R., nga Drejtori G.B. është bërë ndarja e pasurisë nr.3/526, vol.39, fq.12 me sipërfaqe trualli 367.62 m² truall në tre pasuri:

- Pasuria me nr.3/1067, vol.49 fq.11 me sipërfaqe 57/87 m² truall në favor shtet



Kontrolli i Lartë i Shtetit

Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

- Pasuria me nr.3/1068 vol. 49 fq.112 me sipërfaqe 290.85 m² në favor shtet
- Pasuria me nr.3/1069, vol.49 fq.113 me sipërfaqe 18.9m² truall në favor shtet.

Në vijim, është bërë bashkimi i pasurisë 3/1060 me sipërfaqe 17.55m² truall dhe pasurisë me nr.3/1068 me sipërfaqe trualli 290.85 m² truall dhe 118.3m² ndërtesë për të përfutur pasurinë me sipërfaqe parcele 308m² dhe 118 m² ndërtesë, me nr.pasurie 3/1070, vol.49 fq.114.

Leja e legalizimit nr.301455 datë 20.06.2020 është mbi objekt ekzistues. Po ashtu, në hartat e hipotekës rezulton se pasuria me nr.3/526, vol.39 fq.12 është e pasqyruar me godinë. Në dosje janë administruar deklaratat noteriale se individ i nuk është subjekt i veprave penale, por kjo sipërfaqe ndërtimi e legalizuar është vetëm një pjesë e një godine, e cila në ortofoto nuk rezulton me asnjë ndryshim.

Leja e legalizimit është miratuar nga përgjegjësi i sektorit të legalizimit z.B.V. dhe Drejtori z.I.D.. Gen plani është miratuar nga sektori i hartografisë: Xh. G., specialist; B.L. përgjegjës, nga sektori i çështjeve të pronësisë znj.B.C. dhe znj.A.J. dhe Drejtori I.D.. Procesverbali i verifikimit në terren është hartuar nga hartografët Z.D.,G.D dhe B.L.

Pretendimi i subjektit: Me observacionin me nr.1221/4 datë 25.02.2022 nga DVASHK Shkodër është përcjellë sqarimi se përse i përket sektorit të çështjeve të pronësisë sipas hartës kadastrale të zk:8593 objekti është pozicionuar në pasurinë me nr.3/526, me sipërfaqe 367.62m² truall, ku nuk rezulton të ketë ndërtesë por ka shënim në seksionin “E” datë 20.08.2011 si dhe në pasurinë me nr.3/1060, ku edhe në këtë nuk rezulton të ketë ndërtesë. Në hartën treguese të regjistrimit është vendosur shenja konvencionale për ndërtimet pa leje. Nga sektori i hartografisë është përcjellë sqarimi se me datë 20.02.2020 është mbajtur procesverbali i verifikimit në terren dhe nuk është evidentuar nëse objekti ka ndryshime ose jo të volumetrisë së një objekti të vjetër. Në fotografimin ajror të vitit 2015 dhe 2018 dallohet qartë se objekti është totalisht objekt i ri. Në bashkërendim me zyrën e regjistrimit është bërë kërkesë për informacion të statusit juridik me shkresën nr.338 prot, datë 28.05.2020 dhe nr. 477 prot., datë 03.07.2020, nga ku rezulton se pozicionohet në një pasuri truall, pa ndërtesë. Mbi këto të dhëna të administruara në dosje, është hartuar genplani si dokumentacion teknik duke përcaktuar të dhënat e sakta mbi objektin në proces legalizimi.

Qëndrimi i grupit të auditimit: Lidhur me trajtimin nga ana juridike dhe hartografike, në kushtet kur në kartelat e pasurive të paluajtshme nuk rezulton të jetë pasqyruar objekti, observacioni do të merret pjesërisht parasysh.

7. Me referencë nr.018289 datë 06.11.2020 është bërë regjistrimi i vendimit nr.12 datë 05.11.2020 “Për përcaktimin e sipërfaqes së pasurisë me nr.06/1046 në zonën kadastrale nr.8593 në emër të A dhe G. D., në kuadër të nenit 30 të ligjit nr.111/2018 “Për Kadastrën”. Nga analiza e akteve konstatohet se sipas vërtetimit të lëshuar nga Zyra e Hipotekës Shkodër vërtetohet se në radhorin e pronësisë nr.178 datë 24.09.1968 është kaluar në pronësi të z.A.D. pasuria si vijon “Një shtëpi e përbërë nga katër odash, rruginë, derë, oborr, jerevi me një odë duke patur ndërtesën 136m² dhe një copë toke me të njëjtën sipërfaqe e vendume në lagje balabane të Shkodrës dhe e kufizuar me D.N., K.P. e M. S., A.S.N., dhe rruga, e regjistruar në zyrën e hipotekave Shkodër me nr.425 datë 07.01.1963 në emër të P.D.”.

Sa më sipër, në vendim është arsyetuar se nga verifikimi i dokumentacionit të paraqitur dhe atij të administruar nga ASHK Shkodër, rezulton se pasuria e sipërcituar të jetë e regjistruar në radhorin e pronësisë nr.1758 dhe në të përfshihen shtëpia e banimit dhe trualli funksional. Gjithashtu, është identifikuar dhe origjina e kësaj prone konkretisht regjistrimi në favor të P.D. në radhorin e pronësisë nr.425 datë 01.01.1963. Nga kjo pasuri, Komiteti Ekzekutiv me vendimin nr.18 datë



Kontrolli i Lartë i Shtetit

Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

18.02.1969 i ka shpronësuar një sipërfaqe toke prej 130 m². Ndërkohë, me vendimin nr.1046 datë 01.04.1996 të Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, në favor të z.A. D. është kthyer në pronësi një sipërfaqe prej 34m² truall ndërsa është njohur në pronësi një sipërfaqe prej 96 m² truall, duke qenë se është zënë nga ndërtimi i një pallati. Me arsyetimin se pasuria nuk e ka të përcaktuar sipërfaqen, nga kërkuesi është paraqitur dokumentacioni dhe kërkesa për regjistrimin e kësaj pasurie në përputhje me nenin 30/4 të ligjit nr.111/2018 “Për Kadastrën” dhe Vendimin e Këshillit të Ministrave nr.781 datë 07.10.2020 “Për përcaktimin e procedurave të hollësishme të regjistrimit të titujve të pronësisë, që nuk kanë të përcaktuar sipërfaqen”. Objekt i këtij vendimi është përcaktimi i procedurave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, për të cilat zotërohen tituj pronësie në përputhje me nenin 193, të Kodit Civil, por që nuk kanë të përcaktuar sipërfaqen. Më konkretisht, për efekt të këtij vendimi, konsiderohen pasuri të paluajtshme pa sipërfaqe të përcaktuara:

a)pasuritë, për të cilat në asnjë nga aktet e fitimit apo kalimit të pronësisë nuk është shprehur sipërfaqja dhe nuk ka skicë/planvendosje shoqëruese ose, edhe nëse ka skicë/planvendosje shoqëruese, ajo ka mangësi teknike-hartografike që e bëjnë të pamundur përcaktimin e sipërfaqes;

b)pasuritë, për të cilat në aktet e fitimit të pronësisë është shprehur sipërfaqja, por nuk e kanë skicën/planvendosjen shoqëruese me paraqitjen grafike të sipërfaqes përkatëse. Kjo shkronjë zbatohet vetëm kur organet administrative që kanë miratuar aktin e fitimit pronësisë janë shuar si persona juridike publike ose nuk janë me kompetentë për çështjen dhe nuk ka një organ tjetër administrativ kompetent për të plotësuar mangësitë e aktit.

Për sa i përket anës hartografike, në vendimin nr.12 datë 05.11.2020 arsyetohet se nga krahasimi i fragmentit të konfirmuar të hartës së vitit 1962-1981 me planin e rilevimit të paraqitur nga kërkuesi për regjistrim, figuron të justifikohet sipërfaqja prej 718 m² nga të cilat 127 m² ndërtesa 1 kat dhe jerevi 20m².

Nga shqyrtimi në tërësi i procedurës së ndjekur rezulton se Vendimi nr.12 datë 05.11.2020 është marrë për një titull pronësie, konkretisht një notë transkriptimi e cila e ka të përcaktuar sipërfaqen. Konkretisht, në këtë notë transkriptimi përcaktohet, së pari sipërfaqja e ndërtesës prej 136 m² dhe ajo e truallit “një cope toke me të njëjtën sipërfaqe (sa ndërtesa). Së dyti, mungon lidhja juridike e dokumenteve të pronësisë për të legjitimuar dhënien e një sipërfaqeje prej 718 m² truall.

Lidhur me deklaratat e kufitarëve, nuk është administruar deklarata noteriale e pasurisë kufitare me nr.6/329. Në bazë të pikës 8/b të VKM nr.781/2020, për përcaktimin e sipërfaqes, drejtoria vendore e ASHK-se kryen verifikimin në terren të pasurisë, për të cilën saktësohet sipërfaqja sipasnjë dokumenti standard “Akt Konstatimi”. Në këtë dokument, nuk janë plotësuar rubrika e sipërfaqes së parcelës, ndërsa sipërfaqja e bazës së njollës së objektit është shënuar me sipërfaqen 765m². Po ashtu, rubrika e pasurive kufitare nuk është plotësuar. Praktika është përpunuar nga specialisti F. Z. dhe z.I.D..

Pretendimi i subjektit: Me observacionin me nr.1221/21 datë 13.04.2022 është përcjellë sqarimi se sipërfaqja e konstatuar në terren nga ana hartografike përputhet me hartën teknike të vitit 1962-1981. Termi dhe një copë toke me të njëjtën sipërfaqe nuk përfshihet në sipërfaqen e trajtuar nga ana jonë me këtë regjistrim pasi është ngjitur me shtëpinë. Kjo konfirmohet me vendimin e KKP e cila ka trajtuar këtë sipërfaqe duke e identifikuar dhe hartografikisht.

Qëndrimi i grupit të auditimit: Observacioni do të merret në konsideratë.



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

8. Me referencat nr.020468-020469 datë 13.03.2021 në zk. 8591 në emër të trashëgimtarëve B. është miratuar vendimi nr.1 datë 10.03.2021, bazuar në nenin 30 të ligjit nr.111/2018 “Për Kadastrën”, me sipërfaqe ndërtimi 170m² ndërtesë 2 kat dhe 645 m² truall. Ky vendim është miratuar në bazë të analizës ligjore të fakteve se pasuria është e regjistruar në regjistrin hipotekor nr.1456 datë 04.10.1993 në favor të z.F.B.pasuria me përshkrimin “*një shtëpi e lartë e cila ndodhet në rus i madh, Ç. i H.Dh e kufizuar me hyrjen e derës në të djathtë H.H, në të majtë F.T. me oborr, prapa M.B....me shtëpi e kopsht, prapa rruga e madhe*”. Kjo pasuri rezulton e regjistruar në radhorin e pronësisë nr.1384 datë 18.02.1918 në favor të z.S.B.. Me aktin nr.294 datë 04.10.1993 për të ndjerët S. dhe L.B. është çelur dëshmia e trashëgimisë. Ndodhur në këto kushte, kur pasuria nuk ka sipërfaqen e përcaktuar është kërkuar që për certifikimin e pasurisë së regjistruar në radhorin e pronësisë nr.1456 datë 04.10.1993 të zbatohet neni 30 i ligjit nr.111/2018 “Për kadastrën”. Si rrjedhojë nga ana hartografike, planrilevimi i paraqitur nuk përputhet me gjendjen faktike dhe është bërë verifikimi në terren. Me shkresën nr.3210 prot., datë 17.07.2019, nga Drejtori E.T., kërkuesit janë njoftuar se sipërfaqja e justifikueshme sipas akteve dhe dokumenteve hartografike është 438m² dhe jo 655m² sikurse pretendohet. Si pasojë, diferenca prej 227 m² nga sipërfaqja totale prej 655 m² nuk justifikohet sipas hartave teknike të viteve 1962-1981. Po ashtu, ndryshon dhe konfigurimi teknik i ndërtesës. Me shkresën nr.2589 datë 18.02.2021 është bërë afishimi publik i pasurisë nr.2/1436 me sipërfaqe 170m² ndërtesë dhe 655m² truall, bazuar në akt konstatimin e verifikimit në terren, hartuar nga inxhinierët I.K. dhe A.Zh..

Sa më sipër, megjithëse nga ana e DVASHK Shkodër në vitin 2019 është refuzuar ky regjistrim, lidhur me sipërfaqen 655m², me vendimin nr.01 datë 10.03.2021 është miratuar vendimi nga Drejtori G.B. për regjistrimin e pasurisë përkatëse me sipërfaqe ndërtimi 170 m² dhe sipërfaqe trualli 655m².

Për regjistrimet me VKM nr. 442/2018 ndryshuar me VKM 827/2020 “Për përcaktimin e rregullave të hollësishme për miratimin e dokumentit të pronësisë së objekteve pa titull pronësie dhe oborreve në përdorim”

1. Me vendimin nr. 141 datë 30.09.2021 është miratuar kërkesa për kalimin në pronësi të objektit pa titull pronësie me truallin funksional ndërtuara para datës 10.08.1991, për z.A. O., në të cilën është miratuar akti i pronësisë për objektin me sipërfaqe 87.5m². Nga verifikimi i dokumentacionit rezulton se vendimi i kalimit të pronësisë nuk ka përcaktuar sipërfaqen e truallit funksional. Në këtë vendim përcaktohet se nga ana e DVASHK-së Shkodër është hartuar gen-planin i pasurisë objekt kërkesë, ku sipërfaqja e truallit që posedon kërkuesi është 320 m² bazuar në posedimin faktik të vetëdeklaruesit, sipas pikës 17 të VKM 827/2020 “Për përcaktimin e rregullave të hollësishme për miratimin e dokumentit të pronësisë së objekteve pa titull pronësie dhe oborreve në përdorim” ku parashikohet se “*Drejtoria vendore e ASHK-së evidenton në terren ndërtimin dhe truallin funksional dhe verifikon nëse për ndërtimin është paraqitur aplikim për legalizim. Gjatë evidentimit në terren verifikohet posedimi efektiv i ndërtimit nga subjekti përfitues, si dhe konstatohen kushtet e parashikuara në shkronjat “ç” dhe “d”, të pikës 11, të këtij vendimi, që kanë të bëjnë me gjendjen e ndërtesës dhe me funksionin e saj*”.

Në Gen-planin e hartuar, trualli funksional është përcaktuar me sipërfaqe 342m², duke u shtrirë në pasurinë nr.2/227 vol.27 fq.52 me sipërfaqe trualli 220 m² në pronësi shtet dhe në pasurinë nr.2/474 e llojit truall në pronësi të të tretëve, me sipërfaqe 276 m² pasuri e përfituar me Vendim Kthimi-Kompensimi Pronash nr.1271 datë 26.09.1996. Genplanin është miratuar nga sektori i hartografisë



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

D.Gj.specialist dhe përgjegjësjë A.J. si dhe nga sektori i pronësisë, z.F.T. përgjegjësjë, z.L. Gj. specialist dhe Drejtori F. D..

-Në akt-evidentimin nr.43 datë 07.05.2021, miratuar nga hartografët A.T. dhe z.F.T., sipas skicës fushore truall funksional rezulton i shtrirë mbi pronësinë e personave të tretë. Vendimi është miratuar nga drejtori z.F. D.

Po ashtu, me vendimin nr.108 datë 16.04.2021 në emër të z.G.O. për gjysmën tjetër të godinës, me sipërfaqe ndërtimi 87 m² dhe sipërfaqe truall parcele ndërtimore 320 m². Sipas gen-planit është miratuar parcela ndërtimore mbi sipërfaqen e pasurisë nr.2/474. Gen plani është miratuar nga sektori i çështjeve të pronësisë,z.L.Gj., F.T. përgjegjësjë, nga sektori i hartografisë znj.D.Gj.dhe znj.A.J. dhe Drejtori G.B.. Ky vendim është regjistruar në kadastrë vetëm për pjesën e godinës, pa përfshirë truallin.

Bazuar në pikën 42 të VKM nr.827/2020 ,në përputhje me pikën 4, të nenit 34, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, kur ndërtimi shtrihet mbi truall-pronë të të tretëve, ai regjistrohet sipas dokumentit të pronësisë pa marrëdhënie me truallin, deri në miratimin e vendimit të Këshillit të Ministrave për kompensimin e pronarit joposedues. Regjistrimi i pronësisë së përfituesit mbi truallin funksional ose mbi oborrin në përdorim kryhet pas miratimit të vendimit të Këshillit të Ministrave dhe deri në shlyerjen e vlerës së truallit, mbi pasurinë rëndon hipoteka ligjore.

Sa më sipër, në këto dy raste, gen-planin duhej të kufizohej vetëm në truallin ku shtrihet objekti, pra mbi pasuritë me nr. 2/227 dhe nr.2/228, të llojit “truall” në pronësi shtet. Po ashtu, nga hartimi i vendimit, në mungesë të përcaktimit të sipërfaqes së truallit të përfutur në pjesën e dispozitivit, sipas përmbajtjes rezulton se i referohet vetëm kalimit të pronësisë për objektin, pa truallin përkatës.

Pretendimi i subjektit: Me observacionin me nr.1221/4 nga DVASHK Shkodër është përcjellë sqarimi se për sektorin e hartografisë është mbajtur akti i evidentimit në terren nr.43 datë 07.05.2021, bazuar në terminologjitë e VKM nr. 827/2020 ku përcaktohet se truall funksional i objektit pa titull pronësie është sipërfaqja e tokës nën ndërtësë dhe përreth saj, që posedohet efektivisht nga subjekti. Me posedim efektiv të tokës, sipas këtij vendimi, kuptohet zotërimi nga subjekti përfutur, i sipërfaqes së truallit funksional ose oborrit në përdorim, bazuar në rrethimin dhe kufijtë faktikë në terren”.

Përmes e-mailit, datë 01.03.2022, nga z.F.D. është përcjellë observacioni se sipërfaqja prej 342 m² është reflektuar në Genplanin e hartuar nga sektori i Hartografisë, reflektimi i sipërfaqes konsiston në matjet e terrenit duke verifikuar posedimin efektiv të truallit bazuar në rrethimin faktik në terren. Njëkohësisht sipërfaqja e sipërpërmendur është shënuar tek arsyetimi i aktit ,pavarësisht se në vendimin e kalimit pronësisë nuk është shënuar tek diapozitivi “Vendosi”.Ndërkohe për sipërfaqen e cila është në pronësi të tretëve, do vazhdohej procedura e kompensimit për pronarët e regjistruar në kartelën e pasurisë.

Qëndrimi i grupit të auditimit: Marrë parasysh paqartësinë e VKM nr.827 /2020 në këtë rrafsh, nga logjika juridike dhe pronësore një aplikant pa titull pronësie, nuk mund të zhveshë nga titulli i pronësisë të tretët me titull pronësie, qoftë edhe përmes procesit të kompensimit, për efekt të marrjes së një vendimi për kalimin e pronësisë për objektet e ndërtuara para datës 10.08.1991, në rrethanat kur është e panevojshme nga konfigurimi i truallit funksional. Në këto kushte, këto fenomene do të trajtohet me qëllim që për vendimet vijuese të merret së paku pëlqimi i personave të tretë ose në të kundërt, kalimi i pronësisë të bëhet vetëm për pasuritë shtet, me përjashtim të rasteve kur e dikton konfigurimi i truallit dhe kur ekzistojnë servitute midis dy pronave.



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

2. Me vendimin nr.114 datë 18.05.2021 për miratimin e kalimit të pronësisë, të objektit pa titull pronësie të ndërtuar para datës 10.08.1991 dhe të truallit funksional në emër të z.Gj.N.Q dhe B.Q. është miratuar akti i pronësisë për sipërfaqen ndërtimi 131.8 m² dhe sipërfaqe truall 300+1220 m². Nga verifikimi i dokumentacionit rezulton se:

-Sipërfaqja e truallit prej 1220 m² ka titull pronësie, bazuar në Vendimin e Kthimit të Kompensimit të Pronave, në të cilën në favor të K.Q. është kthyer në pronësi një sipërfaqe prej 1220 m² e llojit pemishte, e regjistruar në datë 08.09.2017 me referencë nr.019460, pasuria me nr.6/647, vol.39 fq.12 zk.8594. Në seksionin E të kufizimeve, me referencë nr.020218 datë 24.12.2018 nga Regjistruesi është vendosur urdhër kufizimi, bazuar në gjetjet e auditimit të kryer nga KLSH, përcjellë me shkresën nr.725/15 prot datë 19.12.2018. Arsyeja e vendosjes së kufizimit është se kjo pasuri është regjistruar me zë kadastral “truall” nga “pemishte” që përcakton titulli i pronësisë si dhe nuk është aplikuar kamatëvonesa, për shkak se vendimi mban datën 30.10.1995 ndërsa regjistrimi është realizuar në datën 08.09.2017.

Sa më sipër kjo pasuri nuk duhej përfshirë në procedurën e ndjekur bazuar në VKM nr.827/2020, pasi për këtë ekziston titulli i pronësisë. Po ashtu, paraqitja nga grupi i verifikimit, bazuar në procesverbalin e verifikimit në terren, miratuar nga B.V., Z.D. dhe Gj.D., pasqyrimi hartografik ndonëse nuk përfshin sipërfaqen prej 1220 m², përcakton që “t”i referohet hartës së hipotekës bashkëlidhur”, hartë kjo e cila përfshin edhe sipërfaqen 1220 m². Në këto kushte, gen plani i miratuar nga znj.Daniela Gjonikaj dhe përgjegjëse A.J si dhe Drejtori G.B. nuk pasqyron saktë truallin funksional që duhej miratuar me VKM nr.827/2020.

Nga verifikimi i kryer në sistemin e kadastrës, rezulton se kjo pasuri e përfituar me vendimin nr.114 datë 18.05.2021 nuk është regjistruar.

3. Me vendimin nr. 143 datë 06.10.2021 është miratuar kërkesa për kalimin në pronësi të objektit pa titull pronësie me truallin funksional, për bashkëpronarët B-V-Sh., në të cilën është miratuar akti i pronësisë vetëm për objektin me sipërfaqe 85.6m². Nga verifikimi i dokumentacionit rezulton se:

-Vendimi i kalimit të pronësisë nuk ka përcaktuar sipërfaqen e truallit funksional, por përcakton se nga ana e DVASHK-së Shkodër është hartuar gen-planin i pasurisë objekt kërkesë, ku sipërfaqja e truallit që posedon kërkuesi është 252 m² bazuar në posedimin faktik të vetëdeklaruesit, sipas pikës 17 të VKM 827/2020.

-Në Gen-planin, truallin funksional është përcaktuar me sipërfaqe 252.8m², duke u shtrirë në pasurinë nr.7/516 vol.30 fq.134 me sipërfaqe truall 2308 m² dhe 101 m² ndërtesë në pronësi të të tretëve, përfituar me VKKP nr.204/1994. Genplanin është miratuar nga sektori i hartografisë D. Gj. specialist dhe përgjegjësjë A. J.; sektori i çështjeve të pronësisë, z.F.T. përgjegjës dhe L. Gj. specialist. Vendimi është miratuar nga z.F. D.

-Procesverbali i verifikimit në terren datë 29.09.2020 është hartuar nga hartografët Z.D., Gj. D. dhe B.L.. Bazuar në pikën 42 të VKM nr.827/2020, në përputhje me pikën 4, të nenit 34, të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, kur ndërtimi shtrihet mbi truall-pronë të të tretëve, ai regjistrohet sipas dokumentit të pronësisë pa marrëdhënie me truallin, deri në miratimin e vendimit të Këshillit të Ministrave për kompensimin e pronarit joposëdës. Regjistrimi i pronësisë së përfituesit mbi truallin funksional ose mbi oborrin në përdorim kryhet pas miratimit të vendimit të Këshillit të Ministrave dhe deri në shlyerjen e vlerës së truallit, mbi pasurinë rëndon hipoteka ligjore.



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Ajencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

Sa më sipër, në këtë praktikë, gen-plani duhej kufizuar vetëm për sipërfaqen e truallit që i përket pasurisë 7/577 me sipërfaqe 164m² truall dhe 88m² ndërtesë.

Pretendimi i subjektit: Me observacionin me nr.1221/4 nga DVASHK Shkodër është përcjellë sqarimi se bashkëlidhur aktit të evidentimit janë edhe skicat fushore genplan + planimetri, të cilat kanë përcaktuar përmasat e sakta të objektit dhe parcelës ndërtimore, qe posedohet fizikisht në terren. Kjo sipërfaqe ka rezultuar 252.8 m². Siç mund të vërehet në skicat fushore është edhe një sipërfaqe parcele pas murit rrethues, ku poseduesit pretendojnë që e posedojnë, specialistet e terrenit e kanë specifikuar që kjo sipërfaqe ndahet me mur nga pjesa tjetër.

Pikërisht kjo sipërfaqe nuk i është llogaritur në sipërfaqe të parcelës ndërtimore pikërisht se rrethimi me mur ka përcaktuar edhe posedimin tij efektiv në terren të parcelës ndërtimore sipas përcaktimeve të mëposhtme, bazuar ne VKM 827. Hartimi i genplanit është bere në përputhje me skicat fushore dhe aktin e evidentimit ne zbatim të VKM nr. 827/2020.

Përmes e-mailit, datë 01.03.2022, nga z.F.D. është përcjellë observacioni se sipërfaqja prej 252.8 m² ne gen-planin e hartuar nga sektori i hartografisë ,reflektimi i sipërfaqes konsiston në matjet e terrenit duke verifikuar posedimin efektiv të truallit bazuar në rrethimin faktit në terren. Persa i përket pretendimit se gen-plani duhej kufizuar vetëm për sipërfaqen e truallit me sipërfaqe 164 m², sqarojmë se ka udhëzim të veçante për mënyrën e hartimit dhe paraqitjes se dokumentacionit teknik. Konkretisht Udhëzimi nr.413 datë 04.03.2016, udhëzimi nr. 30 date 15.01.2016. të cilët udhëzojnë në mënyre të detajuar përpilimin e gen-planit. Për këtë arsye në gen-plan paraqitet e gjithë sipërfaqja rrethimit faktit të terrenit.

Qëndrimi i grupit të auditimit: Marrë parasysh paqartësinë e VKM nr.827 /2020 në këtë rrafsh, nga logjika juridike dhe pronësore një aplikant pa titull pronësie, nuk mund të zhveshë nga titulli i pronësisë të tretët me titull pronësie, qoftë edhe përmes procesit të kompensimit, për efekt të marrjes së një vendimi për kalimin e pronësisë për objektet e ndërtuara para datës 10.08.1991, në rrethanat kur është e panevojshme nga konfigurimi i truallit funksional. Në këto kushte, këto fenomene do të trajtohet me qëllim që për vendimet vijuese të merret së paku pëlqimi i personave të tretë ose në të kundërt, kalimi i pronësisë të bëhet vetëm për pasuritë shtet, me përjashtim të rasteve kur e dikton konfigurimi i truallit dhe kur ekzistojnë servitute midis dy pronave

4. Me vendimin nr.23 datë 30.01.2020, bazuar në kërkesën nr.1223 prot datë 08.03.2019 “Për miratimin e kalimit në pronësi të objektit të ngritur para datës 10.08.1991 dhe të truallit të tij funksional”, në emër të bashkëpronarëve T. është miratuar sipërfaqe totale e ndërtimit prej 238m² ndërtesë dhe sipërfaqe e truallit funksional 238 m², në kuadër të VKM nr.442/2018 “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë dhe regjistrimit të pasurive të paluajtshme të ndërtuara deri më datë 10.08.1991 dhe të truallit funksional”.

Ky vendim vjen pas ndryshimit të vendimit të mëparshëm nr.6 datë 23.07.2019 për të cilën ishte miratuar sipërfaqe e ndërtimit 371.4 m². Ky ndryshim ka ndodhur për arsyen se me shkresën nr.101 prot., datë 29.01.2020 është kërkuar rishikimi i këtij vendimi për shkak se në planimetritë dhe genplanin e vendimit të trajtuar është konstatuar se një pjesë të ndërtesës, kërkuarit përkatës nuk e disponojnë dhe nuk kanë pretendim pronësie, duke kërkuar heqjen e kësaj pasurie nga trajtimi me vendim të kalimit në pronësi të objektit të ngritur dhe truallit të tij funksional.

Origjina e regjistrimit të pasurisë nr.5/92 është vendimi i VKKP nr.80 datë 12.09.1994, i cili rezulton të jetë objekt shtetëror (ish-magazinat e NTSH-së), nga të cilat është privatizuar vetëm sipërfaqe 187 m², me nr. pasurie 5/92 –nd në datë 27.02.2008 me referencë 0454. Kjo sipërfaqe është vetëm një pjesë e sipërfaqes totale të objektit shtetëror dhe figuron e regjistruar në radhorin



Kontrolli i Lartë i Shtetit

Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

e pronësisë me nr.2244 datë 15 nëntor 1994. Për këtë privatizim, në praktikë janë administruar një vërtetim i datës 05.08.1993 për vlerësim truall dhe një procesverbal për gjendjen faktike në kohën e përfundimit të vlerësimit të objektit “magazinë industriale Laç Vau Dejes”.

Sa i përket truallit ku ndodhet ndërtesa, titulli i pronësisë është Vendimi nr.80 datë 12.09.1994, ku trashëgimtarëve T. u kthehet në pronësi një sipërfaqe truall prej 11,080 m², nga të cilat 1330m² truall sipërfaqe mbi të cilën ndodhet magazina e NTSH 1, të cilën në këtë vendim thuhet se e kanë blerë pronarët e truallit. Nga 1300m² që përmban vendimi i komisioni, pas matjeve hartografike në hartën e ZVRPP Shkodër, kjo sipërfaqe ka rezultuar faktikisht 1100m². Me referencën nr.05118, bazuar në Vendimin nr.116 datë 15.01.1997 të Gjykatës së Apelit Tiranë, me paditës familjarët Shkoza dhe të paditur Komisioni i Kthimit dhe Kompensimit të Pronave të Këshillit të Rrethit Shkodër është lënë në fuqi vendimi nr.2500 datë 10.10.1996 i Gjykatës së Rrethit Shkodër e cila ka vendosur anulimin e vendimit nr.80 datë 12.09.1994 të VKKK, në lidhje me sipërfaqen S5 2600m² dhe S6 2400m², që t’ju njihet në pronësi trashëgimtarëve Tanushi për efekt kompensimi, ndërsa për sipërfaqen S4 2200m² lihet në fuqi vendimi me ndryshimin që të zbritet një pjesë sipërfaqeje për efekt servituti kalimi.

Sa më sipër konstatohet se:

- Së pari, trashëgimtarëve përkatës u është regjistruar një sipërfaqe prej 187m² ndërtesë në datë 27.02.2008
- Së dyti, godina rezulton magazinë shtetërore sipas hartës së VKKP-së dhe si e tillë nuk rezulton të jetë objekt i shqyrtimit në bazë të VKM nr.442/2018, titulli pronësor i të cilës është përfutur me vendimin nr.23 datë 30.01.2020 “Për kalimin në pronësi të objektit të ndërtuar para datës 10.08.1991”, pasi i përket sferës së shqyrtimit administrativ nga organet e privatizimit. Konkretisht, në bazë të VKM nr.926, datë 29.12.2014 “Për kriteret e vlerësimit të pronës shtetërore, që rivatizohet apo transformohet, dhe procedurën e shitjes”, pika 2/a përcaktohet se “Për rastet kur konfirmohet se objekti ndodhet në truallin e subjekteve të shpronësuar, shitja bëhet pa ankand dhe subjektet e shpronësuar të truallit, në zbatim të ligjit nr. 9235, datë 29.7.2004, “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, të ndryshuar, kanë të drejtën e parablerjes së objektit me vlerën fillestare. Në këtë rast, Drejtoria e Drejtimit të Pronës Publike, në Ministrinë e Financave, afishon një njoftim në mjediset e saj, për një afat njëzet ditore, vetëm për pronarët e truallit, ndërsa dega e shoqërive publike afishon këtë njoftim në mjediset e veta dhe në objekt. Dokumentacioni për dhënien e së drejtës së parablerjes, për objektin që privatizohet, në çdo rast, shqyrtohet e konfirmohet me procesverbal të veçantë dhe miratohet nga komisioni i ngritur nga drejtori i Drejtorisë së Drejtimit të Pronës Publike, në Ministrinë e Financave”.
- Së treti, me referencë nr. 01131, datë 08.05.2021 rezulton se një pjesë e kësaj godine posedohet nga znj.R.B., për të cilën trashëgimtarët T. kanë bërë kërkesë-padi, pasi sipas pretendimit të ngritur, e paditura R. B në pasurinë truall me nr.5/92 ka rrethuar me mur një sipërfaqe prej rreth 300 m² dhe ka ndërtuar një portë hyrëse, duke adoptuar brenda kësaj sipërfaqeje një ambient banimi, me argumentin se nuk ka tjetër banesë për strehim.

Vendimi nr.23 datë 30.01.2020 është miratuar nga Drejtoresha E.T.. Gen-plani është miratuar nga sektori i hartografisë znj.D.Gj. specialiste; z.B.L. përgjegjës, nga sektori i çështjeve të pronësisë znj.B.C. specialiste dhe përgjegjësja A.J., miratuar nga Drejtoresha E.T.. Procesverbali i verifikimit në terren është mbajtur nga hartografët K.V.dhe N.Gj..



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

Me referencë nr.01052 është bërë regjistrimi i pasurisë nr.5/91-nd me sipërfaqe objekti 231 m² ndërtesë, punuar nga specialisti F.Z dhe Drejtoresha E.T., me datë lëshimi certifikate pronësie 31.01.2020.

Pretendimi i subjektit: Me observacionin me nr.1221/4 nga DVASHK Shkodër dhe përmes e-mailit, datë 25.02.2022, nga DVASHK Shkodër është përcjellë sqarimi se është kërkuar statusi juridik i pronës nga Ish-ALUIZNI dhe me shkresën nr.1628/1 prot., datë 26.03.2019 është konfirmuar pasuria me nr.5/92 në emër të M.T., A.T., F. T. me sipërfaqe 1100 m² truall dhe pasuria me nr.5/92-nd me sipërfaqe 187 m² ndërtesë. Në të njëjtën kohë nga specialist i ngarkuar për zbatimin e VKM nr.442/2018 është kërkuar edhe informacion ATP-se. Me shkresën nr. 1690/1 prot., datë 15.04.2019, ATP ne përgjigjen e saj shprehet se referuar sistemit ËEB-GIS pranë ATP-së , nga të dhënat e pasqyruara deri me tani nuk rezulton të ketë vendim për njohje, kthim apo kompensim të pronës në lidhje me pasurinë nr.5/92 ndodhur në z.k. 8598. Mbi këto të dhëna të administruara në dosje, është hartuar genplani si dokumentacion teknik duke përcaktuar për sektorin e çështjeve të Pronësisë sipërfaqen e parcelës ndërtimore 0 m² referuar pikës Kreu III,10 a) të Udhëzimit Nr.1791, date 26.11.2018 të drejtorit të përgjithshëm. Sqaroj se në asnjë rast nuk jemi vene në dijeni nga sektori i regjistrimit se objekti është objekt shtetëror, sepse për dosjen në fjale është kërkuar dy here korrigjim edhe për planimetrinë, genplanin dhe vendimin nga hartografia dhe juristi i regjistrimit. Nga juristi i praktikës është përcjelle observacioni se veprimet e regjistrimit të kësaj pasurie janë në përputhje me kuadrin rregullator.

Qëndrimi i grupit të auditimit: Observacion do të merret pjesërisht në konsideratë. Lidhur me thelbin e trajtimit, pra vendimmarrjen në bazë të VKM nr.442/2018, godina rezulton magazinë shtetërore sipas hartës së VKKP-së dhe si e tillë nuk rezulton të jetë objekt i shqyrtimit në bazë të VKM nr.442/2018, titulli pronësor i të cilës është përfituar me vendimin nr.23 datë 30.01.2020.

Për regjistrimin e tokës bujqësore të përfituar me ligjin nr.7501/1991 “Për tokën” i ndryshuar dhe ligji nr.20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”

1. Me referencë nr. 0291-0292 datë 10.08.2018, në emër të Tonik Kolë Preka është bërë regjistrimi fillestar i Aktit të Marrjes së Tokës në Pronësi nr.4 datë 15.08.2007 me sipërfaqe arë 15007m² dhe 1000m² truall, nënshkruar nga Kryetari i Komisionit të Tokës në Fshat, Komuna Velipojë.

Nga shqyrtimi i praktikës rezulton se me nr.03 datë 03.01.20.2018 është administruar shkresa e Njësisë Administrative Velipojë, dërguar Drejtorisë së Bujqësisë (Sektorit të AMTP-së) së bashkisë Shkodër, ku janë dërguar AMTP, certifikata familjare datë 01.08.1991, plan rilevimi, certifikatë familjare, pagesa e taksave vendore dhe mandat pagese për tarifë regjistrimi. Me shkresën nr.293 prot, datë 09.01.2018 i gjithë dokumentacioni është përcjellë nga Bashkia në Drejtorinë Vendore të ASHK-së Shkodër

Me urdhrin e regjistruesit Zamir Leka, për regjistrimin e AMTP nr.4, janë kryer veprimet si mëposhtë.

- Ndarja e pasurisë nr.674/7, vol.2, fq.8, në zk 3734, e afishuar në kartelën e pasurisë së paluajtshme shtet me sipërfaqe 16725m² e llojit arë
 - Pasuria me nr.674/20, vol.7, fq.163 me sipërfaqe totale 6020 m² në emër shtet;
 - Pasuria me nr.674/21, vol.7, fq.164 me sipërfaqe totale 10705 m² në emër shtet.
- Ndarja e pasurisë nr.826/9, vol.2, fq.172 ,e afishuar në KPP në emër shtet me sipërfaqe 10127m², e llojit arë, në dy pasuri



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

- Pasuria me nr.826/20, vol.7,fq.165 me sipërfaqe totale 9980 m² e llojit arë;
- Pasuria me nr.826/21, vol.7, fq.166 me sipërfaqe totale 147 m² në emër shtet.

Me urdhrin e datës 01.08.2018 nga Regjistruesi është regjistruar

- pasuria me nr. 674/20, vol 7, fq 163 me sipërfaqe 6020m² e llojit arë në emër të T. P., lëshuar certifikata datë 01.08.2018
- Pasuria nr.826/20, vol.165 me sipërfaqe 9980 m²e llojit arë, në emër të T.K.P., lëshuar certifikata datë 01.08.2018

Në total është regjistruar sipërfaqja prej 16007m², me një sipërfaqja 1000m² më shumë sesa përcakton Akti i Marrjes së Tokës në Pronësi, në kundërshtim me nenin 193 të Kodit Civil dhe VKM nr.994, datë 9.12.2015 “Për procedurën e regjistrimit të akteve të marrjes së tokës në pronësi”. Praktika është përpunuar nga specialisti A.T. dhe Regjistruesi Z.L.. **Pretendimi i subjektit:** Me shkresën nr.1221/12 datë 02.03.2022 nga z.A.T. është përcjellë observacioni se megjithëse në pikën 1 të AMTP-së vërehet ndarja e sipërfaqes prej 9987 m² në dy zëra kadastralë arë 8987 m² dhe truall 1000m², por referuar plan-rilevimeve sipërfaqja prej 9987 m² nuk është ndarë në dy zëra kadastralë arë dhe truall...Nga ana tjetër regjistrimi i trojeve në zonën urbane të fshatit bazohet në listën emërore të pronarëve të trojeve dhe shtëpive hartuar sipas VKM nr.432 datë 14.08.1995. Në rastin konkret, sipërfaqja prej 1000m² e llojit truall e ndarë sipas pikës të AMTP nuk justifikohet për regjistrim me lloj pasurie truall.

Qëndrim i grupit të auditimit: Për arsyet e përmendura në trajtimin e çështjes, duke se AMTP përcakton për regjistrim vetëm sipërfaqen arë prej 15007 m², observacioni nuk merret në konsideratë.

Pretendimi i subjektit: Me shkresën nr. 1221/15 datë 07.03.2022, nga z.Z.L. është përcjellë observacioni se për rastet e M.dhe T.P., regjistrimet janë kryer në mbështetje të VKM nr.994/2015 “Për procedurën e regjistrimit të Akteve të Marrjes së Tokës në Pronësi.”

Qëndrim i grupit të auditimit : Për arsyet e përmendura në trajtimin e çështjes, duke se AMTP përcakton për regjistrim vetëm sipërfaqen arë prej 15007 m², observacioni nuk merret në konsideratë.

2. Me referencë nr.0283-0284 datë 13.07.2018 në emër të M.P. është bërë regjistrimi i AMTP-së nr.3 datë 15.08.2007 me sipërfaqe 18500 m² arë dhe 1500m² truall, në Velipojë.

Nga shqyrtimi i praktikës rezulton se me shkresën nr.292 datë 09.01.2018 është administruar dokumentacioni i përcjellë nga bashkia Shkodër, ku janë dërguar AMTP-ja, certifikata familjare datë 01.08.1991, plan rilevimi, vërtetimi për pagesën e taksave vendore dhe mandat pagesa për tarifat e regjistrimi.

Me urdhrin e regjistruesit Z.L., për regjistrimin e AMTP nr.4, janë kryer veprimet si mëposhtë.

- Ndarja e pasurisë nr.674/12, vol.2, fq13, në zk 3734, e afishuar në kartelën e pasurisë së paluajtshme shtet me sipërfaqe 29808 m² e llojit arë:
 - Pasuria me nr.674/18, vol.7, fq.156 me sipërfaqe totale 17480 m² në emër shtet;
 - Pasuria me nr.674/19, vol.7, fq.157 me sipërfaqe totale 12328m² në emër shtet.
- Ndarja e pasurisë nr.826/11, vol.2, fq.174 e afishuar në KPP në emër shtet me sipërfaqe 3303m² e llojit arë, në dy pasuri
 - Pasuria me nr.826/18, vol.7,fq.158me sipërfaqe totale 2520 m² e llojit arë
 - Pasuria me nr.826/19, vol.7, fq.159 me sipërfaqe totale 810 m² në emër shtet.



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

Me urdhrin e datës 29.06.2018 nga Regjistruesi është regjistruar.

- pasuria me nr. 674/18, vol 7, fq. 156 me sipërfaqe 17480m² e llojit arë në emër të M.P. .
- Pasuria nr.826/18 vol.165 me sipërfaqe 2520 m² e llojit arë, në emër të M.P.

Në total është regjistruar sipërfaqja prej 20000m², me një sipërfaqja 1500m² arë më shumë sesa përcakton Akti i Marrjes së Tokës në Pronësi, në kundërshtim me nenin 193 të Kodit Civil dhe Vendim nr. 994, datë 9.12.2015 “Për procedurën e regjistrimit të akteve të marrjes së tokës në pronësi”. Praktika është përpunuar nga specialisti A.T. dhe Regjistruesi Z.L..

Pretendimi i subjektit: Me shkresën nr.1221/12 datë 02.03.2022 nga z.A.T. është përcjellë observacioni se megjithëse në pikën 2 të AMTP-së vërehet ndarja e sipërfaqes prej 2520 m² në dy zëra kadastralë arë 1020 m² dhe truall 1500m², por referuar plan-rilevimeve sipërfaqja prej 2520 m² nuk është ndarë në dy zëra kadastralë arë dhe truall...Nga ana tjetër regjistrimi i trojeve në zonën urbane të fshatit bazohet në listën emërore të pronarëve të trojeve dhe shtëpive hartuar sipas VKM nr.432 datë 14.08.1995. Në rastin konkret, sipërfaqja prej 1500m² e llojit truall e ndarë sipas pikës të AMTP nuk justifikohet për regjistrim me lloj pasurie truall.

Qëndrim i grupit të auditimit: Për arsyet e përmendura në trajtimin e çështjes, duke se AMTP përcakton për regjistrim vetëm sipërfaqen arë prej 18500 m², observacioni nuk merret në konsideratë.

Pretendimi i subjektit: Me shkresën nr. 1221/15 datë 07.03.2022, nga z.Z.L. është përcjellë observacioni se për rastet e M. dhe T.P., regjistrimet janë kryer në mbështetje të VKM nr.994/2015 “Për procedurën e regjistrimit të Akteve të Marrjes së Tokës në Pronësi.”

Qëndrim i grupit të auditimit : Për arsyet e përmendura në trajtimin e çështjes, duke se AMTP përcakton për regjistrim vetëm sipërfaqen arë prej 18500 m², observacioni nuk merret në konsideratë.

3. Me referencë nr.484-485, në emer të Zyhdi Cekorja, është administruar AMTP me nr. 95 datë s’ka fshati Bërdicë Mesme zona kadastrale 1158. Akti i Marrjes së Tokës së Pronësi është nënshkruar nga Kryetari i Komisionit dhe Përfaqësuesi i Rrethit si dhe është administruar certifikata e gjendjes familjare të vitit 01.08.1991-01.10.1992 me datë 28.08.2020.

AMTP përkatëse ka një sipërfaqe totale prej 8680 m² nga të cilat 8280 m² pasuri e llojit arë dhe 400 m² truall ku përfshihen 6 ngastra.

- pika e parë me sipërfaqe 2300m² arë me nr pas 38/16;
- pika e dytë nuk ka të përcaktuar ngastër;
- pika e tretë me sipërfaqe 1500 m² arë me nr. pas 453/9;
- pika e katërt me sipërfaqe 3600 m² arë me nr. pas 337/15 ;
- pika e pestë 880 m² arë me nr. pas 711/1;
- pika gjashtë 400 m² truall.

Nga totali është kërkuar për regjistrim sipas plan rilevimit dt 31.01.2017 nga inxhinier Arjan Vasija sipërfaqja 2300 m² (arë) e cila lidhet me pikën 1 te AMTP, sipërfaqja 1500 m² (arë) e cila lidhet me pikën 3 te AMTP-së, sipërfaqja 880m²(arë) me pikën 5 të AMTP, sipërfaqja 400 m² (truall +ndërtesë 100 m²) e cila lidhet me pikën 6 te AMTP.

Sa më sipër, është proceduar me pajisjen me certifikatë pronësie për 2 pasuri, konkretisht për pasurinë me nr.38/25 zk 1158 me sipërfaqe 2300 m² e cila lidhet me pikën 1 të AMTP-së dhe me



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

pasurinë me nr 453/14 zk 1158 me sipërfaqe 1500 m² arë e cila lidhet me pikën 3 të AMTP-së, nga totali i AMTP-së me sipërfaqe 8680 m² rezultojnë të regjistruara 3800m² arë .

4. Me referencë nr.488-493, në emër të L.D., K.D., A.B., S. P., është administruar AMTP me nr .200 datë s'ka fshati Bërdicë Mesme zona kadastrale 1158, e cila është nënshkruar nga Kryetari i Komisionit dhe Përfaqësuesi i Rrethit si dhe është administruar certifikata e gjendjes familjare të vitit 01.08.1991-01.10.1992 me dt 27.11.2015. Në mbështetje të nenit 16 te Ligjit Nr.111 datë 20.12.2018 “Për Kadastrën”, i ndryshuar, si dhe Rregullores nr. 184, dt. 08.04.1999, “Për punën në Zyrat e Regjistrimit të pasurive të paluajtshme”, të ndryshuar dhe në vijim të kërkesës së shtetasit L.D. me nr.aplikimi 5046 date 09.03.2021, nga Drejtori G.B. është urdhëruar:

-Korrigjimi në KPP për sipërfaqen e pasurisë me nr. 722/9 vol.4 fq.104 z.k 1158, fshati Bërdicë e Mesme , Shkodër me lloj pasurie arë nga sipërfaqja totale 1040m² sipas AMTP nr. 200 dhe sipërfaqe 1200 m² sipas LN në sipërfaqe 1040m² sipas plan rilevimit bashkëlidhur kërkesës së z. L.D.. Ky korrigjim është kryer në bazë të plan rilevimit të konfirmuar nga ing. E.R..

-Korrigjimi në KPP për sipërfaqen e pasurisë me nr. 499/16 vol.4 fq.25 z.k.1158, fshati Bërdicë e Mesme , Shkodër me lloj pasurie arë nga sipërfaqja totale 2130m² sipas AMTP nr. 200 dhe sipërfaqe 2013m² sipas LN në sipërfaqe 1840m² sipas plan rilevimit bashkëlidhur kërkesës se z. L.D. dhe deklaratës noteriale me nr. 630/342 dt. 03.04.2019. Ky korrigjim është kryer në bazë të plan rilevimit të konfirmuar nga ing. E. R..

-Korrigjimi në KPP për sipërfaqen e pasurisë me nr. 478/2 vol.3 fq.234 z.k.1158, fshati Bërdicë e Mesme, Shkodër me lloj pasurie arë nga sipërfaqja totale 4300m² sipas AMTP nr.200 dhe sipërfaqe 4785m² sipas LN në sipërfaqe 4300m² sipas plan rilevimit bashkëlidhur kërkesës së z. L.D.. Ky korrigjim është kryer në bazë të plan rilevimit të konfirmuar nga ing. E.R..

-Korrigjimi në KPP për sipërfaqen e pasurisë me nr. 38/13 vol.1 fq.126 z.k.1158, fshati Bërdicë e Mesme , Shkodër me lloj pasurie arë nga sipërfaqja totale 2000m² sipas AMTP nr. 200 dhe sipërfaqe 2090m² sipas LN në sipërfaqe 2000m² sipas plan rilevimit bashkëlidhur kërkesës se z. L.D. Ky korrigjim është kryer në bazë të plan rilevimit të konfirmuar nga ing. E.R..

-Korrigjimi në KPP për sipërfaqen e pasurisë me nr. 2/21 vol.1 fq.25 z.k.1158, fshati Bërdicë e Mesme, Shkodër me lloj pasurie arë nga sipërfaqja totale 420m² sipas AMTP nr. 200 dhe sipërfaqe 440m² sipas LN në sipërfaqe 420m² sipas plan rilevimit bashkëlidhur kërkesës se z. L.D.. Ky korrigjim është kryer në bazë të plan rilevimit të konfirmuar nga ing. E.R..

-Korrigjimi në KPP për sipërfaqen e pasurisë me nr. 4/3 vol.1 fq.45 z.k.1158, fshati Bërdicë e Mesme , Shkodër me lloj pasurie arë nga sipërfaqja totale 400m² sipas AMTP nr. 200 dhe sipërfaqe 450m² sipas LN në sipërfaqe 400m² sipas plan rilevimit bashkëlidhur kërkesës se z. L.D.. Ky korrigjim është kryer në bazë të plan rilevimit të konfirmuar nga ing. E.R.

Është proceduar me pasjen me certifikatë pronësisë për 5 pasuri me pasurinë nr 4/3 zk 1158 me sip. 400 m² arë e cila lidhet me piken 3 të AMTP-së dhe me pasurinë me nr.722/9 zk 1158 me sip. 1040 m² arë e cila lidhet me piken 6 të AMTP-së, me pasurinë me nr. 499/16 zk 1158 me sip. 1840m² arë e cila lidhet me piken 5 të AMTP-së, me pasurinë me nr. 478/2 zk 1158 me sip. 4300m² arë e cila lidhet me pikën 4 ,me pasurinë me nr 2/21 zk 1158 me sip. 420m² arë e cila lidhet me pikën 2 të AMTP-së, nga totali i AMTP-së me sipërfaqe 10290 m² rezultojnë të regjistruara 10000m² arë.

5. Me referencë nr.494-495, në emër të O.M., H.M., është administruar AMTP me nr.4 në emër të O.M. dhe AMTP nr. 5 në emër të H.M., datë s'ka fshati Bërdicë Mesme, zona kadastrale 1158, cila është nënshkruar nga Kryetari i Komisionit dhe Përfaqësuesi i Rrethit si dhe është administruar



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

certifikata e gjendjes familjare të vitit 01.08.1991-01.10.1992 dhe me dt. 16.02.2021. Sa më sipër, për të dyja AMTP, nga Drejtori F. D. është urdhëruar:

-Korrigjimi në KPP për sipërfaqen e pasurisë me nr. 378/31 vol.3 fq.121 z.k 1158, fshati Bërdicë e Mesme, Shkodër me lloj pasurie arë nga sipërfaqja totale 2200 m² sipas AMTP nr. 4 dhe sipërfaqe 4899m² sipas LN në sipërfaqe 6100m² sipas plan rievimit bashkëlidhur kërkesës së z.O.M. dhe deklaratës noteriale me nr. 375/115 dt.17.02.2021 nga shtetasi H.M. dhe O.M. për të regjistruar pasurinë sipas AMTP-ve përkatëse dhe konfigurimit në plan rievim. Ky korrigjim është kryer bazë të plan rievimit të konfirmuar nga ing. E. R..

-Korrigjimi në KPP për sipërfaqen e pasurisë me nr. 39/9 vol.1 fq.144 z.k 1158, fshati Bërdicë e Mesme, Shkodër me lloj pasurie arë nga sipërfaqja totale 4700m² sipas AMTP nr. 4 dhe 5 dhe sipërfaqe 4656m² sipas LN në sipërfaqe 4720m² sipas plan rievimit bashkëlidhur kërkesës së z. O.M. dhe deklaratës noteriale me nr.376/116 dt.17.02.2021 nga z. H.M. dhe O. M. për dakordësi në regjistrim të pasurisë në bashkëpronësi. Ky korrigjim është kryer bazë të plan rievimit të konfirmuar nga ing. E. R.. Nga totali është kërkuar për regjistrim sipas plan rievimit dt 03.02.2021 ing.topograf A.V. sip 4720 m² (arë) në favor të H. dhe O.M. sipërfaqe 2200m² arë në favor të O. M. dhe sipërfaqe 2200m² në favor të H.M., Është proceduar me pajisjen me certifikate pronësie për 2 pasuri me pasurinë nr.378/55 zk 1158 me sip. 2000 m² arë dhe me pasurinë me nr 39/9 zk. 1158 me sipërfaqe 4720m² arë në favor të O.M., H.M..

6. Me referencë nr.0858 datë 23.11.2018 në emër të H.M. për shërbimin e lëshimit të certifikatës së pronësisë, bazuar në AMTP pa numër e datë për sipërfaqen 4800m² arë, rezulton se me shkresën nr.13725 datë 22.08.2018 është përcjellë dokumentacioni , bazuar në VKM nr.794 datë 15.08.2018 “Për procedurën e regjistrimit të Akteve të Marrjes së Tokës në Pronësi”, të shoqëruar me plan-rievimet për pasuritë që do të regjistrohen, deklaratë noteriale nr.rep 719 nr.kol 369 datë 09.08.2018 si dhe certifikatën e gjendjes familjare të datës 01.08.1991 më ndryshimet datë 01.10.1992.

Bazuar në AMTP,pasuria me nr.20/47 sipas AMTP-së rezulton 1500 m² ndërsa nga sipas matjeve faktike rezulton 948 m². Për rrjedhojë, me deklaratë noteriale, qytetari ka hequr dorë nga sipërfaqja tepër si pasojë e diferencës LN-AMTP. Më datë 12.11.2018 është lëshuar certifikata e pronësisë për sipërfaqen 948m² e llojit arë.

Gjetje nga auditimi: Janë kryer veprime të paligjshme në kartelë, manualisht dhe elektronikisht në sistemin IPS, duke regjistruar dhe tjetërsuar në mënyrë të paligjshme një pasuri shtetërore në Shirokë me sipërfaqe 33 365 m² truall, me ndryshim të zërit kadastral dhe në mungesë të dokumentacionit tekniko-ligjor.

Situata: Nga auditimi në DVASHK Shkodër u konstatua:

- Në 3 raste është kryer regjistrimi i pasurive pa dokumentacionin tekniko ligjor të pronësisë.
- Në 1 rast, janë kryer veprime të paligjshme në kartelë, manualisht dhe elektronikisht në sistemin IPS, duke regjistruar dhe tjetërsuar në mënyrë të paligjshme një pasuri shtetërore me sipërfaqe trualli 900m² dhe sipërfaqe ndërtese 140m².
- Në 2 raste është kryer legalizimi i ndërtimit me parregullsi.
- Në 1 rast ka mospërputhje të hartave për një sipërfaqe trualli.
- Në 3 raste, janë miratuar vendime për kalimin në pronësi të objekteve pa titull pronësie, të ndërtuara para datës 10.08.1991, ku gen-plani për një pjesë të sipërfaqes së truallit funksional është miratuar në pasuri të personave të tretë.



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

-Në 1 rast është miratuar trualli funksional i një ndërtimi i cili ndodhet pjesërisht nën një objekt tjetër në pronësi të të tretëve.

-Më 1 rast është miratuar kalimi i pronësisë për objektin magazinë shtetërore me sipërfaqe ndërtimi 238m² dhe sipërfaqe trualli funksional 238 m², në kundërshtim me kuadrin rregullator.

- Në 2 raste, janë regjistruar dhe tjetërsuar në mënyrë të paligjshme, përmes Aktit të Marrjes së Tokës në Pronësi, një sipërfaqe prej 2500m² e llojit arë në zonën kadastrale nr.3734 të Velipojës.

Kriteri: - Ligji nr. 111/2018 “Për Kadastrën”; Ligji nr. 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare te pronësisë ne RSH”

Efekti: Moszbatim i drejtë i procedurave të regjistrimit dhe legalizimit, boshllëqe për interpretime të ndryshme ligjore si pasojë e paqartësive ligjore dhe mungesa e akteve nënligjore.

Shkaku: Nga moszbatimi i akteve ligjore dhe nënligjore në fuqi, gabime njerëzore, interpretime të ndryshme të rasteve si pasojë e hapësirave ligjore.

Ndikimi: Veprime të apdrejta dhe me parregullsi në legalizimin apo regjistrimin e pronave.

Rëndësia: E mesme

Rekomandim: 10 masa organizative.

Pika 3 e programit të auditimit: Probleme të ndryshme të dala gjatë auditimit dhe indicet e ankesat e administruara në KLSH.

Mbi trajtimin e ankesës së znj. F.V., administruar në KLSH me nr.288 datë 08.02.2020

Me shkresën nr.288 datë 08.02.2020 është administruar në KLSH ankesa e znj.F.V. , e cila shpreh shqetësimin për mos regjistrimin e lejes së legalizimit dhe mos marrjen e shërbimit të kërkuar nga Drejtoria Vendore e ASHK-së Shkodër.

Nga verifikimi i dokumentacionit përkatës, gjatë auditimit për këtë ankesë rezultuan rrethanat si mëposhtë:

-Me lejen e legalizimit nr.301503 datë 28.07.2020 në emër të znj.F.V. është miratuar legalizimi për objektin me sipërfaqe parcele ndërtimore 243m² dhe sipërfaqe ndërtimi 81m², godinë banimi 1 kat, miratuar nga ish-përgjegjësi i sektorit të legalizimit B.V. dhe ish-Drejtori I.D..

-Me shkresën nr.14354 datë 17.12.2020 nga ish-Drejtori G.B., sektorit të hartografisë dhe regjistrimit i është përcjellë dokumentacioni i lejes së legalizimit, në zbatim të ligjit nr.20/20 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë” dhe ligjit nr.111/2018 “Për Kadastrën”.

-Me kërkesën nr.18517 datë 30.12.2020, znj.F.V. ka aplikuar për regjistrimin e lejes së legalizimit.

-Me shkresën nr.14273 prot, datë 13.12.2021, punuar nga specialisti Sh.G. dhe nënshkruar nga ish-Drejtori F.D., znj. F.V. i është kthyer përgjigje se “Në përgjigje të kërkesës suaj nr.18157, datë 30.12.2020 ku kërkon regjistrimin e lejes së legalizimit nr.301503 datë 28.07.2020, rezultoi se objekti i legalizuar pozicionohet mbi pasurinë nr.4/920, vol.45, fq.52 e certifikuar me datë 07.07.2010 në favor të personave të tretë, z.S.Sh. Duke qenë se objekti i legalizuar krijon mbivendosje me objektin e certifikuar, duhet të përcillni një deklaratë noteriale të z.S.Sh. ku të shprehë dakordësinë për regjistrimin e lejes së legalizimit”. Bashkëlidhur kësaj shkresë është edhe relacioni teknik i hartuar nga hartografi I.K. i cili shprehet se “nga verifikimi i dokumentacionit të përcjellë rezulton që ndërtesa e legalizuar me nr. pasurie 4/145/2 bie mbi pasurinë nr.4/145, vol.26, fq.23, pasuri mbi të cilën është certifikuar pasuria me nr.4/920, vol.45, fq.52 e llojit ndërtesë në favor të z.S.Sh.. Për këtë, të përcillet deklaratë dakordësie mes dy pronarëve mbi objektin”.



Kontrolli i Lartë i Shtetit

Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

Nga verifikimi i dokumentacionit u konstatua se refuzimi për regjistrimin e legalizimit nga ana e DVASHK Shkodër është i pabazuar në kuadrin rregullator për arsyet se:

- Së pari, VKM nr.1040 datë 25.11.2020 “Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kritereve të legalizimit dhe miratimin e modelit të aktit të legalizimit, për ndërtimet pa leje”, pika 38 përcakton se “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”. Në zbatim të kësaj dispozite, nga znj.F.V. është përcjellë deklarata noteriale, datë 24.07.2020, ku deklaron se nuk është subjekt i veprave penale.”

Për këtë çështje, ka patur një këllëzim penal lidhur me veprën penale “shkatërrim prone” parashikuar nga neni 150 i Kodit Penal, e cila me datë 30.09.2016 është pushuar nga Prokuroria Pranë Gjykatës së Shkallës së Parë Shkodër. Si rrjedhojë, në këto kushte kur është shteruar edhe në aspektin penal kjo çështje, kërkesa e DVASHK Shkodër ndaj z.F.V. për të marrë pëlqimin e z.Skënder Shkreli për regjistrimin e objektit të legalizuar është e pabazuar në ligj.

- Së dyti, pretendimi i DVASHK Shkodër se objekti krijon mbivendosje mbi një pasuri të certifikuar nuk qëndron, pasi ky objekt, i llojit magazinë, nga verifikimi i hartës dixhitale të vitit 2015 në ASIG Geoportal rezulton i shembur, pra objekti i certifikuar në emër të z.S.Sh. nuk ekziston. Fakti i shembjes së objektit është pasqyruar në kartelën e pasurisë së paluajtshme të pasurisë së z.Shkreli. Po ashtu, në truallin ku është shtrirë ky objekt, me referencë nr.007 datë 17.12.2009 është regjistruar një tjetër leje legalizimi me nr. 128 datë 23.02.2009 në emër të z.Hysni Vata, çka nënkupton se ekziston një precedent regjistrimi që ka shteruar para rreth 10 viteve pretendimin e mbivendosjes, që DVASHK Shkodër e parashtron në vitin 2021.

Leja e legalizimit duhet të regjistrohej në emër znj.F.V. në zbatim të nenit 58, pika 1 të ligjit nr.111/2018 “Për kadastrën” ku citohet “Regjistrimi i pasurive të legalizuara bëhet në përputhje me përmbajtjen e dokumentacionit të legalizimit.”, nenit 193 të Kodit Civil, pikës 38 të VKM nr.1040 datë 25.11.2020 “Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kritereve të legalizimit dhe miratimin e modelit të aktit të legalizimit, për ndërtimet pa leje” dhe VKM Nr. 1095, datë 28.12.2015 “Për përcaktimin e rregullave të bashkërendimit të punës, ndërmjet aluizni-t dhe zqrrp-së, dhe të procedurave apo kufizimeve që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara”.

Rekomandim: DVASHK Shkodër, të marrë menjëherë masa për regjistrimin e lejes së legalizimit nr.301503, datë 28.07.2020, lëshuar në emër të znj.F.V., në përputhje me legjislacionin në fuqi.

Me shkresën nr.137 datë 31.01.2022 është administruar në KLSH ankesa e z.Z.V., i cili shprehhet se ka në një pronësi një sipërfaqe trualli prej 1250 m² dhe një magazine prej 900m². Me datë 14.05.2021, z.V. është pajisur me certifikatë pronësie, por me një diferencë prej -100m² sa i përket sipërfaqes së truallit, diferencë kjo që sipas z.V. është e paligjshme, duke qenë se ai ka pranuar me deklaratë noteriale heqje dorë vetëm nga një sipërfaqe prej 30.1m², e cila nga DVASHK është konstatuar si mbivendosje me pronën fqinje me nr. 10/170. Sipas ankesës, certifikata e pronësisë është lëshuar me -100 m² për shkak se është futur në indeks pasuria me nr.10/624, pronë e cila e kanë zënë njerëzit e paligjshëm dhe pa asnjë dokument ligjor. Nga verifikimi i dokumentacionit rezulton se:

-Më datë 25.09.2020 rezulton se z.Z.V. ka kërkuar certifikimin e pasurisë nr.10/170, vol.25, fq.125 pasuri e përfutur me kontratë shitje me nr.474/255 datë 04.04.1997, pasuri kjo e cila është kufizuar me shënimin që krijon mbivendosje me pasurinë nr.10/167, vol.18, fq.187 zk 8593.



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

-Më datë 19.01.2021. z.Z.V. ka paraqitur deklaratën noteriale me nr.63/12/2 me anë të së cilës kërkon certifikimin e pasurisë duke hequr pjesën që krijon mbivendosje me pasurinë nr.10/167, vol.18, fq.187. Në këtë deklaratë z.Z.V. ka deklaruar se është dakord që nga prona e paraqitur në planvendosjen nr.4, sipërfaqes prej 1185.7 m² t'i zbriten metrat katror që kanë mbivendosje me pasurinë nr.10/167 dhe të certifikohet.

Sa më sipër, nga ana e DVASHK Shkodër, bazuar në relacionin teknik datë 20.01.2021 dhe planrilevimit të inxhinierit të zyrës është vepruar duke saktësuar pasurinë nr.10/170 vol.25 fq.125, duke hequr sipërfaqen prej 46.3m² truall, e cila krijon mbivendosje me pasurinë me nr.10/167 vol.18 fq.125. Nga relacioni teknik i përgatitur më datë 20.01.2021 nga inxhinierët I.K dhe A. Zh., përcaktohet se në bazë të matjeve të bëra u konstatua se konfigurimi i pronës është i njëjti me planin 4 të aktit ekspertizës sipas vendimeve gjyqësore. Përsa i takon sipërfaqes që krijon mbivendosje me pasurinë nr.10/167, sipas kufizimit të pasurive me reference nr.08404 nuk është e mundur të përcaktohet në bazë të matjeve në terren por vetëm me anë të matjeve hartografike të akteve ku kjo sipërfaqe rezulton të jetë 46.3m².

Si rrjedhojë, është regjistruar pasuria me nr. 10/625, vol.49, fq.1800 me sipërfaqe prej 1151.3 m², nga të cilat 550m² ndërtesë. Në praktikën e z.Vuksani është administruar Vendimi i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor, nr.2004 datë 03.04.2011 me paditës z.Zef Vuksani dhe të paditur Ernest Sinomi dhe P.M., me objekt "kthim sendi pasuri e paluajtshme i llojit truall i regjistruar në ZVRPP Shkodër, me nr. pasurie10/170. Në këtë vendim, gjykata ka vendosur për rrëzimin e kërkesë padisë së z.Z.V.. Kundër këtij vendimi ka paraqitur ankim paditësi z. V. në Gjykatën e Apelit Shkodër dhe kjo gjykatë me vendimin nr.688 datë 20.02.2014 ka vendosur:

-Lënien në fuqi të vendimit nr.2004 datë 20.09.2011 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Shkodër

-Detyrimin e të paditurit P.M. t'i lirojë dhe kthejë paditësit Z.V. sipërfaqen e truallit prej 11.9m², të shënuar në planvendosjen (plani 4) të aktit të ekspertizës me siglën S3.

-Sipas planvendosjes nr.4 që shoqëron këtë vendim gjyqësor, ku bëhet pasqyrimi hartografik i sipërfaqeve të lira dhe të zënë të pasurisë nr.10/170, sipas matjeve në terren dhe H.T.R.-së së paditësit z.Z.V. rezulton se sipërfaqet e zëna janë

-S.1=12 m² e zënë nga P.P.

-S.2.= 39 m² e zënë nga trashëgimtarët Gj.F.

-S.3= 11.9m² e zënë nga z.P.M., të cilat gjykata e apelit ja ka kthyer z.V.

-S.4=6.7 m² e zënë nga z.P.M.

-S.5.=108.7m² e zënë nga z.E.S.

Kundër vendimit është ushtruar rekurs nga pala paditësi dhe dosja ndodhet në gjykim pranë Gjykatës së Lartë Tiranë.

Nga këto, sipërfaqe e lirë rezulton S.6.=1185.7m²+11.9m²=1197.6m². Nga kjo sipërfaqe është zbritur sipërfaqja prej 46.3 m² dhe është lëshuar certifikata me sipërfaqe trualli 1151.3m². Me urdhrin nr.02.04.2021 nga Drejtori G.B. është bërë ndarja e pasurisë nr.10/170, vol.25, fq.125 në pesë pasuri:

1. Pasuria me nr.10/623 vol.49 fq.178 në favor shtet me sipërfaqe prej 51 m² truall
2. Pasuria me nr.10/624, vol.49, fq.179 në favor shtet me sipërfaqe 6.7m² truall
3. Pasuria me nr.10/625, vol.49 fq.180, në favor të z.Zef Vuksani me sipërfaqe prej 1151.3m² truall nga të cilat 550m² ndërtesë
4. Pasuria me nr.10/626, vol.49 fq.181 në favor shtet me sipërfaqe 108.37m² truall.



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

5. Pasuria me nr.10/627, vol.49, fq.182 në favor shtet me sipërfaqe prej 46.3m² truall, të vihet shënimi te përshkrimi i veçantë-sipërfaqe e pretenduar nga trashëgimtarët Jubani.

Sa më sipër, janë hequr shënimet tek seksioni E për pasurinë nr.10/170, vol.25, fq.125 bazuar në relacionin e inxhinierit të ASHK-së Shkodër I.K. dhe për pasurinë nr.10/167, vol.148, fq.187 të inxhinierit I.K..

Gjetje nga auditimi: Me shkresën nr.137 datë 31.01.2022 është administruar në KLSH ankesa e z.Z.V., i cili shprehet se ka në pronësi një sipërfaqe truall prej 1250 m² dhe një magazine prej 900m². Me datë 14.05.2021, z.Vuksani është pajisur me certifikatë pronësie, por me një diference prej -100m² sa i përket sipërfaqes së truallit, diferencë kjo që sipas z.V. është e paligjshme, duke qenë se ai ka pranuar me deklaratë noteriale heqjen dorë vetëm nga një sipërfaqe prej 30.1m², e cila nga DVASHK është konstatuar si mbivendosje me pronën fqinje me nr. 10/170. Sipas ankesës, certifikata e pronësisë është lëshuar me -100 m² për shkak se është futur në indeks pasuria me nr.10/624, pronë të cilën, sipas pretendimit, e kanë zënë njerëzit e paligjshëm dhe pa asnjë dokument ligjor.

Situata: Nga verifikimi i dokumentacionit rezulton se në praktikën e z.V. është administruar Vendimi i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor, nr.2004 datë 03.04.2011 me paditës z.Z.V.dhe të paditur E.S. dhe P.M., me objekt “kthim sendi pasuri e paluajtshme i llojit truall i regjistruar në ZVRPP Shkodër, me nr. pasurie10/170”. Në këtë vendim, gjykata ka vendosur për rrëzimin e kërkesë padisë së z.Z.V.. Kundër këtij vendimi ka paraqitur ankim paditësi z.Z.V. në Gjykatën e Apelit Shkodër dhe kjo gjykatë me vendimin nr.688 datë 20.02.2014 ka vendosur lënien në fuqi të vendimit nr.2004 datë 20.09.2011 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Shkodër dhe detyrimin e të paditurit Pal Marku t’i lirojë dhe kthejë paditësit Z.V. sipërfaqen e truallit prej 11.9m², të shënuar në planvendosjen (plani 4) të aktit të ekspertizës me siglën S3.-Sipas planvendosjes nr.4 që shoqëron këtë vendim gjyqësor, ku bëhet pasqyrimi hartografik i sipërfaqeve të lira dhe të zënë të pasurisë nr.10/170, sipas matjeve në terren dhe H.T.R.-së së paditësit z.Z.V., rezulton se sipërfaqet e zëna janë

- S.1=12 m² e zënë nga P.P.
- S.2.= 39 m² e zënë nga trashëgimtarët Gj.F.
- S.3= 11.9m² e zënë nga z.P.M., të cilat gjykata e apelit ja ka kthyer z.V.
- S.4=6.7 m² e zënë nga z.P.M.
- S.5.=108.7m² e zënë nga z.E.S.

Nga këto, sipërfaqe e lirë rezulton S.6.=1185.7m²+11.9m²=1197.6m². Nga kjo sipërfaqe është zbritur sipërfaqja prej 46.3 m² dhe është lëshuar certifikata me sipërfaqe truall 1151.3m².

Kriteri: Ligji 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtarëve të pronësisë në Republikën e Shqipërisë dhe vendimi nr.688 datë 20.02.2014 i Gjykatës së Apelit Shkodër.

Rekomandim: DVASHK Shkodër të marrë masa për të rivlerësuar çështjen e mbivendosjeve për pasurinë e z.V., duke e argumentuar sipas vendimit gjyqësor të Apelit Shkodër dhe kryer verifikime të mëtejshme në terren.

Për përmirësimin e gjendjes rekomandojmë marrjen e masave si më poshtë:

IV. GJETJET DHE REKOMANDIMET



B. MASA ORGANIZATIVE

1. Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga DVASHK Shkodër, rezultoi se:

- në 11 raste procesverbali i verifikimit në terren nuk i përmbahet formatit (në 5 raste prej tyre ka nënshkrimin e vetëm një specialisti të terrenit ndërkohë që verifikimi duhet të kryhet nga jo më pak se dy specialistë)
- Në 4 raste procesverbali i verifikimit në terren është i paplotësuar dhe i pa nënshkruar.
- Në 8 raste procesverbali i verifikimit në terren nuk është nënshkruar nga përgjegjësi i sektorit të hartografisë.

Veprimet e mësipërme janë në mospërputhje me Urdhrin nr. 846, datë 11.10.2012 “Për miratimin e manualit të hartimit dhe paraqitjes së materialeve grafike (gen-plani dhe planimetri) të objektit që legalizohet” shfuqizuar me Udhëzimin nr.30, datë 15.01.2016 “Për mënyrën e hartimit dhe paraqitjes së materialeve grafike (genplan dhe planimetri) të objektit që legalizohet” (*Më hollësisht trajtuar në pikën 1, faqet 21-51 të Raportit Përfundimtar të Auditimit*).

1.1. Rekomandimi: DVASHK Shkodër të marrë masa që verifikimi në terren të bëhet nga jo më pak se dy specialistë dhe të evidentohet në procesverbalin përkatës, i cili duhet të nënshkruhet nga personat përgjegjës për këtë detyrë.

Menjëherë dhe në vijimësi

1.2. Rekomandimi: DVASHK Shkodër, të marrë masa që në çdo rast të hartimit të dokumentacionit tekniko-ligjor (dokumentacioni i verifikimit në terren, planimetria për secilin kat dhe genplanin) që shërben për lëshimin e lejeve të legalizimit, çdo specialist të nënshkruajë dokumentacionin në përputhje me kompetencat dhe detyrat e ngarkuara sipas përcaktimeve ligjore dhe akteve të dala në zbatim të tyre.

Menjëherë dhe në vijimësi

2. Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga DVASHK Shkodër, rezultoi se:

- Në 10 raste, skicat fushore janë të parregullta dhe nuk i përmbahen formatit ligjor.
- Në 10 raste, për praktikat e legalizimit, dokumentacioni i verifikimit në terren nuk plotësohet nga specialistët në kohën e evidentimit të objekteve në terren
- Në 15 raste mungojnë fotografitë e objekteve.

Për sa më lart është vepruar në mospërputhje me VKM Nr. 280, datë 01.04.2015 i ndryshuar “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje” i ndryshuar dhe pikën 2 të VKM nr.954, datë 25.11.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurave dhe të formularit të lejes së legalizimit” (*Më hollësisht trajtuar në pikën 1, faqet 21-51 të Raportit Përfundimtar të Auditimit*).

2.1. Rekomandimi: DVASHK Shkodër të marrë masa që specialistët e terrenit të plotësojnë procesverbalin e verifikimit në terren dhe skicën fushore në kohën e evidentimit të objekteve në terren, për të evituar mundësinë e gabimeve në pasqyrimin e gjendjes faktike ndërtimore, si dhe të pasqyrojnë të gjitha të dhënat përkatëse për sa i përket llojit të konstruktit të ndërtimeve informale të verifikuara duke bashkëngjitur fotografitë e bëra gjatë verifikimit në terren.

Menjëherë dhe në vijimësi



Kontrolli i Lartë i Shtetit

Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

3. Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i dokumentacionit dhe informacionit të vënë në dispozicion në lidhje me trajtimin e ankesave të qytetarëve nga DVASHK Shkodër, rezultoi se:

-DVASHK Shkodër, nuk ka administruar dhe mbajtur një regjistër të veçantë në lidhje me ankesat e qytetarëve për periudhën objekt auditimi, nuk ka një evidencë të saktë për numrin e ankesave të bëra, problematikat e ngritura, afatet e shqyrtimit si dhe mënyrën e zgjidhjes së problemeve të ngritura. Titullari i Institucionit nuk ka ngarkuar me urdhër asnjë specialist apo grup pune për shqyrtimin e ankesave dhe trajtimin e tyre brenda afateve ligjore në shërbim të qytetarëve (*Më hollësisht trajtuar në pikën 1, faqet 21-51 të Raportit Përfundimtar të Auditimit*).

3.1. Rekomandimi: DVASHK Shkodër të marrë masa për të krijuar një regjistër të veçantë për administrimin e ankesave, i cili duhet detyrimisht të përmbajë kredencialet e ankuesit, objektin e kërkesës/ankesës, datën, afatet e shqyrtimit të tyre dhe besueshmërinë ligjore për zgjidhjen e tyre, duke krijuar në këtë mënyrë një praktikë shkresore dhe dixhitale për ankesat.

Menjëherë

3.2. Rekomandimi: Titullari i institucionit të caktojë, me urdhër një grup të veçantë për shqyrtimin e ankesave të cilët do administrojnë dhe databazën e ankesave, ku në përbërje të ketë domosdoshmërisht një jurist dhe një specialist hartograf nga Sektori i Hartografisë dhe një specialist nga Sektori i Legalizimit.

Menjëherë

4. Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga DVASHK Shkodër për praktikën e legalizimit, rezultoi se:

-Në 3 raste (Leja e Legalizimit me nr.301791, datë 23.10.2020; Leja e Legalizimit me nr.301824, datë 27.10.2020; Leja e Legalizimit me nr.310054, datë 26.06.2019) DVASHK Shkodër ka legalizuar objekte të ndërtuara në afërsi të kanaleve me arsyetimin se institucioni përgjegjës është shprehur se objektet e ndërtuara nuk cenojnë brezin mbrojtës të këtyre kanaleve. Institucionet përkatëse që administrojnë sistemet e ujitjes dhe kullimit janë shprehur se objektet informale nuk cenojnë brezin mbrojtës të kanaleve pranë të cilave ato janë ndërtuar, në mospërputhje me nenin 47, pika 1/ç të ligjit nr.24/2017, datë 09.03.2017 “Për administrimin e ujitjes dhe të kullimit”.

-Në 1 rast (Leja e Legalizimit me nr.102995, datë 26.02.2019) është miratuar leja e legalizimit mbi bazën e një vendimi pa vullë, pra të pavlefshëm.

Veprimet e mësipërme janë në mospërputhje me ligjin nr. 9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” i ndryshuar, ligjin nr. 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, VKM nr.280, datë 01.04.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”, i ndryshuar, dhe Rregulloren e Brendshme, datë 14.07.2015 “Për organizimin dhe funksionimin e Agjencisë së Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale” (*Më hollësisht trajtuar në pikën 1, faqet 21-51 të Raportit Përfundimtar të Auditimit*).

4.1. Rekomandimi: Drejtoria Vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër për rastet e mësipërme, të vendosë masë kufizimi sipas kërkesave të ligjit nr.111/2018 “Për Kadastrën”, të fillojë procedurat për shfuqizimin e lejeve të legalizimit dhe të pasqyrojë këto veprime në kartelat (regjistrat) e pasurive të paluajtshme.

Menjëherë

4.2. Rekomandimi: Drejtoria Vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër, të marrë masa që në të ardhmen, për rastet e objektet informale të ndërtuara pranë kanaleve, të kërkojë



Kontrolli i Lartë i Shtetit Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

informacion në lidhje me llojin dhe kategorinë e kanaleve pranë të cilave janë ndërtuar këto objekte, si dhe të vijoje me procedurën e kualifikimit apo skualifikimit nga legalizimi, në zbatim të kërkesave ligjore të përcaktuara në nenin 47, pika 1/ç të ligjit nr.24/2017, datë 09.03.2017 “Për administrimin e ujitjes dhe të kullimit”.

Menjëherë dhe në vijimësi

5. Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga DVASHK Shkodër, rezultoi se:

- Me lejen e legalizimit me nr.301441, datë 29.05.2020 është miratuar objekti “shtesë anësore” me sipërfaqe ndërtimi, ndodhur në distancë 7m nga banesa e F.Ç., monument kulture i kategorisë së I^ë.

-Nga ana e DVASHK Shkodër me shkresë nr.8694 prot., datë 23.10.2019 i është kërkuar informacion Drejtorisë Rajonale të Kulturës Kombëtare Shkodër “...nëse objekti cenon vëllimin ose pamjen e jashtme të monumentit të kulturës së kategorisë së I, ose është ngritur brenda zonës mbrojtëse të tij.”

-Me shkresë nr.313/1 prot., datë 04.11.2019, Drejtoria Rajonale e Trashëgimisë Kulturore Shkodër ka kthyer përgjigje se “Për objektin e vetëdeklaruar është bërë inspektimi, evidentimi në terren, si dhe është formuluar relacioni nga ana e specialistëve i cili dërgohet për shqyrtim të mëtejshëm”. Nga verifikimi i informacionit bashkëngjitur shkresës rezulton se “Objekti është i suvatuar si nga brenda dhe nga jashtë, ka derë duralumin dhe grilë metalike. Objekti ndodhet në distancë 7m nga banesa e F.Ç., i cili është monument kulture i kategorisë së dytë, shpallur me vendim datë 15.01.1963 nga Rektorati i Universitetit Shtetëror.” Fotografitë bashkëngjitur kësaj shkrese janë shënuar për objektin e ndërtuar nga një subjekt tjetër.

Nga shqyrtimi i kësaj shkrese rezultojnë paqartësi për shkak se objekti shtëpia e F.Ç. është Monument Kulture, Kategoria I dhe jo Kategoria II, si dhe fotografitë e bashkëngjitura, sipas shënimit të bërë nga specialistët e Drejtorisë Rajonale të Trashëgimisë Kulturore Shkodër, nuk janë ato të objektit të ndërtuar nga subjekti vetëdeklarues. Pavarësisht këtyre paqartësive/gabimeve, Drejtoria Rajonale e Trashëgimisë Kulturore Shkodër, nuk shprehet për informacionin dhe nuk konfirmon nëse objekti informal i vetëdeklaruar nga subjekti M.D. cenon vëllimin ose pamjen e jashtme të monumentit të kulturës së kategorisë së I, ose është ngritur brenda zonës mbrojtëse të tij. Në këto kushte, DVASHK Shkodër, nuk duhet të kishte legalizuar objektin, por duhet të kishte rikërkuar konfirmim nga Drejtoria Rajonale e Trashëgimisë Kulturore Shkodër mbi bazën e nenit 68 “Bashkëpunimi ndërinstytucional” të ligjit nr.111/2018 “Për kadastrën” (Më hollësisht trajtuar në pikën 1, faqet 21-51 të Raportit Përfundimtar të Auditimit).

5.1. Rekomandimi: Drejtoria Vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër për rastin e mësipërm, të vendosë masë kufizimi sipas kërkesave të ligjit nr.111/2018 “Për Kadastrën”, të kërkojë përsëri informacion deri në marrjen e një konfirmimi nga institucioni përgjegjës nëse ndërtimi informal cënon vëllimin ose pamjen e jashtme të monumentit të kulturës së kategorisë së I, ose është ngritur brenda zonës mbrojtëse të tij. Nëse institucioni konfirmon se cenohet një nga kriteret e mësipërme, atëherë DVASHK Shkodër të fillojë menjëherë procedurat për shfuqizimin e lejes së legalizimit dhe të pasqyrojë këtë veprim në kartelat (regjistrat) e pasurive të paluajtshme, në të kundërt të heqë masën e kufizimit menjëherë.

Menjëherë



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

6. Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga DVASHK Shkodër, për 2 raste rezultoi se:

1. Për rastin e ndërtimit “Godinë banimi 4 kate + podrum” me sipërfaqe të bazës së ndërtimit 170.6m², sipërfaqe e parcelës ndërtimore 359m², e cila ndodhet brenda zonës urbane në njësinë strukturore SH001.UB., miratuar me Vendim nr.117, datë 01.03.2021, DVASHK Shkodër ka kërkuar informacion nga Këshilli Kombëtar të Restaurimeve nëse objekti në fjalë cenon qendrën historike të qytetit. Me shkresë nr.1903 prot., datë 03.04.2019 është administruar në DVASHK Shkodër, Vendimi nr.99, datë 19.03.2019 i Këshillit Kombëtar të Restaurimeve për mos miratimin e vazhdimit të procedurës së legalizimit për objektin e ndodhur në Zonën e Mbrojtur të qytetit të Shkodrës me vetëdeklarues F.Gj.

- DVASHK Shkodër duke qenë se ishte vënë në dijeni nga Këshilli Kombëtar i Restaurimeve për mos miratimin e vazhdimit të procedurës së legalizimit për këtë objekt, duhet ta kishte skualifikuar atë brenda afateve ligjore.

-Pothuajse dy vjet më vonë, me shkresë nr.1057 prot., datë 27.01.2021 është administruar në DVASHK Shkodër, Vendimi nr.16, datë 15.01.2021 i Këshillit Kombëtar të Trashëgimisë Kulturore Materiale për miratimin e kërkesës për legalizimit për objektin “Godinë banimi 4 kate + podrum”, rruga “At Gjergj Fishta”, në Zonën e Mbrojtur të qytetit të Shkodrës me vetëdeklarues F.Gj.

2. Për rastin e ndërtimit informal të legalizuar me lejen e legalizimit me nr.310354, datë 30.12.2019, nga ana e DVASHK Shkodër me shkresë nr.3431 prot., datë 17.07.2019 i është kërkuar informacion Drejtorisë së Përgjithshme, Hekurudha Shqiptare sha nëse objekti cenon brezin mbrojtës të vijës hekurudhore.

Me shkresë nr.833/3 prot., datë 16.08.2019, Hekurudha Shqiptare sha ka kthyer përgjigje se “objekti i ndërtuar **nuk i plotëson kondicionet në lidhje me brezin e vijës hekurudhore** për zonat urbane”.

- DVASHK Shkodër duke qenë se ishte vënë në dijeni nga Hekurudha Shqiptare për mos miratimin e vazhdimit të procedurës së legalizimit për këtë objekt, duhet ta kishte skualifikuar atë brenda afateve ligjore.

-Me shkresë nr.45/1, datë 09.12.2019 të HSH sha, administruar në DVASHK Shkodër me nr. 3431/2, prot., datë 23.12.2019, në përgjigje të ankesës së subjektit vetëdeklarues të ndërtimit pa leje, HSH sha shprehet se nga ri-matjet e kryera nga një grup i ri inxhinierësh në terren rezultoi se “...objekti në fjalë i **plotëson distancat dhe kondicionet** në lidhje me brezin e vijës hekurudhore”. Pra kemi të bëjmë me dy qëndrime të ndryshme të HSH sha të cilat kundërshtojnë njëri tjetrin (*Më hollësisht trajtuar në pikën 1, faqet 21-51 të Raportit Përfundimtar të Auditimit*).

6.1 Rekomandimi: DVASHK Shkodër, në rast të marrjes së përgjigjeve negative për legalizim në zonat e mbrojtura nga institucionet përkatëse, të marrë masa për skualifikimin e tyre brenda afateve ligjore, në mënyrë që të evitohen ndryshimi i vendimmarrjeve të paargumentuara dhe kontradiktore nga këto institucione në favor të subjekteve private.

Në vijimësi

7. Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga DVASHK Shkodër, në rezultoi se:

-Për rastin e ndërtimit “Objekt social ekonomik 2 kate” me sipërfaqe të bazës së ndërtimit 396.5m², sipërfaqe e parcelës ndërtimore 792m², i cili ndodhet në njësinë strukturore SH001.UB, miratuar me Vendim nr.226, datë 05.05.2021, DVASHK Shkodër ka kërkuar informacion nga Bashkia



Kontrolli i Lartë i Shtetit

Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

Shkodër nëse objekti ndodhet apo jo brenda vijës së kuqe, në të cilën ndalohet zhvillimi, si dhe nëse objekti cenon projekte të rikualifikimit urban të hyrjes së qytetit Shkodër dhe parkut për pushuesit. Bashkia Shkodër ka kthyer përgjigje se objekti nuk cenon projekte të rikualifikimit urban të hyrjes së qytetit Shkodër dhe parkut për pushuesit, por nuk është shprehur nëse objekti ndodhet apo jo brenda vijës së kuqe, në të cilën ndalohet zhvillimi (*Më hollësisht trajtuar në pikën 1, faqet 21-51 të Raportit Përfundimtar të Auditimit*).

7.1 Rekomandimi: Drejtoria Vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër për rastin e mësipërm, të rikërkojë informacion nga Bashkia Shkodër nëse objekti ndodhet apo jo brenda vijës së kuqe, në të cilën ndalohet zhvillimi dhe deri në kthimin e përgjigjes nga këto institucione të vendosë masë kufizimi sipas kërkesave të ligjit nr.111/2018 “Për Kadastrën”. Në rast se Bashkia Shkodër konfirmon se objekti i legalizuar nuk cenon vijën e kuqe të përcaktuar në planin urbanistik të qytetit, atëherë DVASHK Shkodër duhet të vijojë me heqjen e masës së kufizimit, në të kundërt të fillojë menjëherë procedurat për shfuqizimin e lejes së legalizimit dhe të pasqyrojë këtë veprim në kartelat (regjistrat) e pasurive të paluajtshme.

Menjëherë

8. Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga DVASHK Shkodër për praktikën e legalizimit, rezultoi se:

-Në 1 rast (Leja e Legalizimit me nr.93096, datë 30.07.2019), DVASHK Shkodër ka legalizuar objektin që cenon projektin e infrastrukturës rrugore.

-Në 1 rast (Leja e Legalizimit me nr.310171, datë 24.09.2019), DVASHK Shkodër ka legalizuar një objekt i cili pozicionohet pjesërisht në kufirin veri-perëndimor të njësishë strukturore SH046.IN, projektuar për Terminal Hekurudhor. Për këto arsye, DVASHK Shkodër, nuk duhet të legalizonte objektin në fjalë pa kërkuar informacion nga Drejtoria e Përgjithshme e Hekurudhës Shqiptare dhe nga Bashkia Shkodër nëse ka ndonjë projekt konkret për Terminalin Hekurudhor të Mallrave dhe nëse objekti e cenon apo jo këtë projekt (*Më hollësisht trajtuar në pikën 1, faqet 21-51 të Raportit Përfundimtar të Auditimit*).

8.1. Rekomandimi: Drejtoria Vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër për rastet e mësipërme, të kërkojë informacion nga institucionet përkatëse nëse objektet e legalizuara cenojnë ndonjë projekt të infrastrukturës rrugore apo hekurudhore dhe deri në kthimin e përgjigjes nga këto institucione të vendosë masë kufizimi sipas kërkesave të ligjit nr.111/2018 “Për Kadastrën”. Në rast se objektet e legalizuara nuk cenojnë projektin, atëherë DVASHK Shkodër duhet të vijojë me heqjen e masës së kufizimit, në të kundërt të fillojë menjëherë procedurat për shfuqizimin e lejeve të legalizimit dhe të pasqyrojë këto veprime në kartelat (regjistrat) e pasurive të paluajtshme.

Menjëherë

9. Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga DVASHK Shkodër për praktikën e legalizimit, rezultoi se:

-Në 1 rast, për objektin “Godinë banimi 1 kat” me sipërfaqe të parcelës ndërtimore 245.4m², dhe sipërfaqe të ndërtimit 219.4m², ZK 8593, nga krahasimi dhe verifikimi i objektit të legalizuar në geoportalin ASIG, rezulton se, njolla e objektit të legalizuar bie e pandryshuar në përmasa mbi njollën e objektit i cili pasqyrohet në hartën e viteve 1962 – 1981 të AQTN (pra vërtetohet si nga ana hartografike dhe nga ana e statusit juridik që objekti ka qenë pronë “Shtet” i mbuluar me tjegulla). Në hartën e vitit 2007 dhe 2015 pasqyrohet po i njëjti objekt i pandryshuar në strukturë.



Kontrolli i Lartë i Shtetit

Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

-Si konkluzion objekti i legalizuar pozicionohet mbi të njëjtën njollë të objektit që ka figuruar “Shtet” në kartelat e pasurive të paluajtshme (*Më hollësisht trajtuar në pikën 1, faqet 21-51 të Raportit Përfundimtar të Auditimit*).

9.1. Rekomandimi: Drejtoria Vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër për rastin e mësipërm, të vendosë masë kufizimi dhe të kërkojë informacion nga Bashkia Shkodër nëse objekti i legalizuar është ndërtim i ri dhe jo objekt ekzistent. Nëse bashkia konfirmon se objekti i legalizuar është ndërtim i ri, atëherë DVASHK Shkodër të heqë masën e kufizimit.

9.2. Rekomandimi: Drejtoria Vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër, në të ardhmen, të kryejë të gjitha verifikimet përkatëse dhe të bashkërendojë veprimtarinë e saj me Avokaturën e Shtetit, Autoritetin Shtetëror për Informacionin Gjeohapësinor (ASIG), Arkivin e Shtetit, Arkivin Qendror Teknik të Ndërtimit (AQTN), organet e vetëqeverisjes vendore dhe çdo institucion apo strukturë tjetër, veprimtaria e të cilit lidhet me çështjet e pronësisë, me qëllim mbledhjen e informacionit dhe dokumentacionit përkatës, në mënyrë që nëse vërtetohet se ndërtimi informal i cili bie mbi njollën e vjetër të objekteve shtetërore, është po i njëjti dhe nuk ka ndërtim të ri, të merren masa për mospërfshirjen e tij në proces legalizimi, me qëllim mostjetërsimin e paligjshëm të pronës shtetërore .

Menjëherë

10. Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga DVASHK Shkodër për praktikën e legalizimit, rezultoi se:

-Me Vendim nr.743, datë 21.09.2021 është legalizuar ndërtimi pa leje “Objekt social-ekonomik me dy kate + objekt ndihmës” me sipërfaqe të bazës së ndërtimit 214m² dhe sipërfaqe të objektit ndihmës 50.7m². Nga verifikimi i mënyrës së llogaritjes së sipërfaqes së parcelës ndërtimore rezulton se ajo është llogaritur gabimisht duke mbledhur sipërfaqen e bazës ndërtimore të objektit kryesor me sipërfaqen e bazës së objektit ndihmës dhe duke e shumëzuar me 3 pra $[(214+50.7) \times 3 = 794.1]$. Për sa më lart, është miratuar 152m² truall mbi 3-fishin e bazës ndërtimore në mospërputhje me pikën Kreun I, pika 1, gërma g dhe pikën 2.1 të VKM nr.1040, datë 25.11.2020 “Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kriterëve të legalizimit dhe miratimin e modelit të aktit të legalizimit, për ndërtimet pa leje”;

-Në 1 rast (nr. 103000, datë 22.03.2019) DVASHK Shkodër ka miratuar parcelën ndërtimore mbi 3-fishin e bazës së ndërtimit (*Më hollësisht trajtuar në pikën 1, faqet 21-51 të Raportit Përfundimtar të Auditimit*).

10.1. Rekomandimi: Drejtoria Vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër me kërkesë të qytetarit të shes me çmimin e vlerës së tregut sipërfaqen mbi 3-fishin e bazës ndërtimore, ose në të kundërt të korrigjojë sipërfaqen e parcelës ndërtimore për objektet e mësipërme duke i zbritur sipërfaqen e llogaritur mbi 3-fishin e bazës ndërtimore.

Menjëherë

11. Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga DVASHK Shkodër për praktikën e legalizimit, rezultoi se:

-Në 20 raste, një ndër problemet kryesore të konstatuara gjatë auditimit të DVASHK Shkodër është fakti se janë kryer 2-3 herë verifikimet në terren për të njëjtin subjekt.

Riverifikimet në terren (jo vetëm për objektet e konstatuara me problematika në legalizim) janë kryer me pretendimin se mund të ketë patur ndryshime të rrethanave, apo sepse janë tejkaluar



Kontrolli i Lartë i Shtetit Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

afatet dhe duhet të ndiqej procedura e kualifikimit ndërkohë që edhe mbas riverifikimeve nuk janë respektuar afatet ligjore për procedurën e legalizimit. Këto argumente nuk kanë bazë ligjore.

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

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

-Nga DVASHK Shkodër nuk është respektuar afati 60 ditor për marrjen e vendimit për kualifikimin ose s kualifikimin e praktikës së legalizimit nga data në të cilën është kryer verifikimi në terren, si dhe nuk është respektuar edhe afati 30 ditor për lëshimin (zbardhjen) e lejes së legalizimit nga data e kualifikimit. Për sa më lart është vepruar në mospërputhje me pikën 8 të VKM Nr. 280, datë 01.04.2015 i ndryshuar “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje” i ndryshuar dhe pikën 2 të VKM nr.954, datë 25.11.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurave dhe të formularit të lejes së legalizimit” *(Më hollësisht trajtuar në pikën 1, faqet 21-51 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)*.

11.1. Rekomandimi: DVASHK Shkodër të marrë masa për të evituar verifikimet disa herë për të njëjtët objekte, të përgatisë plane konkrete për të shqyrtuar kërkesat për legalizim dhe brenda afateve të përcaktuara në dispozitat ligjore dhe nënligjore, të bëjë matjet në terren dhe të dalë me vendim për kualifikimin/skualifikimin e objekteve, duke mundësuar kështu ofrimin e shërbimit në kohë ndaj qytetarëve dhe duke rritur transparencën për publikun, por njëkohësisht të shmangë edhe zvarritjen në kohë të përfundimit të procesit të legalizimit.

Në vazhdimësi

12. Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga DVASHK Shkodër për praktikën e legalizimit, rezultoi se:

-Në 1 rast (Leja e Legalizimit me nr.310363, datë 28.01.2020), DVASHK Shkodër ka legalizuar objektin “Godinë social ekonomike me 2 kate” me sipërfaqe të parcelës ndërtimore 74.8m², dhe sipërfaqe të ndërtimit 68.5m², ZK 2702. Nga verifikimi në hartën dixhitale të ASIG Geoportal rezulton se distanca e objektit nga kanali kullues është rreth 7m, ndërsa nga verifikimi me sy të lirë në hartën e dixhitale të Google Earth rezulton se objekti ndodhet jashtë skarpatës së këtij kanali.

Nga ana e DVASHK Shkodër nuk i është kërkuar informacion Bashkisë Vau i Dejës përse i përket kategorisë së kanalit kullues. Ky informacion duhet të ishte kërkuar mbi bazën e nenit 68 “Bashkëpunimi ndër-institucional” të ligjit nr.111/2018 “Për kadastrën” *(Më hollësisht trajtuar në pikën 1, faqet 21-51 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)*.

12.1. Rekomandimi: Drejtoria Vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër për rastin e mësipërm, të kërkojë informacion nga Bashkia Vau i Dejës nëse objekti i legalizuar cenon brezin mbrojtës të kanalit kullues dhe deri në kthimin e përgjigjes nga kjo bashki të vendosë masë kufizimi sipas kërkesave të ligjit nr.111/2018 “Për Kadastrën”. Në rast se objekti i legalizuar nuk cenon brezin mbrojtës të kanalit kullues, atëherë DVASHK Shkodër duhet të vijojë me heqjen e



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

masës së kufizimit, në të kundërt të fillojë menjëherë procedurat për shfuqizimin e lejes së legalizimit dhe ta pasqyrojë atë në kartelat (regjistrat) e pasurive të paluajtshme.

Menjëherë

13. Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga DVASHK Shkodër, në lidhje me ankesën e znj. F.V. të administruar në KLSH me nr.288 datë 08.02.2020, rezultoi se:

-Me lejen e legalizimit nr.301503 datë 28.07.2020 në emër të znj.F.V. është miratuar legalizimi për objektin me sipërfaqe parcele ndërtimore 243m² dhe sipërfaqe ndërtimi 81m², godinë banimi 1 kat.

-Me kërkesën nr.18517 datë 30.12.2020, znj. F.V.ka aplikuar për regjistrimin e lejes së legalizimit.

-Me shkresën nr.14273 prot, datë 13.12.2021, punuar nga specialisti Sh.G. dhe nënshkruar nga ish-Drejtori F.D., znj. F.V. i është kthyer përgjigje se *“Në përgjigje të kërkesës suaj nr.18157 datë 30.12.2020 ku kërkon regjistrimin e lejes së legalizimit nr.301503 datë 28.07.2020, rezultoi se objekti i legalizuar pozicionohet mbi pasurinë nr.4/920, vol.45, fq.52 e certifikuar me datë 07.07.2010 në favor të personave të tretë, z. S.Sh. Duke qenë se objekti i legalizuar krijon mbivendosje me objektin e certifikuar, duhet të përcillni një deklaratë noteriale të z. S.Sh. ku të shprehë dakordësinë për regjistrimin e lejes së legalizimit”*. Bashkëlidhur kësaj shkresë është edhe relacioni teknik i hartuar nga hartografi I.K. i cili shprehet se *“nga verifikimi i dokumentacionit të përcjellë rezulton që ndërtesa e legalizuar me nr. pasurie 4/145/2 bie mbi pasurinë nr.4/145, vol.26, fq.23, pasuri mbi të cilën është certifikuar pasuria me nr.4/920, vol.45, fq.52 e llojit ndërtesë në favor të z. Skënder Shkreli. Për këtë, të përcillet deklaratë dakordësie mes dy pronarëve mbi objektin”*.

Nga verifikimi i dokumentacionit u konstatua se refuzimi për regjistrimin e legalizimit nga ana e DVASHK Shkodër është i pabazuar në kuadrin rregullator për arsyet se:

- Së pari, VKM nr.1040 datë 25.11.2020 *“Për përcaktimin e rregullave të zbatimit të kriterëve të legalizimit dhe miratimin e modelit të aktit të legalizimit, për ndërtimet pa leje”, pika 38 përcakton se “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”*. Në zbatim të kësaj dispozite, nga znj.F.V. është përcjellë deklarata noteriale, datë 24.07.2020, ku deklaroi se nuk është subjekt i veprave penale.”

Për këtë çështje, ka patur një kallëzim penal lidhur me veprën penale *“shkatërrim prone”* parashikuar nga neni 150 i Kodit Penal, e cila me datë 30.09.2016 është pushuar nga Prokuroria Pranë Gjykatës së Shkallës së Parë Shkodër. Si rrjedhojë, në këto kushte kur është shteruar edhe në aspektin penal kjo çështje, kërkesa e DVASHK Shkodër ndaj z. F.V. për të marrë pëlqimin e z. S.Sh.i për regjistrimin e objektit të legalizuar është e pabazuar në ligj.

- Së dyti, pretendimi i DVASHK Shkodër se objekti krijon mbivendosje mbi një pasuri të certifikuar nuk qëndron, pasi ky objekt, i llojit magazinë, nga verifikimi i hartës dixhitale të vitit 2015 në ASIG Geoportal rezulton i shembur, pra objekti i certifikuar në emër të z.S.Sh. nuk ekziston. Fakti i shembjes së objektit është pasqyruar në kartelën e pasurisë së paluajtshme të pasurisë së z.Sh. Po ashtu, në trullin ku është shtrirë ky objekt, me referencë nr.007 datë 17.12.2009 është regjistruar një tjetër leje legalizimi , çka nënkupton se ekziston një precedent regjistrimi që ka shteruar para rreth 10 viteve pretendimin e mbivendosjes, që DVASHK Shkodër



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

e parashtron në vitin 2021 *(Më hollësisht trajtuar në pikën 3, faqet 73-76 të Raportit Përfundimtar të Auditimit).*

13.1 Rekomandimi: DVASHK Shkodër, të marrë menjëherë masa për regjistrimin e lejes së legalizimit nr.301503, datë 28.07.2020, lëshuar në emër të znj. F.V., në përputhje me legjislacionin në fuqi.

Menjëherë

14. Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga DVASHK Shkodër për praktikat e legalizimit, rezultoi se:

-Me lejen e legalizimit nr.301531, datë 25.08.2020 është legalizuar objekti “Godinë e kombinuar me 3 kate” me sipërfaqe të parcelës ndërtimore 500m², sipërfaqe ndërtimi 193.1m², ku është përfshirë si sipërfaqe e bazës ndërtimore prej 193.1m² edhe streha e objektit me përmasa 190cm gjerësi dhe 1240 cm gjatësi, pra me sipërfaqe rreth 23.6m² *(Më hollësisht trajtuar në pikën 1, faqet 21-51 të Raportit Përfundimtar të Auditimit).*

14.1. Rekomandimi: Drejtoria Vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër të korrigjojë sipërfaqen e bazës ndërtimore për objektin e mësipërm duke i zbritur sipërfaqen e strehës të llogaritur gabimisht si pjesë e bazës ndërtimore.

Menjëherë

15. Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion dhe krahasimi i tij me informacionin e marrë nga Bashkia Shkodër në rrugë elektronike, u konstatua se nuk janë kryer pagesat dhe mungojnë vërtetimet për pagesën e taksës së ndikimit në infrastrukturë për subjektet sipas aneksit nr.2 dhe 3 (bashkëlidhur). Më datë 07.05.2020 ka hyrë në fuqi ligji nr.20/2020, datë 05.03.2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, sipas të cilit subjekti nuk e ka detyrim paraqitjen e vërtetimit të pagesës së taksës së ndikimit në infrastrukturë. Vendimet “Për kualifikimin për legalizim të objektit informal në posedim të shtetasve” e marra në mungesë të vërtetimit të pagesës së taksës së ndikimit në infrastrukturë, janë kryer në mospërputhje me ligjin nr. 9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar, neni 27 dhe ligjin nr. 95/2018, datë 03.12.2018 “Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 9632, datë 30.10.2006, “Për sistemin e taksave vendore”, të ndryshuar”, neni 27 pika 3/c *(Më hollësisht trajtuar në pikën 1, faqet 21-51 të Raportit Përfundimtar të Auditimit).*

15.1. Rekomandimi: DVASHK Shkodër, të evidentojë rastet për të cilat ka qenë detyrim ligjor kryerja e pagesës së taksës së ndikimit në infrastrukturë para lëshimit të lejes së legalizimit dhe të rakordojë me bashkitë përkatëse në lidhje me këtë çështje. Për rastet të cilat nuk është kryer kjo pagesë sipas përlllogaritjeve të bëra nga bashkia përkatëse, DVASHK Shkodër të marrë masa për vendosjen e kufizimit deri në plotësimin e dokumentacionit me vërtetimin për likuidimin e pagesës së taksës së ndikimit në infrastrukturë nga bashkia përkatëse.

Menjëherë

16. Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga DVASHK Shkodër, rezultoi se:

-Në 1 rast, Janë kryer veprime të paligjshme në kartelë, manualisht dhe elektronikisht në sistemin IPS, duke regjistruar një pasuri shtetërore në Shirokë me sipërfaqe 33365 m² truall, në mungesë të dokumentacionit tekniko-ligjor. Me referencë nr.019299 datë 11.06.2018, sipas pasqyrit në



Kontrolli i Lartë i Shtetit

Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

kartelë në zk 8591, rezulton e regjistruar në vol.60, fq.220 pasuria me nr.21/219 me sipërfaqe truall 33 365 m², Shirokë, në pronësi të z. L.V. Nga verifikimi në sistemin e regjistrimit, rezulton se kjo pasuri nuk është figuron e hedhur në sistem, por pasqyrohet vetëm në kartelat manuale në volumin 60 faqe 220, duke krijuar paqartësi sesi një pasuri me aplikim të vitit 2018 gjendet e regjistruar në një volum ku faqet para 219 dhe pas 221 i përkasin regjistrimeve të periudhës shtator-tetor 2020. Po ashtu, rubrika e origjinës së pasurisë nuk është plotësuar me të dhëna se nga vjen kjo pasuri. I gjithë ky pasqyrim në kartelë është i shoqëruar me korrigjime të tilla që krijojnë paqartësi për gjurmën e auditimit, për të mos identifikuar se mbi çfarë baze dokumentare dhe ligjore është kryer regjistrimi i pasurisë përkatëse. Më tej, me referencën nr.020585 datë 28.04.2021 (sipas shënimit në kartelë) është bërë regjistrimi i dëshmisë së trashëgimisë për këtë pasuri, në emër të trashëgimtarëve A.V., M.V.dhe Gj.V. Kjo referencë nuk administrohet në DVASHK Shkodër dhe në kartelën manuale është plotësuar rubrika e lëshimit të certifikatës së pronësisë me datë 23.06.2021. Kjo praktikë është punuar nga juristja R.S., e cila ka kryer veprimet në kartelën e pasurive të paluajtshme, manuale dhe elektronike, në mungesë të dokumentacionit tekniko-ligjor, titullit origjinal të pronësisë dhe pa konfirmuar nga Agjencia e Trajtimit të Pronave nëse është lëshuar VKKKP-ja përkatëse në emër të z.L.V.. Po ashtu, nga sistemi IPS, rezulton se është çelur kartela e pasurisë së paluajtshme në mënyrë elektronike me regjistrimin e dëshmisë së trashëgimisë, ku është plotësuar certifikata e regjistrimit të pronësisë në emër të z. A.L.(e pa firmosur nga Drejtori) si dhe të kartelës së pasurisë të paluajtshme, të cilën e ka nënshkruar elektronikisht vet juristja R.S..

Ndonëse me observacionin nr.1221/22 datë 19.04.2022 është përcjellë referenca, e gjithë kjo praktikë, përfshirë titullin e pronësisë si vendimi nr. 28 datë 23.06.1998 i komisionit të kthimit dhe kompensimit të pronave është fotokopje dhe i mungon planvendosja, pozicionimi i pasurisë dhe i sipërfaqes nga ana hartografike. Përpos kësaj, vendimi përkatës nuk është konfirmuar nga institucionet përgjegjëse si Agjencia e Trajtimit të Pronave.

Sa më sipër, nga juristja R.S.janë kryer veprime të paligjshme në kartelë, manualisht dhe elektronikisht në sistemin IPS, në mungesë të dokumentacionit origjinal tekniko-ligjor. Po ashtu, regjistrimi i dëshmisë së trashëgimisë është bërë për një pasuri që nuk rezulton e regjistruar në sistem e për pasojë me regjistrimin e dëshmisë është kryer njëkohësisht çelja e kësaj pasurie për herë të parë, pa administruar dokumentacionin tekniko-ligjor.

Veprimet e mësipërme janë në kundërshtim me nenin 193 të Kodit Civil dhe ligjin nr.111/2018 “Për Kadastrën” (Më hollësisht trajtuar në pikën 2, faqet 51-73 të Raportit Përfundimtar të Auditimit).

16.1 Rekomandimi: DVASHK Shkodër të marrë masa për vendosjen e kufizimit dhe në anulimin e veprimeve të kryera, mbylljen e pasurisë nr.21/219, vol.60, fq.220, në kartelat manuale dhe në sistemin elektronik deri në konfirmimin e dokumentacionit tekniko-ligjor nga institucionet përkatëse.

Menjëherë

17. Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga DVASHK Shkodër, rezultoi se:

-Në 1 rast, janë kryer manualisht veprime të paligjshme në kartelë, dhe elektronikisht në sistemin IPS, duke regjistruar dhe tjetërsuar në mënyrë të paligjshme një pasuri shtetërore me sipërfaqe truall 900m² dhe sipërfaqe ndërtese 140m².



Kontrolli i Lartë i Shtetit Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjensisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

Nga auditimi u konstatua se referenca nr.020299, ku janë bazuar veprimet e mësipërme nuk ekziston. Si rrjedhojë, veprimet në kartelë janë kryer pa administruar dokumentacionin tekniko-ligjor dhe titullin e pronësisë. Sipas pasqyrit në kartelën manuale të pasurisë së paluajtshme, në rubrikën e datës së lëshimit të certifikatës është shënuar data 31.12.2020, pa u shoqëruar me firmën në rubrikën e punonjësit. Në këto kushte, nga verifikimi i veprimeve në sistemin IPS rezulton se është çelur kartelë si dhe është plotësuar certifikata e pronësisë, e cila nuk është nënshkruar nga Drejtori, por është nënshkruar elektronikisht nga zv/Drejtori i DVASHK Shkodër. Me referencën nr.021040, me urdhrin nr.194 datë 22.10.2021 të nëndrejtorit të DVASHK është miratuar anulimi i veprimeve të kryera mbi pasurinë nr.20/29, vol.31 fq.193 dhe pasurinë nr.20/32 vol.31, fq.194, me qëllim kthimin e pasurive në gjendjen fillestare.

Sa më sipër, pavarësisht këtij anulimi, në sistemin elektronik të pasurive të paluajtshme, pasuria me nr.20/141, në vol.61, fq.19 në zk.8591 me sipërfaqe truall 900m² dhe sipërfaqe ndërtese 140m² vijon të mbetet aktive në emër të z. Xh.V..

Veprimet e mësipërme janë në kundërshtim me nenin 193 të Kodit Civil dhe ligjin nr.111/2018 “Për Kadastrën” (Më hollësisht trajtuar në pikën 2, faqet 51-73 të Raportit Përfundimtar të Auditimit).

17.1 Rekomandimi: DVASHK Shkodër të marrë masa për mbylljen e kartelës elektronike për pasurinë nr.20/141, në vol.61, fq.19 si dhe anulimin e të gjitha veprimeve të kryera në sistemin elektronik për këtë pasuri.

Menjëherë

18. Gjetje nga auditimi: Nga verifikimi i veprimeve të kryera në kartelat e pasurive të paluajtshme rezulton se është regjistruar pasuria me nr. 10/482, vol.42, fq.140 me sipërfaqe 13495 m² truall dhe 4685m² ndërtesë në zonën kadastrale 8593 të qytetit të Shkodrës në emër të A. sh.p.k, pa titull pronësie për sipërfaqen 9147 m² truall dhe 2106 m² ndërtesë.

Bazuar në referencën nr.018694 datë 31.05.2021 është bërë ndarja e pasurisë me nr.10/601, vol.44, fq.183 me sipërfaqe 7350.96m² truall dhe 2106 m² ndërtesë. Nga verifikimi në orgjinë të pasurive, rezultoi se me referencat nr.012011-012014 janë bërë regjistrime pa administruar titullin e pronësisë, për:

- pasurinë me nr.10/75, vol.42 fq.137 me sipërfaqe truall 6400 m² dhe ndërtesë 2106m²
- pasurinë me nr.10/311 Vol.30, fq.54, me sipërfaqe truall 715.96 m²,
- pasurinë me nr.10/480, Vol.42, fq.138, me sipërfaqe 1913 m² truall.

Nga bashkimi i këtyre pasurive me pasuri të tjera, është përfituar pasuria me nr. 10/482, vol.42, fq.140 me sipërfaqe 13495 m² truall dhe 4685m² ndërtesë, për të cilën është lëshuar certifikata e parë e pronësisë me datë 12.09.2014.

Veprimet e mësipërme janë në kundërshtim me nenin 193 të Kodit Civil dhe VKM nr.553 datë 28.08.1998 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme të shoqërive tregtare, të krijuara nga transformimi i ndërmarrjeve shtetërore” (Më hollësisht trajtuar në pikën 2, faqet 51-73 të Raportit Përfundimtar të Auditimit).

18.1 Rekomandimi: DVASHK Shkodër të marrë masa për vendosjen e kufizimit për pasurinë me nr.10/482, vol.42, fq.140 me sipërfaqe 13495 m² truall dhe 4685m², duke kaluar në pronësi shtet sipërfaqen prej 9147 m² truall dhe 2106 m² ndërtesë, për të cilat mungon titulli i pronësisë dhe dokumentacioni tekniko-ligjor.

Menjëherë



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

19. Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga DVASHK Shkodër, rezultoi se:

-Në 2 raste, janë regjistruar dhe tjetërsuar në mënyrë të paligjshme, përmes Aktit të Marrjes së Tokës në Pronësi, një sipërfaqe prej 2500 m² e llojit arë në zonën kadastrale nr.3734 të Velipojës. Nga auditimi u konstatua se me referencat nr. 0291-0292 datë 10.08.2018, në emër të T.K. është bërë regjistrimi fillestar i Aktit të Marrjes së Tokës në Pronësi nr.4 datë 15.08.2007 me sipërfaqe 15007m² arë dhe 1000m² truall. Në total është regjistruar sipërfaqja prej 16000m², me një sipërfaqe 1000m² më shumë sesa përcakton Akti i Marrjes së Tokës në Pronësi.

Me referencat nr.0283-0284 datë 13.07.2018 në emër të M.P. është bërë regjistrimi i AMTP-së nr.3 datë 15.08.2007 me sipërfaqe arë 18500 m² dhe 1500m² truall. Në total është regjistruar sipërfaqja prej 20000m², me një sipërfaqe 1500m² arë më shumë sesa përcakton Akti i Marrjes së Tokës në Pronësi.

Veprimet e mësipërme janë në kundërshtim me nenin 193 të Kodit Civil dhe VKM nr.994, datë 9.12.2015 “Për procedurën e regjistrimit të akteve të marrjes së tokës në pronësi” (Më hollësisht trajtuar në pikën 2, faqet 51-73 të Raportit Përfundimtar të Auditimit).

19.1 Rekomandimi: DVASHK Shkodër të marrë masa për kalimin në pronësi “shtet” të sipërfaqes prej 1500m² për AMTP nr.3 datë 15.08.2007 në emër të M.P. si dhe për sipërfaqen 1000m² për AMTP nr.4 datë 15.08.2007 në emër të T. P..

Menjëherë

20. Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga DVASHK Shkodër, rezultoi se:

-Me referencë nr.016187 datë 23.03.2018 është bërë regjistrimi i lejes së legalizimit nr.102016 datë 25.09.2017 për objektin me sipërfaqe 106.6 m² në vol.46 fq.158, me datë lëshimi certifikate 24.05.2018, pa administruar deklaratën noteriale se aplikuesi nuk është subjekt i veprave penale. Me referencat nr.17891-17892 datë 14.05.2020, është bërë korrigjimi i kartelës së pasurisë me nr.3/1049, vol.47 fq.247 nga 719.26 m² truall nga të cilat 119 m² ndërtesë në 719.26m² truall. Ky korrigjim është bërë duke u bazuar në lejen e legalizimit nr.102016 datë 25.09.2017, me qëllim bashkimin e objektit me truallin përkatës.

Veprimet e mësipërme janë në kundërshtim me VKM nr.280/2015 i ndryshuar, ku përcaktohet se “kur objekti i shembur rezulton në pronësi të të tretëve ose në pronësi shtetërore, sipas regjistrimit të pasurive të paluajtshme ose çdo dokumenti ligjor pronësie, 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(administruar) detyrohet të kryejë procedurat për pasqyrimin e gjendjes ekzistuese në inventarin e pronave të paluajtshme të shtetit” (Më hollësisht trajtuar në pikën 2, faqet 51-73 të Raportit Përfundimtar të Auditimit).

20.1 Rekomandimi: DVASHK Shkodër të marrë masa për vendosjen e kufizimit për pasurinë e përfituar me lejen e legalizimit nr. nr.102016 datë 25.09.2017 deri në administrimin e deklaratës noteriale të poseduesit.

Menjëherë

21. Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga DVASHK Shkodër, rezultoi se:



Kontrolli i Lartë i Shtetit

Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

-Me referencat nr.020262-020263 datë 17.12.2020 në zonën kadastrale 8591, Shirokë të qytetit të Shkodrës është bërë regjistrimi i lejes së legalizimit nr.101845 datë 08.05.2017 me sipërfaqe ndërtimi $128.4\text{m}^2 + 30\text{m}^2$ dhe sipërfaqe të parcelës ndërtimore 475m^2 , për godinë social-ekonomike, të cilat bien mbi pasuri godinë+truall me status “Pronar i Pavërtetuar”. Nga shqyrtimi i dokumentacionit rezulton se këto sipërfaqe ndërtimore, pasqyrohen në hartat kadastrale që para viteve 1990 dhe shfaqen të pandryshuara në kohë si objekte të vjetra.

Bazuar në deklaratën noteriale të znj.L.M.me nr.5317 rep., nr.3420 kol. datë 18.12.2019 është bërë saktësimi i sipërfaqes së objektit të pasurisë nr.21/43, vol.35 fq.63 me sipërfaqe 118m^2 truall dhe 118m^2 ndërtesë me “Pronar të Pavërtetuar” dhe pasurisë nr.21/44, vol.35, fq.64 me sipërfaqe 35m^2 truall dhe 35m^2 ndërtesë me “Pronar të Pavërtetuar”, në të cilat janë hequr objektet nga kartelat e pasurive të paluajtshme pasi sipas deklaratës noteriale objektet ekzistuese janë shembur. Për rrjedhojë këto dy pasuri janë bashkuar me pasurinë nr.21/218 me sipërfaqe 322m^2 për të përfutur pasurinë e lejes së legalizimit, me nr.21/220, vol.61, fq.8 me sipërfaqe ndërtimi 475m^2 truall dhe sipërfaqe ndërtimi 158.4m^2 . Me shkresën nr.2031 prot, datë 30.05.2017 të regjistruarit të ZVRPP Shkodër kjo leje legalizimi është refuzuar për regjistrim me arsyetimin se këto sipërfaqe ndërtimore janë afishuar që në vitin 2004(kur është realizuar afishimi publik i zonës 8591) dhe se nga verifikimi i hartave të vjetra rezulton se këto dy objekte, pasqyrohen që para viteve 1990. Në kushte të tilla, është kërkuar të merren konfirmimet përkatëse nëse ka apo jo në Drejtorinë e Drejtimit të Pronës Publike privatizime të mundshme. Po ashtu, është kërkuar nga Gjykata e Rrethi Gjyqësor Shkodër nëse ka ndonjë akt fitimi pronësie, sipas nenit 193 të Kodit Civil, për sipërfaqen 475m^2 truall dhe 158.4m^2 ndërtesë, të trajtuar sipas lejes së legalizimit përkatës. Veprimet e mësipërme janë në kundërshtim me ligjin nr.20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë” dhe ligjin nr.111/2018 “Për Kadastrën” (Më hollësisht trajtuar në pikën 2, faqet 51-73 të Raportit Përfundimtar të Auditimit).

21.1 Rekomandimi: DVASHK Shkodër të marrë masa për të vendosur kufizim për pasurinë nr.21/220, vol.61, fq.8 me sipërfaqe ndërtimi 475m^2 truall dhe sipërfaqe ndërtimi 158.4m^2 , përfutur me lejen e legalizimit nr.101845 datë 08.05.2017 deri në verifikimin, në bashkëpunim me bashkinë dhe Arkivin Qendror Teknik të Ndërtimit, të statusit të ndërtimit dhe natyrës së funksionit të godinave përkatëse.

Menjëherë

22. Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga DVASHK Shkodër, rezultoi se:

- Në 1 rast, në kuadër të nenit 30 të ligjit nr.111/2018 “Për Kadastrën”, me vendimin nr.1 datë 10.03.2021 është miratuar sipërfaqja 170m^2 ndërtesë 2 kat dhe 645m^2 truall në emër të trashëgimtarëve B.. Sipërfaqja totale prej 655m^2 truall nuk përputhet plotësisht sipas hartave teknike të viteve 1962-1981. Po ashtu, ndryshon dhe konfigurimi teknik i ndërtesës. Si pasojë, është regjistruar një sipërfaqe prej 227m^2 më shumë sesa pasqyrojnë hartat teknike. Veprimet e mësipërme janë në kundërshtim me nenin 30 të ligjit nr. 111/2018 “Për Kadastrën dhe VKM nr.781 datë 07.10.2020 “Për përcaktimin e procedurave të hollësishme të regjistrimit të titujve të pronësisë, që nuk kanë të përcaktuar sipërfaqen” (Më hollësisht trajtuar në pikën 2, faqet 51-73 të Raportit Përfundimtar të Auditimit).

22.1 Rekomandimi: DVASHK Shkodër, të marrë masa që në të ardhmen të plotësojë praktikën e ngjashme me një relacion teknik mbi përputhshmërinë mes hartave teknike të vitit 1962-1981 në mënyrë që të shmangen pasaktësitë në miratimin e sipërfaqes funksionale të objekteve.



24. Gjetje nga auditimi: Me shkresën nr.137 datë 31.01.2022 është administruar në KLSH ankesa e z. Zef Vuksani, i cili shprehet se ka në pronësi një sipërfaqe truall prej 1250 m² dhe një magazine prej 900m². Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga DVASHK Shkodër për këtë rast, rezultoi se:

Më datë 14.05.2021, z. V. është pajisur me certifikatë pronësie, por me një diferencë prej -100m² sa i përket sipërfaqes së truallit, diferencë kjo që sipas z. V. është e paligjshme, duke qenë se ai ka pranuar me deklaratë noteriale heqjen dorë vetëm nga një sipërfaqe prej 30.1m², e cila nga DVASHK është konstatuar si mbivendosje me pronën fqinje me nr. 10/170. Sipas ankesës, certifikata e pronësisë është lëshuar me -100 m² për shkak se është futur në indeks pasuria me nr.10/624, pronë të cilën, sipas pretendimit, e kanë zënë njerëzit e paligjshëm dhe pa asnjë dokument ligjor. Nga verifikimi i dokumentacionit rezulton se në praktikën e z. V. është administruar Vendimi i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor, nr.2004 datë 03.04.2011 me paditës z. Z. V. dhe të paditur E.S.dhe P. M., me objekt “kthim sendi pasuri e paluajtshme i llojit truall i regjistruar në ZVRPP Shkodër, me nr. pasurie10/170”. Në këtë vendim, gjykata ka vendosur për rrëzimin e kërkesë padisë së z. Z.V.. Kundër këtij vendimi ka paraqitur ankim paditësi z. Z.V.në Gjykatën e Apelit Shkodër dhe kjo gjykatë me vendimin nr.688 datë 20.02.2014 ka vendosur lënien në fuqi të vendimit nr.2004 datë 20.09.2011 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Shkodër dhe detyrimin e të paditurit P.M. t’i lirojë dhe kthejë paditësit Z.V. sipërfaqen e truallit prej 11.9m², të shënuar në planvendosjen (plani 4) të aktit të ekspertizës me siglën S3. Sipas planvendosjes nr.4 që shoqëron këtë vendim gjyqësor, ku bëhet pasqyrimi hartografik i sipërfaqeve të lira dhe të zënë të pasurisë nr.10/170, sipas matjeve në terren dhe H.T.R. së paditësit z.Z.V. rezulton se sipërfaqet e zëna janë:

-S.1=12 m² e zënë nga P.P.

-S.2.= 39 m² e zënë nga trashëgimtarët Gj.F.

-S.3= 11.9m² e zënë nga z. P.M., të cilat gjykata e apelit ja ka kthyer z. V.

-S.4=6.7 m² e zënë nga z. P.M.

-S.5.=108.7m² e zënë nga z. E.S.

Nga këto, sipërfaqe e lirë rezulton S.6.=1185.7m²+11.9m²=1197.6m². Nga kjo sipërfaqe është zbritur sipërfaqja prej 46.3 m² dhe është lëshuar certifikata me sipërfaqe truall 1151.3m² (*Më hollësisht trajtuar në pikën 3, faqet 51-73 të Raportit Përfundimtar të Auditimit*).

24.1 Rekomandimi: DVASHK Shkodër të marrë masa për të rivlerësuar çështjen e mbivendosjeve për pasurinë e z. Z.V., duke e argumentuar sipas vendimit gjyqësor të Apelit Shkodër dhe kryer verifikime të mëtejshme në terren.

Menjëherë

25. Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga DVASHK Shkodër, rezultoi se:

Në 3 raste, janë miratuar vendime për kalimin në pronësi të objekteve pa titull pronësie, të ndërtuara para datës 10.08.1991, ku genplani për një pjesë të sipërfaqes së truallit funksional është miratuar në pasuri të personave të tretë.

Me vendimin nr. 141 datë 30.09.2021 është miratuar kërkesa për kalimin në pronësi të objektit pa titull pronësie me truallin funksional, për z. A.O., në të cilën është miratuar akti i pronësisë për objektin me sipërfaqe 87.5m². Në Gen-planin e hartuar, truall funksional është përcaktuar me sipërfaqe 342m², duke u shtrirë në pasurinë nr.2/227 vol.27 fq.52 me sipërfaqe truall 220 m² në



Kontrolli i Lartë i Shtetit

Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

pronësi shtet dhe në pasurinë nr.2/474 e llojit truall në pronësi të të tretëve, me sipërfaqe 276 m² pasuri e përfituar me Vendim Kthimi-Kompensimi Pronash nr.1271 datë 26.09.1996.

Me vendimin nr.108 datë 16.04.2021 në emër të z. G.O. për gjysmën tjetër të godinës, është miratuar kalimi i pronësisë me sipërfaqe ndërtimi 87 m² dhe sipërfaqe trualli 320 m². Sipas genplanit është miratuar parcela ndërtimore mbi sipërfaqen e pasurisë nr.2/474.

Me vendimin nr. 143 datë 06.10.2021 është miratuar kërkesa për kalimin në pronësi të objektit pa titull pronësie me truallin funksional, për bashkëpronarët B.V, në të cilën është miratuar akti i pronësisë vetëm për objektin me sipërfaqe 85.6m². Në gen-plan, trualli funksional është përcaktuar me sipërfaqe 252.8m², duke u shtrirë në pasurinë nr.7/516 vol.30 fq.134 me sipërfaqe trualli 2308 m² dhe 101 m² ndërtese në pronësi të të tretëve, përfituar me VKKP nr.204/1999.

Veprimet e mësipërme janë në kundërshtim me pikën 42 të VKM nr.827/2020 “Për përcaktimin e rregullave të hollësishme për miratimin e dokumentit të pronësisë së objekteve pa titull pronësie dhe oborreve në përdorim” dhe pikën 4 të nenit 34 të ligjit nr. 20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë” (Më hollësisht trajtuar në pikën 2, faqet 51-73 të Raportit Përfundimtar të Auditimit).

25.1 Rekomandimi: DVASHK Shkodër, për vendimet e mësipërme të kalimit të pronësisë të objekteve të ndërtuara para datës 10.08.1991, të marrë masa për të administruar deklaratën noteriale të qytetarëve që preken nga këto vendime, ku të shprehin pëlqimin për t’ju nënshtruar procedurave të kompensimit, në të kundërt të ndryshojë vendimet duke zbritur nga sipërfaqja e truallit parcelat për të cilat persona të tretë zotërojnë titull pronësie.

Menjëherë

26. Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga DVASHK Shkodër, rezultoi se:

-Në vendimin nr.114 datë 18.05.2021 për miratimin e kalimit të pronësisë, të objektit pa titull pronësie të ndërtuar para datës 10.08.1991, në emër të z. Gj.Q. dhe B. Q. për sipërfaqen ndërtimi 131.8 m² dhe sipërfaqe trualli 300+1220 m², gen-plani i miratuar paraqet në mënyrë të gabuar truallin funksional, duke përfshirë edhe një sipërfaqe prej 1200 m², në pronësi të aplikantëve, por që shoqërohet me kufizim.

Sipërfaqja e truallit prej 1220 m² ka titull pronësie, bazuar në Vendimin e Kthimit të Kompensimit të Pronave, në të cilën në favor të K.Q. është kthyer në pronësi një sipërfaqe prej 1220 m² e llojit pemishte, e regjistruar në datë 08.09.2017 me referencë nr.019460, pasuria me nr.6/647, vol.39 fq.12 zk.8594. Në seksionin E të kufizimeve, me referencë nr.020218 datë 24.12.2018 nga Regjistruesi është vendosur urdhër kufizimi, bazuar në gjetjet e auditimit të kryer nga KLSH, përcjellë me shkresën nr.725/15 prot datë 19.12.2018. Arsyeja e vendosjes së kufizimit është se kjo pasuri është regjistruar me zë kadastral “truall” nga “pemishte” që përcakton titulli i pronësisë si dhe nuk është aplikuar kamatëvonesa, për shkak se vendimi mban datën 30.10.1995 ndërsa regjistrimi është realizuar në datën 08.09.2017.

Veprimet e mësipërme janë në kundërshtim me pikën 42 të VKM nr.827/2020 “Për përcaktimin e rregullave të hollësishme për miratimin e dokumentit të pronësisë së objekteve pa titull pronësie dhe oborreve në përdorim”, dhe pikën 4 të nenit 34 të ligjit nr.20/2020, “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë” (Më hollësisht trajtuar në pikën 2, faqet 51-73 të Raportit Përfundimtar të Auditimit).

26.1 Rekomandimi: DVASHK Shkodër të marrë masa për të korrigjuar genplanin e vendimit nr.114 datë 18.05.2021 për miratimin e kalimit të pronësisë, të objektit pa titull pronësie të ndërtuar



Kontrolli i Lartë i Shtetit
Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të
Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

para datës 10.08.1991, në emër të z. Gj.Q.dhe B.Q., duke saktësuar sipërfaqen e truallit funksional, pa përfshirë pasurinë me nr.6/647, vol.39 fq.12 me sipërfaqe 1200 m².

Menjëherë

27. Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga DVASHK Shkodër, rezultoi se:

-Me vendimin nr.23, datë 30.01.2020, në emër të bashkëpronarëve T. është miratuar kalimi i pronësisë për objektin magazinë shtetërore me sipërfaqe ndërtimi 238m² dhe sipërfaqe trualli funksional 238 m², në kundërshtim me kuadrin rregullator.

Ky vendim vjen pas ndryshimit të vendimit të mëparshëm nr.6 datë 23.07.2019 për të cilën ishte miratuar sipërfaqe e ndërtimit 371.4 m². Ky ndryshim ka ndodhur për arsyen se me shkresën nr.101 prot, datë 29.01.2020 është kërkuar rishikimi i këtij vendimi për shkak se në planimetritë dhe genplanin e vendimit të trajtuar është konstatuar se një pjesë të ndërtesës, kërkesit përkatës nuk e disponojnë dhe nuk kanë pretendim pronësie, duke kërkuar heqjen e kësaj pasurie nga trajtimi me vendim të kalimit në pronësi të objektit të ngritur para datës 10.08.1991 dhe truallit të tij funksional. Origjina e regjistrimit të pasurisë nr.5/92 është vendimi i VKKP nr.80 datë 12.09.1994, i cili rezulton të jetë objekt shtetëror (ish-magazinat e NTSH-së), nga e cila është privatizuar vetëm një pjesë e objektit me sipërfaqe 187 m². Godina rezulton magazinë shtetërore sipas hartës së VKKP-së dhe si e tillë nuk rezulton të jetë objekt i shqyrtimit në bazë të VKM nr.442/2018, titulli pronësor i të cilës është përfituar me vendimin nr.23 datë 30.01.2020 “Për kalimin në pronësi të objektit të ndërtuara para datës 10.08.1991”, pasi i përket sferës së shqyrtimit administrativ nga organet e privatizimit.

Veprimet e mësipërme janë në kundërshtim me VKM nr.926, datë 29.12.2014 “Për kriteret e vlerësimit të pronës shtetërore, që privatizohet apo transformohet, dhe procedurën e shitjes” si dhe VKM nr.442/2018 *((Më hollësisht trajtuar në pikën 2, faqet 51-73 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)).*

27.1 Rekomandimi: DVASHK Shkodër të marrë masa për të anuluar vendimin nr.23 datë 30.01.2020, në emër të bashkëpronarëve T., me sipërfaqe ndërtimi 238m² dhe sipërfaqe trualli funksional 238 m², duke i orientuar qytetarët që për objektin përkatës t’i nënshtrohet procedurave të privatizimit përmes Drejtorisë së Drejtimit të Pronës Publike, në Ministrinë e Financave dhe Ekonomisë.

Menjëherë

28. Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion në lidhje me nga DVASHK Shkodër, në lidhje me praktikën e legalizimit, rezultoi se në 47 raste, dosjet e legalizimit rezultojnë të painventarizuara ose të inventarizuara pjesërisht, pasi nuk ka numerizim sipas fletëve dhe dokumentacionit, nuk ka marrës-dorëzues, në kundërshtim me kërkesat e nenit 3 dhe 29 të ligjit nr. 9154, datë 06.11.2003 “Për arkivat” *((Më hollësisht trajtuar në pikën 1, faqet 21-51 të Raportit Përfundimtar të Auditimit)).*

28.1. Rekomandimi: DVASHK Shkodër të marrë masa për inventarizimin e dosjeve të legalizimit sipas kërkesave ligjore.

Menjëherë dhe në vijimësi

29. Gjetje nga auditimi: Nga auditimi i dokumentacionit të vënë në dispozicion nga DVASHK Shkodër, rezultoi se:

-Nga viti 2018 deri në vitin 2020 janë 375 objekte të cilave u janë dhënë lejet e legalizimit vetëm objektit, pa likuiduar parcelat ndërtimore në vlerën 33,928,540 lekë + bono privatizimi për shkak



Kontrolli i Lartë i Shtetit

Raport Përfundimtar i Auditimit i ushtruar në Drejtorinë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Shkodër

se janë në pritje të VKM, në mospërputhje me ligjin nr. 9482, datë 03.04.2006, i ndryshuar (*Më hollësisht trajtuar në pikën 1, faqet 21-51 të Raportit Përfundimtar të Auditimit*).

29.1 Rekomandimi: DVASHK Shkodër të marrë masa për hartimin dhe propozimin në Këshillin e Ministrave për miratimin e VKM-ve për kalimin në pronësi të parcelave ndërtimore.

30. Gjetje nga auditimi: Referuar informacionit të marrë nga auditimi i mëparshëm i kryer nga KLSH në ish-Drejtorinë Rajonale të ALUIZNI Shkodër dhe nga informacioni i marrë nga Administrata e Zonave të Mbrojtura, Shkodër, ka rezultuar se janë ndërtuar objekte informale, por që nuk ka qenë i mundur verifikimi nëse këto subjekte kanë bërë kërkesën për përfshirje në procesin e legalizimit, janë legalizuar apo jo:

- ndërtime pranë zonave dhe/ose nënjonave të mbrojtura, apo zonave të ruajtjes së veçantë, shkalla e mbrojtjes të së cilave nuk lejon ndërtime me funksion banimi apo social/ekonomik, në përputhje me përcaktimet e ligjit nr. 8906, datë 6.6.2002, “Për zonat e mbrojtura”, të ndryshuar;
- ndërtime pranë brigjeve të lumenjve ose brenda sipërfaqeve të baseneve dhe rezervuarëve, të mbrojtura sipas ligjit nr. 111/2012, “Për menaxhimin e integruar të burimeve ujore”, dhe akteve nënligjore në zbatim të tij;
- ndërtime që mund të jenë ndërtuar mbi trupin e rrugëve ekzistuese sipas përcaktimeve të ligjit nr. 8378, datë 22.7.1998, “Kodi Rrugor i Republikës së Shqipërisë” të ndryshuar dhe të akteve në zbatim të tij;
- ndërtime që mund të jenë ndërtuar brenda vijës kufizuese të parcelës ndërtimore të ndërtesave publike (institucione shtetërore, shkolla e kopshte publike, spitale, qendra shëndetësore publike, kampuse studentore etj.);
- ndërtime që mund të jenë ndërtuar brenda zonës së sigurisë së centraleve prodhuese të energjisë elektrike, nënstationeve elektrike ose që shkelin brezin mbrojtës të sistemit të linjave ekzistuese të interkonjeksionit, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 9072, datë 22.5.2003, “Për sektorin e energjisë elektrike”, të ndryshuar;
- ndërtime që mund të jenë ndërtuar pa miratimin paraprak të institucioneve përkatëse në zonën mbrojtëse të objekteve të trashëgimisë kulturore, të shpallura në përputhje me ligjin nr. 9048, datë 7.4.2003, “Për trashëgiminë kulturore”, të ndryshuar;
- ndërtime që mund të jenë ndërtuar brenda territorit/vijës kufizuese të parcelës ndërtimore të ndërtesave objekt kulti, përveç rasteve kur posedues/ subjekt ndërtues është vetë institucioni fetar (*Më hollësisht trajtuar në pikën 1, faqet 21-51 të Raportit Përfundimtar të Auditimit*).

30.1 Rekomandimi: Drejtori i DVASHK Shkodër, duhet të marrë masa për ngritjen e grupit të punës për të kryer verifikimet përkatëse, duke bashkëpunuar edhe me institucionet e tjera shtetërore, nëse për 517 objektet (të evidentuar nga institucionet e tjera si ndërtime pa leje, sipas aneksit përkatës bashkëngjitur këtij Projekt Raporti në Aneks nr.1) janë bërë vetëdeklarimet për përfshirjen në procesin e legalizimit. Nëse këto subjekte kanë bërë vetëdeklarimin për legalizim të ndërtimeve informale, atëherë të merren masat për verifikimin në terren dhe ndjekjen e procedurës së legalizimit deri në marrjen e një vendimi përfundimtar në lidhje me kualifikimin apo skualifikimin e këtyre objekteve nga legalizimi, në përputhje me legjislacionin në fuqi.

Vazhdimisht

Për sa më sipër paraqitet ky Raport Përfundimtar.

KONTROLLI I LARTË I SHTETIT