



Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës
Ministarstvo Životne Sredine, Prostornog Planiranja i Infrastrukture
Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure



Agjencia Kadastrale e Kosovës
Kosovska Katastarska Agencija
Kosovo Cadastral Agency



UDHËZUES PRAKTIK PËR TRAJTIMIN E NDËRTIMEVE PA LEJE NË NIVEL KOMUNAL

Përditësuar në Tetor 2023



LEGALIZ ✓
NDËRTIMIN



Ky udhëzues praktik, bazohet mbi Ligjin Nr. 06/L-024 për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje me ndryshim plotësimet e tij, si dhe ligjet dhe aktet tjera që rregullojnë fushën e trajtimit të ndërtimeve pa leje.

Ky udhëzues praktik nuk është akt juridik dhe në rast të konfliktit mes këtij dokumenti dhe dispozitave të Ligjit Nr. 06/L-024 për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje me ndryshim plotësimet e tij, ose ligjeve dhe akteve tjera që rregullojnë fushën e trajtimit të ndërtimeve pa leje, atëherë dispozitat e ligjeve dhe akteve në fuqi kanë përparësi. Është përgjegjësi e secilës komunë që të sigurojë respektimin e plotë të dispozitave përkatëse ligjore dhe nënligjore.



Ky dokument është përgatitur nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës në bashkëpunim me Agjencinë Kadastrale të Kosovës, me mbështetje nga Programi i USAID për Qeverisje Ekonomike në Kosovë. Pikëpamjet e shprehura në këtë publikim nuk i pasqyrojnë domosdoshmërisht pikëpamjet e Agjencisë së Shteteve të Bashkuara për Zhvillim Ndërkombëtar ose të Qeverisë së Shteteve të Bashkuara.

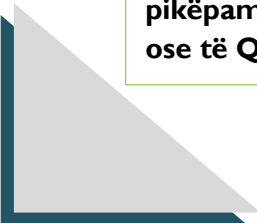


TABELA E PËRMBAJTJES

HYRJE	I
NDRYSHIMET DHE PLOTËSIMET LIGJORE	I
PJESA I	4
I.1. Organizimi dhe ofrimi i shërbimeve komunale të legalizimit përmes One-Stop-Shop.....	4
I.2. Shfrytëzimi i të hyrave nga taksat e legalizimit për përmirësimin e shërbimeve të komunës në raport me procesin e legalizimit	5
I.3. Komisioni vlerësues për ndërtimet pa leje të kategorisë II.....	5
I.4. Rastet kur për lokacionin në të cilin ndodhet ndërtimi pa leje ende nuk është përcaktuar adresa zyrtare	6
I.5. Rastet kur ndërtimi pa leje ndodhet në tokë që në RDPP është e regjistruar si tokë bujqësore	6
I.6. Rastet kur investitori nuk aplikon për legalizim të ndërtimit shumëbanesor	6
I.7. Konstatimi i mosrespektimit të lejes ndërtimore gjatë shqyrtimit të aplikimeve për legalizim të ndërtimeve në kundërshtim me lejen ndërtimore	7
I.8. Rastet kur ndërtimi pa leje evidentohet në ortofoto para hyrjes së Ligjit bazik në fuqi, mirëpo në të janë zhvilluar punë ndërtimore më pas.....	7
I.9. Marrja parasysh e dokumenteve të planifikimit hapësinor në fuqi gjatë trajtimit të ndërtimeve pa leje.....	7
I.10. Marrja parasysh e korridoreve infrastrukturore	7
I.11. Rastet e aplikimeve për legalizim të ndërtimeve të kategorisë I dhe shtëpitë e kategorisë II që nuk kanë qasje në rrugë publike	8
I.12. Aplikimi i taksave për ndërtimet pa leje të papërfunduara	8
I.13. Aplikimi i taksave për legalizimin e ndryshimit të përdorimit/destinimit të ndërtimit	8
I.14. Lirimi nga taksat e legalizimit.....	9
I.15. Lëshimi i dokumenteve që vërtetojnë regjistrimin në Kadastër dhe RDPP së bashku me Certifikatën e Legalizimit	9
I.16. Shqyrtimi i aplikimeve të dorëzuara në procesin e kaluar të trajtimit të ndërtimeve pa leje.....	10
I.17. Taksat e paguara të legalizimit gjatë programeve të mëparshme	11
I.18. Rastet kur një ndërtim konsiderohet që është ndërtuar në kundërshtim me lejen ndërtimore dhe mund t'i nënshtrohet procesit të legalizimit.....	11
I.19. Procedurat e trajtimit të ankesave kundër vendimeve në proces të legalizimit.....	11
I.20. Procesi i aplikimit në proces të legalizimit për përfituesit e skemës sociale.....	12

1.21. Largohet kushtëzimi për pezullimin e shërbimeve komunale gjatë kompletimit të dokumentacionit të nevojshëm për legalizim.....	12
PJESA II	13
2.1. Rastet kur pronarët e ndërtimit pa leje nuk figurojnë si pronarë të tokës në RDPP por posedojnë kontrata interne dhe jozyrtare me pronarin e tokës	13
2.2. Rastet kur e drejta pronësore dëshmohet me certifikatë të pronësisë që përmban në vete të drejtën e shfrytëzimit të përhershëm të fituar sipas ligjeve të sistemeve të kaluara.....	13
2.3. Shqyrtimi i aplikimeve për ndërtime pa leje në rastet kur pjesë të ndërtimit kalojnë në parcela fqinje	14
2.4. Shqyrtimi i aplikimeve për ndërtime pa leje në parcela të hipotekuara	15
2.5. Dokumentet e aplikimit kur në mungesë të investitorit një apo disa banorë aplikojnë për legalizim të ndërtimit shumëbanesor.....	15
2.6. Disa raste ilustrative të të drejtave pronësore në paluajtshmëri për të cilat janë të nevojshme sqarime dhe konsistencë në qasje gjatë trajtimit të aplikimeve për legalizim.....	16
2.7. Regjistrimi i ndërtimeve të Kategorisë II në Kadastër dhe RDPP, kur ndërtimi shtrihet në dy apo më shumë parcela	22
2.8. Regjistrimi i ndërtimeve të Kategorisë II në Kadastër dhe RDPP, kur ndërtimi e ka tejkaluar lejen ndërtimore dhe pronari/ët i/e tokës dhe investitori posedojnë marrëveshje paraprake	22
2.9. Regjistrimi i njësive dhe bartja e pronësisë në Kadastër dhe RDPP tek ndërtimet e Kategorisë II kur ka tejkalim të lejes ndërtimore dhe ka ndryshim të sipërfaqes.....	23
2.10. Legalizimi dhe regjistrimi në Kadastër dhe RDPP i ndërtimeve të Kategorisë II kur kanë tejkalim të lejes ndërtimore dhe blerësit e njësive banesore kanë kontrata si bashkë investitor	23
PJESA III	23
3.1. Përkufizimi i ndërtimeve pa leje të Kategorisë II që janë shtëpi.....	23
3.2. Përkufizimi dhe sqarimet në lidhje me ndërhyrjen pa leje dhe tejkalimin e lejes së ndërtimit	24
3.3. Përcaktimi nëse ndërtimi konsiderohet substancialisht i përfunduar apo i papërfunduar	25
3.4. Lëshimi i Lejes së Legalizimit për Përfundim të Ndërtimit në rastet kur ndërtimi pa leje i papërfunduar në gjendjen ekzistuese <i>i tejkalon</i> kushtet e përcaktuara sipas planeve hapësinore në fuqi	25
3.5. Lëshimi i Lejes së Legalizimit për Përfundim të Ndërtimit në rastet kur ndërtimi pa leje i papërfunduar në gjendjen ekzistuese <i>nuk i tejkalon</i> kushtet e përcaktuara sipas planeve hapësinore në fuqi.....	26
3.6. Kuptimi i termit “instalime” të shqyrtimi i kërkesave themelore për shëndet dhe siguri për ndërtimet e Kategorisë II që nuk janë shtëpi	26
3.7. Kuptimi i termit “prezantim grafik” të dokumentacioni për aplikim për ndërtimet e Kategorisë II që nuk janë shtëpi	27
3.8. Kontrollimi i raporteve nga zyrtarët e komunës për fazat e ndërtimit për aplikimet e Kategorisë II.	27

HYRJE

Pas hyrjes në fuqi të Ligjit Nr. 08/L-184¹ për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit Nr. 06/L-024 për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje (Ligji bazik)² me 1 shtator 2023, është hapur afati i ri për pranimin e aplikimeve për legalizim.

Qytetarët të cilët kanë ndërtuar ose kanë filluar të ndërtojnë pa leje apo kanë tejkalluar lejen ndërtimore deri në datën e hyrjes në fuqi të Ligjit bazik (5 shtator 2018), përsëri kanë mundësi të aplikojnë për legalizim. Afati deri kur mund të dorëzohen aplikimet është data 31 dhjetor 2025, me mundësi vazhdimi edhe për 2 vite të tjera (1+1) me vendim të Ministrit të Ministrisë së Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës (MMPHI).

Ky dokument paraqet azhurnim të versionit të kaluar të publikuar me datë 22 prill 2022, me qëllim të ofrimit të sqarimeve dhe udhëzimeve shtesë, të nevojshme për tejkalimin e sfidave të identifikuara dhe qartësimin e mëtutjeshëm të procesit të trajtimit të ndërtimeve pa leje, si dhe për të siguruar zbatim të unifikuar të procesit pas ndryshimeve ligjore.

Pjesët e azhurnuara nga versioni i kaluar, përgjatë tekstit mund të identifikohen me ngjyrë të [kaltër dhe të nënvizuar](#). Rrjedhimisht ky udhëzues praktik përfshinë:

- a) të gjitha çështjet e kaluara të cilat kanë bazë ligjore të vlefshme;
- b) ndryshimet dhe plotësimet e bëra ndërkohë në kornizën ligjore; dhe
- c) sqarime shtesë për pyetjet e ngritura nga komunat deri në datën e publikimit të këtij dokumenti.

NDRYSHIMET DHE PLOTËSIMET LIGJORE

[Ndryshimet dhe plotësimet e Ligjit Nr.08/L-184¹, që kanë hyrë në fuqi në shtator 2023 janë si në vijim:](#)

- [Neni 2, paragrafi 1, ndryshon Ligjin bazik² si në vijim:](#)
 - [Në nenin 3 të ligjit bazik për përkufizimet, pas nën paragrafit 1.12.2 tek përkufizimi për “Shtëpi” shtohet nën paragrafi i ri 1.12.3. me tekstin si në vijim:](#)
 - [1.12.3. jetë në sipërfaqe më të madhe se 450 m2, dhe/apo me etazhitet deri në P+4.](#)
- [Neni 2, paragrafi 2, ndryshon Ligjin bazik² si në vijim:](#)
 - [Në nenin 3 të ligjit bazik për përkufizimet, ndryshohen dhe plotësohen nën paragrafët 1.15.2.1 dhe 1.15.2.2 për përkufizimin “Ndërtim pa leje” si në vijim:](#)
 - [1.15.2.1. ndryshimin e numrit të kateve në krahasim me numrin e lejuar të kateve;](#)
 - [1.15.2.2. ndryshimin e shputës së ndërtesës në krahasim me shputën e lejuar.](#)
- [Neni 2, paragrafi 3, ndryshon Ligjin bazik² si në vijim:](#)
 - [Në nenin 3 të ligjit bazik për përkufizimet, ndryshohet dhe plotësohet nën paragrafi 1.15.4 për përkufizimin: Ndërhyrje pa leje në ndërtesat me leje” si në vijim:](#)

¹ <https://gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=80423>

² <https://gzk.rks-gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=17767>

- 1.15.4. ndërhyrje pa leje.
- Neni 2, paragrafi 4, ndryshon Ligjin bazik² si në vijim:
 - Në nenin 3 të ligjit bazik, ndryshohet dhe plotësohet nën paragrafi 1.18 për përkufizimin “Ndërhyrje pa Leje” si në vijim:
 - 1.18. Ndërhyrje pa leje – përfshinë mbindërtimet, zgjerimet, ndërhyrjet në përdhese, kate, kulm apo bodrum, shtesat/aneokset si vertikale ashtu dhe ato horizontale në ndërtesën ekzistuese që e posedon certifikatën e përdorimit, lejen e përdorimit, apo një dokument tjetër ekuivalent, ose ndërtesën e regjistruar në Kadastër dhe në RDPP.
- Nenin 3, ndryshon Ligjin bazik² si në vijim:
 - Në nenin 3 të ligjit bazik nën-paragrafi 1.5.1 dhe 1.5.2;
 - Në nenin 12 paragrafi 4;
 - në nenin 16 në titull dhe në paragrafin 1, ndryshohet:
 - shprehja “ndërhyrje pa leje në ndërtesë me leje”, zëvendësohet me shprehjen “ndërhyrje pa leje”.
- Neni 4, ndryshon Ligjin bazik² si në vijim:
 - Në nenin 4 të ligjit bazik për përgjegjësitë e MMPHI, ndryshohet dhe plotësohet nën-paragrafi 1.7 si në vijim:
 - propozon programe të hollësishme për Qeverinë për mënyrën e trajtimit të ndërtimeve pa leje të vendosura në listën e pritjes sipas nenit 10, paragrafi 1 të ligjit bazik jo më vonë se 31.12.2024, ndërsa shqyrtohen dhe miratohen nga Qeveria jo më vonë se një (1) vit pas propozimit të programeve.
- Neni 5, paragrafi 1, ndryshon Ligjin bazik² si në vijim:
 - Në nenin 6 të ligjit bazik, ndryshohet dhe plotësohet nën-paragrafi 1.1 që përcakton përgjegjësitë e komunës, si në vijim:
 - angazhimin e resurseve njerëzore dhe ndarjen e mjeteve financiare të nevojshme përmes procesit të rregullt buxhetor për zbatim efektiv dhe efikas të ligjit, duke shfrytëzuar, por pa u kufizuar në të hyrat nga taksat e legalizimit.
- Neni 5, paragrafi 2, ndryshon Ligjin bazik² si në vijim:
 - Në nenin 6 të ligjit bazik, pas nën-paragrafit 1.14 që përcakton përgjegjësitë e komunës, shtohet nën paragrafi i ri 1.15 me tekstin si në vijim:
 - themelimin e komisionit jo vendimarrës, vlerësues për qëllim të identifikimit të ndërtimeve pa leje të kategorisë II, dhe ofrimin e sqarimeve dhe informacioneve të nevojshme për dokumentacionin dhe procesin e aplikimit për trajtimin e ndërtimeve pa leje.
- Neni 6, ndryshon Ligjin bazik si në vijim:
 - Në nenin 14 të ligjit bazik, ndryshohet dhe plotësohet nën-paragrafi 3.7 për trajtimin e ndërtimeve të kategorisë II të cilat nuk janë shtëpi, me tekstin si në vijim:

- pas legalizimit të njësive në ndërtesat pa leje sipas nën-paragrafit 3.6 të nenit 14 të ligjit bazik, regjistron pa kosto shtesë të drejtat pronësore të pronarëve të ndërtimit pa leje në RDPP.
- Neni 7, ndryshon Ligjin bazik² si në vijim:
 - Në nenin 15 të ligjit bazik, ndryshohet dhe plotësohet nën-paragrafi 7.1 për trajtimin e ndërtimeve pa leje të papërfunduara, si në vijim:
 - 7.1. legalizon ndërtimin pas pagesës së taksës së përcaktuar në nenin 20 të ligjit bazik.
- Neni 8, paragrafi 1, ndryshon Ligjin bazik² si në vijim:
 - Ne nenin 20 të ligjit bazik, ndryshohet dhe plotësohet paragrafi 2, nën paragrafi 2.2 për taksat e kategorive të ndërtimeve pa leje, si në vijim:
 - ndërhyrjet pa leje.
- Neni 8, paragrafi 2, ndryshon Ligjin bazik² si në vijim:
 - Në nenin 20 të ligjit bazik, ndryshohet dhe plotësohet paragrafi 8 si në vijim:
 - Nëse aplikacioni për legalizim është vetëm për ndryshim të përdorimit nga përdorimi i lejuar, komuna duhet të ngarkojë taksën sipas paragrafit 1 apo 2 të nenit 20 të ligjit bazik, varësisht nga kategoria në të cilën hyn ndërtimi pas ndryshimit të përdorimit.
- Nenin 9, paragrafi 1, ndryshon Ligjin bazik² si në vijim:
 - Në nenin 21 të ligjit bazik, ndryshohen dhe plotësohen paragrafët 1 dhe 2 për Afatet, si në vijim:
 - Afati i fundit për dorëzimin e aplikacioneve për certifikatë legalizimi dhe për leje legalizimi për përfundim të ndërtimit është 31 dhjetor 2025.
 - Ministria me vendim mund t'a vazhdojë afatin për dorëzimin e aplikacioneve në pajtim me paragrafin 1 të këtij neni për dy (2) herë radhazi dhe afatet e vazhduara nuk mund të tejkalojnë dymbëdhjetë (12) muaj secili.

Aspektet procedurale të legalizimit

Trajtimi i ndërtimeve pa leje sipas Ligjit bazik², Neni 6, paragrafi I, nën-paragrafi I.6, është paraparë që të zhvillohen nga komunat sipas konceptit One-Stop-Shop.

- legalizim;
- inspektim;
- regjistrim në Kadastër dhe Regjistrin për të Drejtat e Pronës së Paluajtshme (RDPP).

Nga përvoja e deritanishme në zbatimin e Ligjit bazik² është evidente se komunat që kanë ndërmarrë hapa për krijimin e mekanizmave të nevojshëm për të siguruar këtë koordinim mes organeve përgjegjëse brenda Komunës kanë avancuar më shumë në zbatimin e procesit të legalizimit.



Komunat e ndryshme kanë krijuar mekanizma të ndryshëm koordinues, mirëpo një element që vërehet tek të gjitha komunat që kanë rezultuar më të suksesshme deri më tani, ka të bëjë me përfshirjen e zyrtarëve përkatës nga organet përgjegjëse për Kadastër dhe inspektime në fazën fillestare të shqyrtimit të aplikimeve. Kjo përfshirje e hershme siguron që aplikimet të shqyrtohen në tërësinë e tyre dhe të

evitohen problemet eventuale gjatë fazave të tjera të procedurës kur ndërtimi përkatës i nënshtrohet inspektimit ose regjistrimit përfundimtar në Kadastër dhe RDPP.

Rëndësia e këtij koordinimi nuk mund të nënvleftësohet në asnjë mënyrë nga komunat nëse ka interes dhe vullnet për implementimin e programit të legalizimit në të mirë të qytetarëve.

Kjo çështje gjithashtu është trajtuar në faqe I I, të Doracakut për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje në Nivel Komunal³

I.2. Shfrytëzimi i të hyrave nga taksat e legalizimit për përmirësimin e shërbimeve të komunës në raport me procesin e legalizimit

Ligji Nr.08/L-184¹ përcakton që komuna është përgjegjëse për angazhimin e resurseve njerëzore dhe ndarjen e mjeteve financiare të nevojshme përmes procesit të rregullt buxhetor për zbatim efektiv dhe efikas të ligjit, duke shfrytëzuar, por pa u kufizuar në të hyrat nga taksat e legalizimit.

Taksat e legalizimit janë të hyra financiare vetanake, të cilat komuna mund t'i shfrytëzojnë për arritjen e qëllimeve të tyre. Këto të hyra vetanake sidomos duhet shfrytëzuar për qëllime të përmirësimit të shërbimeve të komunës për qytetarët në raport me procesin e legalizimit, përfshirë angazhimin e zyrtarëve shtesë për trajtimin e lëndëve, organizimin e fushatave vetdijësuese apo investime tjera në përmirësimin e efikasitetit të komunës për këtë proces.

Regjistrimi i drejtë dhe i saktë i të hyrave nga komunat është parakusht themelor për një menaxhim të mirë të financave publike. Prandaj, është e domosdoshme, që në bashkëpunim me drejtoritë e financave, të harmonizohen veprimet me qëllim të regjistrimit të saktë të hyrave nga taksat e legalizimit në kodin ekonomik 50026, që ndodhet në planin kontabël të departamentit të thesarit⁴.

I.3. Komisioni vlerësues për ndërtimet pa leje të kategorisë II

Ligji Nr.08/L-184¹ plotëson Ligjin bazik², përkatësisht Nenin 6 që përcakton përgjegjësitë e komunës në proces të legalizimit duke i shtuar një paragraf të ri, paragrafi I.15. Ky paragraf i ri përcakton themelimin e komisionit jo vendimmarrës, vlerësues për qëllim të identifikimit të ndërtimeve pa leje të kategorisë II, dhe ofrimin e sqarimeve dhe informacioneve të nevojshme për dokumentacionin dhe procesin e aplikimit për trajtimin e ndërtimeve pa leje.

Duke qenë se komuna mban përgjegjësinë për trajtimin e ndërtimeve pa leje të kategorisë I dhe II, mbetet kompetencë e komunës në identifikimin e drejtorive përkatëse relevante për të qenë pjesë e këtij komisioni. Roli i këtij komisioni është që të identifikoj dhe inventarizoj ndërtimet e kategorisë II në mënyrë që pastaj t'i ofrojë atyre edhe këshilla përkatëse varësisht nëse:

- Ndërtimi i kategorisë II është pa leje ndërtimi: të jep sqarime të nevojshme për dokumentacionin teknik dhe procesin e aplikimit për legalizim; ose
- Ndërtimi i kategorisë II ka qenë i pajisur me leje ndërtimi mirëpo nuk posedon certifikatë përdorimi: të evidentojë nëse ka raport për tejkalim të kushteve apo lejes ndërtimore dhe të ofroj sqarime të mëtutjeshme për procedurën që duhet ndjekur, varësisht gjetjeve:

³ <https://mmphi.rks-gov.net/LegalizationProgram/Documents?type=57>

⁴ <https://mf.rks-gov.net/page.aspx?id=1,128>

- nëse nuk është evidentuar tejkalim i lejes jashtë ndryshimeve të përcaktuara me Ligjin për ndërtim, të ofroj sqarimet e nevojshme për hapat dhe dokumentacionin e aplikimit për certifikatë të përdorimit;
- nëse është evidentuar tejkalim i kushteve apo lejes ndërtimore të përcaktuara, të ofroj sqarimet e nevojshme për dokumentacionin dhe procesin e aplikimit për legalizim.

I.4. Rastet kur për lokacionin në të cilin ndodhet ndërtimi pa leje ende nuk është përcaktuar adresa zyrtare

Në rast se aplikimi është bërë për një ndërtim pa leje në një lokacion për të cilin ende nuk është përcaktuar adresa zyrtare, fillimisht drejtoria përgjegjëse për trajtimin e ndërtimeve pa leje duhet ti drejtohet Zyrës së Adresave brenda Komunës me qëllim të pajisjes së ndërtesës përkatëse me adresë dhe numër në kuadër të sistemit komunal të adresave. Nëse komuna e nuk e ka të ndarë Zyrën e Adresave, këto të dhëna merren brenda drejtorisë komunale përgjegjëse për urbanizëm.

Është përgjegjësi e komunës që të krijoj/gjeneroj adresa për territorin e vet, duke mos e bartur këtë barrë tek aplikuesit në proces të legalizimit.

Shënim: Agjencia Kadastrale e Kosovës me 5 dhe 6 maj 2020 i ka njoftuar të gjitha drejtoritë komunale të urbanizmit për procedurat e regjistrimit të adresave konform Udhëzimit Administrativ (MMPH) Nr.16/2019 për Procedurat e Krijimit dhe Administrimit të Regjistrat Komunal të Adresave dhe Regjistrat Shtetëror të Adresave.

I.5. Rastet kur ndërtimi pa leje ndodhet në tokë që në RDPP është e regjistruar si tokë bujqësore

Përveç në rastet kur ndërtimi pa leje gjendet në tokë bujqësore nën komasacion dhe sistem të ujitjes, me ç 'rast lënda vendoset në Listën e Pritjes, sipas Ligjit bazik², Neni 10, paragrafi 1, nën-paragrafi 1.3, në rastet tjera ky ligj nuk parasheh që shfrytëzimi i regjistruar bujqësor i tokës të merret parasysh gjatë trajtimit të ndërtimeve pa leje.

I.6. Rastet kur investitori nuk aplikon për legalizim të ndërtimit shumëbanesor

Në rast se investitori nuk aplikon për legalizimin e ndërtimit shumëbanesor pa leje (p.sh refuzon ta bëjë aplikimin, nuk ka mundësi, nuk është i qasshëm etj.), atëherë një apo më shumë pronarë të njësive në kuadër të ndërtimit shumëbanesor (pronarë faktik të njësive të banimit apo njësive tjera në kuadër të ndërtimit shumëbanesor) mund të aplikojnë për legalizimin e tërë ndërtimit. Në këtë rast, të gjitha shpenzimet për aplikim dhe legalizim do të ndahen ndërmjet të gjithë pronarëve të njësive në ndërtimin shumëbanesor. Shpenzimet ndahen në mënyrë proporcionale në bazë të përqindjes së sipërfaqes së njësive të pronarëve në raport me sipërfaqen e tërë ndërtimit (Ligji bazik², Neni 7, paragrafi 2, nën-paragrafi 2.1).

Nëse një pjesë e pronarëve nuk marrin pjesë në mbulimin e shpenzimeve për aplikim dhe legalizim të ndërtimit shumëbanesor, atëherë pronarët të cilët i kanë mbuluar këto shpenzime mund të iniciojnë veprime ligjore kundër pronarëve që nuk kanë marrë pjesë në mbulimin e shpenzimeve, me qëllim të kthimit të pjesëve të papaguara, duke përfshirë edhe shpenzimet për shërbime ligjore dhe taksat tjera të përcaktuara me Ligjin bazik (Ligji bazik², Neni 7, paragrafi 2, nën-paragrafi 2.2).

Pronarët e njësive të ndërtimit shumëbanesor mund të ndërmarrin veprime ligjore edhe kundër investitorit, me qëllim të kthimit të kostove për aplikim dhe legalizim të ndërtimit, duke përfshirë edhe dëmet tjera, kostot dhe taksat e lejueshme me ligj (Ligji bazik², Neni 7, paragrafi 2, nën-paragrafi 2.3).

Kjo çështje gjithashtu është trajtuar në faqe 12 të Doracakut për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje në Nivel Komunal³.

1.7. Konstatimi i mosrespektimit të lejes ndërtimore gjatë shqyrtimit të aplikimeve për legalizim të ndërtimeve në kundërshtim me lejen ndërtimore

Në rast se është dorëzuar aplikimi për legalizim të ndërtimit për të cilin është lëshuar leja e ndërtimit por që e njëjta nuk është respektuar (sipas përkufizimit të dhënë në UA 03/2021⁵, Neni 3, nën-paragrafi 1.2), konstatimi i mosrespektimit të lejes bëhet duke u bazuar në krahasimin e gjendjes ekzistuese të ndërtimit të prezantuar në aplikim për legalizim, me lejen e ndërtimit të lëshuar nga drejtoria përkatëse.

Në rastin e tejkalimit të lejes ndërtimore matjet gjeodezike dorëzohen për ndërtimin pa leje në tërësi, dhe përmes këtyre matjeve konstatohet mosrespektimi i lejes së ndërtimit (p.sh. sipërfaqja shtesë e ndërtimit krahasuar me sipërfaqen për të cilën është lëshuar leja e ndërtimit).

Ndërsa, taksa zbatohet vetëm për pjesën e tejkalimit të lejes ndërtimore, ndërsa taksa e mbetur pa paguar e lejes ndërtimore duhet të paguhet plotësisht para lëshimit të certifikatës së legalizimit.

1.8. Rastet kur ndërtimi pa leje evidentohet në ortofoto para hyrjes së Ligjit bazik në fuqi, mirëpo në të janë zhvilluar punë ndërtimore më pas

Ligji në kuadër të fushëveprimit përfshin të gjitha ndërtimet që janë ndërtuar apo kanë filluar të ndërtohen pa leje deri në datën e hyrjes në fuqi të Ligjit bazik² (5 shtator 2018). Mirëpo në rastet kur ndërtimi pa leje evidentohet në ortofoto para hyrjes së Ligjit bazik në fuqi (si ndërtim i përfunduar apo i papërfunduar), por gjendja ekzistuese e ndërtimit sipas dokumenteve të aplikimit (matjeve gjeodezike dhe fotove të prezantuara) tregon ndryshime, atëherë ky ndërtim nuk trajtohet sipas Ligjit për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje.

1.9. Marrja parasysh e dokumenteve të planifikimit hapësinor në fuqi gjatë trajtimit të ndërtimeve pa leje

Ligji Nr. 04/L-184² dhe Ligji bazik² nuk i merr për bazë dokumentet e planifikimit hapësinor për rastet në vijim:

- ndërtimet pa leje që janë të përfunduara apo substancialisht të përfunduara;
- pjesa ekzistuese e ndërtimeve pa leje që janë të papërfunduara.

Dokumentet e planifikimit hapësinor merren parasysh vetëm gjatë shqyrtimit të kushteve ndërtimore në kuadër të procedurës për lëshimin e Lejes së Legalizimit për Përfundim të Ndërtimit, përmes së cilës lejohen punët ndërtimore shtesë për përfundimin e ndërtimit pa leje që aktualisht është i papërfunduar (Ligji bazik², Neni 15, paragrafi 5, nën-paragrafi 5.3).

Kjo çështje gjithashtu është trajtuar në faqe 42 të Doracakut për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje në Nivel Komunal³.

1.10. Marrja parasysh e korridoreve infrastrukturore

Korridori infrastrukturor, i përcaktuar në Ligjin bazik², Neni 3, paragrafi 1, nën-paragrafi 1.19, nënkupton vetëm infrastrukturën ekzistuese apo atë që ka qenë në ndërtim në kohën kur Ligji bazik² ka hyrë në fuqi

⁵ <https://gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=50856>

(5 shtator 2018). Në rast të aplikimeve për legalizimin e ndërtimeve që shtrihen në korridore të infrastrukturës ekzistuese apo infrastrukturës që ka qenë në ndërtim në datën 5 shtator 2018, atëherë ajo lëndë vendoset në Listë të Pritjes (Ligji bazik², Neni 10, paragrafi I, nën-paragrafi I.5).

Korridoret e infrastrukturës së planifikuar (infrastrukturë e paraparë në plane hapësinore apo plane/projekte tjera në fuqi, por që nuk është ekzistuese apo nuk ka qenë duke u ndërtuar në datën 5 shtator 2018) nuk merren parasysh gjatë trajtimit të ndërtimeve pa leje.

I.11. Rastet e aplikimeve për legalizim të ndërtimeve të kategorisë I dhe shtëpitë e kategorisë II që nuk kanë qasje në rrugë publike

Me ndryshimet dhe plotësimet e fundit në UA 03/2021⁵, marrëveshja për qasje në rrugë (kur palës i mungon qasja në rrugë publike) është larguar si kërkesë nga dokumentacioni i aplikimit për legalizim për Kategorinë I dhe shtëpitë e Kategorisë II të përfunduara. Ndërsa për kategoritë tjera të ndërtimeve pa leje, marrëveshja për qasje në rrugë nuk ka qenë dhe nuk është kërkesë e dokumentacionit të aplikimit për legalizim.

Andaj për të gjitha aplikimet e legalizimit të pranuar në komunën përkatëse, të cilave ju mungon qasja në rrugë publike dhe si shkak i mos posedimit të marrëveshjes përkatëse nuk u janë nënshtruar procesit të shqyrtimit të mëtejshëm, apo për të cilat është marrë vendim për Listë të Pritjes, duhet të kthehen në shqyrtim sipas procedurave të rregullta për tu pajisur me certifikatë të legalizimit.

I.12. Aplikimi i taksave për ndërtimet pa leje të papërfunduara

Për ndërtimet pa leje të papërfunduara aplikohen taksat si në vijim:

- për ndërtimin ekzistues të papërfunduar aplikohet taksa për legalizim (përveç nëse ndërtimi është në kategoritë që lirohen nga taksa):
 - 1 EUR/m² për ndërtimet pa leje të Kategorisë I dhe shtëpitë e Kategorisë II;
 - 2 EUR/m² për ndërtimet pa leje të Kategorisë II, përveç shtëpive.
- për punët ndërtimore shtesë për përfundim të ndërtimit aplikohen taksat administrative dhe tarifat në fuqi për leje ndërtimore të përcaktuara nga komuna përkatëse.

(Ligji bazik², Neni 20, paragrafi 3)

Kjo çështje gjithashtu është trajtuar në faqe 17 të Doracakut për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje në Nivel Komunal³.

I.13. Aplikimi i taksave për legalizimin e ndryshimit të përdorimit/destinimit të ndërtimit

Rastet për të cilat dorëzohet aplikim për legalizim vetëm për ndryshim të përdorimit nga përdorimi i lejuar nga organi kompetent (pa ndryshime në vëllim/sipërfaqe të njësisë apo ndërtimit), komuna duhet t'i ngarkojë taksën për ndryshim të përdorimit varësisht nga kategoria në të cilën hyn ndërtimi pas ndryshimit të përdorimit (Ligji Nr. 08/L-184¹, Neni 8, paragrafi 2) si:

- 1 euro për m² - për ndërtimet të cilat pas ndryshimit të përdorimit shndërrohen në ndërtime të Kategorisë I;
- 2 euro për m² - për ndërtimet të cilat pas ndryshimit të përdorimit shndërrohen në ndërtime të Kategorisë II.

I.14. Lirimi nga taksat e legalizimit

Ndërtimet pa leje të cilat lirohen nga taksa për legalizim janë:

- ndërtime të ndërtuara për interes publik, me leje të një autoriteti përkatës publik ose me financim të qeverisë (Ligji bazik², Neni 20, paragrafi 4, nën-paragrafi 4.1):
 - në rast të nevojës për interpretim se çka përbën interes publik në kontekstin komunal, atëherë vendimi për këtë çështje mund të kërkohej nga nivelet më të larta vendimmarrëse brenda komunës.
- ndërtime të rindërtuara si rezultat i luftës, konfliktit, trazirave shoqërore ose forcës madhore (Ligji bazik², Neni 20, paragrafi 4, nën-paragrafi 4.2);
- ndërtime pa leje në pronësi të përfutësve të skemës së ndihmës sociale dhe të cilët paraqesin kartelën e ndihmës sociale të vlefshme (Ligji bazik², Neni 20, paragrafi 4, nën-paragrafi 4.3); dhe
- ndërtime të identifikuar në ortofoton zyrtare të vitit 2004 (Ligji bazik², Neni 20, paragrafi 4, nën-paragrafi 4.4):
 - këtu përfshihen vetëm ndërtimet që paraqiten në këtë ortofoto. Në rast të ndërtimeve pa leje që janë ndërtuar në vitin 2004, por pas incizimit të përfshirë në ortofoto, atëherë këto raste nuk lirohen nga taksa.
- kategori tjera të cilat lirohen nga taksat me vendim të Kuvendit Komunal (Ligji bazik², Neni 20, paragrafi 11).

I.15. Lëshimi i dokumenteve që vërtetojnë regjistrimin në Kadastër dhe RDPP së bashku me Certifikatën e Legalizimit

Siç është specifikuar në pikën I.1 më lartë, procedurat e legalizimit sipas Ligjit bazik² janë paraparë që të zbatohen në mënyrë të koordinuar ndërmjet organeve përgjegjëse brenda komunës, si një proces i vetëm sipas konceptit One-Stop-Shop. Kjo nënkupton që lënda pranohet në një pikë të vetme dhe lënda e kryer i dorëzohet palës nga një pikë e vetme, pa pasur nevojë që pala të komunikojë me shumë organe të ndryshme brenda komunës gjatë procesit. Rrjedhimisht, në rastet kur aplikimi është i kompletuar sipas kërkesave ligjore dhe është dorëzuar dëshmia për pagesën e taksës për legalizim, zyrtarët kompetent i ndërmarrin hapat final të procesit si në vijim:

I. Për ndërtimet e Kategorisë I dhe shtëpitë e Kategorisë II (të përfunduara dhe të papërfunduara)

- nxirret Vendimi për certifikatë të legalizimit sipas UA 03/2021⁵, Shtojca 10;
- regjistrohet ndërtimi si i legalizuar në bazën e të dhënave;
- regjistrohet ndërtimi në Kadastër dhe RDPP në bazë të Vendimit nga Shtojca 10; dhe
- dorëzohet Vendimi për certifikatë të legalizimit, si dhe dokumentet përkatëse që vërtetojnë regjistrimin në Kadastër dhe RDPP tek aplikuesi (Vendimi për certifikatë të legalizimit dorëzohet edhe te të gjitha zyrat e përmendura në Shtojcën 10).

II. Për ndërtimet e Kategorisë II të cilat nuk janë shtëpi (të përfunduara dhe të papërfunduara)

- nxjerret Vendimi për certifikatë të legalizimit për ndërtimin sipas UA 03/2021⁵, Shtojca 10;
- regjistrohet ndërtimi si i legalizuar në bazën e të dhënave;
- regjistrohet ndërtimi si tërësi në Kadastër dhe RDPP në bazë të Vendimit nga Shtojca 10;
- dorëzohet Vendimi për certifikatë të legalizimit, si dhe dokumentet përkatëse që vërtetojnë regjistrimin në Kadastër dhe RDPP tek aplikuesi (Vendimi për certifikatë të legalizimit dorëzohet edhe te të gjitha zyrat e përmendura në Shtojcën 10).

Për ndërtimet me shumë njësi banimi:

- pa kosto shtesë, formon njësi kadastrale për pjesët e ndërtesës dhe u cakton numrat njësie;
- regjistron të drejtat pronësore të pronarëve të njësisë së ndërtimit pa leje në Kadastër dhe RDPP pa kosto shtesë kurdo që investitori /et dhe pronari i njësisë banesore sigurojnë dokumentacionin e nevojshëm për regjistrim të drejtës pronësore në RDPP;
- regjistron marrëveshjen për bashkëpronësi në Kadastër dhe/ose RDPP pa kosto shtesë për ndërtesat me shumë njësi banimi të organizuara si ndërtesa në bashkëpronësi, sipas Ligjit në fuqi për ndërtesat në bashkëpronësi.

Pra vetëm pas regjistrimit në Kadastër dhe RDPP, aplikuesit i dorëzohet Vendimi për certifikatë të legalizimit dhe dokumentet tjera përkatëse që vërtetojnë regjistrimin në Kadastër dhe RDPP (Ligji bazik², Neni 13, nën-paragrafi 5.5; Neni 14, nën-paragrafi 3.9; Neni 15, nën-paragrafi 7.4; Neni 16, nën-paragrafi 3.6; Neni 19, paragrafi 3).

Sa i përket periudhave kohore, duke u bazuar në referencat ligjore të dhëna më sipër, vendimi për certifikatë të legalizimit sipas UA 03/2021⁵, shtojca 10, dhe dokumentet tjera përkatëse që vërtetojnë regjistrimin në Kadastër dhe RDPP duhet ti dorëzohen palës brenda afateve të përcaktuara sipas kategorive të trajtimit të ndërtimeve pa leje. Duke qenë se së pari duhet të nënshkruhet vendimi për certifikatë të legalizimit ashtu që pastaj bëhet regjistrimi në Kadastër dhe RDPP, vendimi për certifikatë të legalizimit mund ti jepet palës pas regjistrimit të ndërtimit në Kadastër dhe RDPP, me kusht që t'i dorëzohet së bashku me dokumentet që vërtetojnë regjistrimin në Kadastër dhe RDPP brenda afateve të përcaktuara me ligj.

I.16. Shqyrtimi i aplikimeve të dorëzuara në procesin e kaluar të trajtimit të ndërtimeve pa leje

Në lidhje me aplikimet e dorëzuara në procesin e kaluar të trajtimit të ndërtimeve pa leje, janë të mundshme disa raste:

- Nëse ndërtimi pa leje vetëm është regjistruar në procesin e kaluar të legalizimit, atëherë pronari i ndërtimit pa leje është i obliguar të aplikojë për legalizim në pajtim me ligjin aktual për trajtimin e ndërtimeve pa leje. Komunitat duhet ti njoftojnë qytetarët që kanë regjistruar ndërtimet pa leje në procesin e kaluar, se janë të obliguar të aplikojnë në pajtim me ligjin aktual (Ligji bazik², Neni 6, paragrafi 1, nën-paragrafi 1.2; Neni 23, paragrafi 3).

- Nëse për ndërtimin pa leje është parashtruar një aplikim në procesin e kaluar por nuk është marrë vendim, atëherë aplikimi sipas procesit të kaluar procedohet në pajtim me ligjin aktual për trajtimin e ndërtimeve pa leje, duke përfshirë edhe ndryshimet/plotësimet eventuale të aplikimit (Ligji bazik², Neni 23, paragrafi 1 dhe 2).
- Nëse për ndërtimin pa leje është marrë vendim për refuzim të legalizimit në procesin e kaluar atëherë ky legalizim i këtij ndërtimi mund të shqyrtohet përsëri sipas ligjit aktual për trajtimin e ndërtimeve pa leje, me kërkesë të aplikuesit ose palës së interesuar, ose sipas detyrës zyrtare nga organi kompetent (Ligji bazik², Neni 23, paragrafi 5).
- Nëse për ndërtimin pa leje është marrë vendimi për legalizim në ndonjë nga programet e kaluara apo përmes ligjit të kaluar për legalizim (i cili vendim mbetet i vlefshëm, sipas Ligjit bazik², Neni 23, paragrafi 4), por që ky ndërtim i legalizuar nuk është regjistruar në Kadastër dhe RDPP, atëherë duhet ti nënshtrohet procesit të rregullt të regjistrimit në Kadastër dhe RDPP, duke përfshirë edhe aplikim e taksave të rregullta për regjistrim.

I.17. Taksat e paguara të legalizimit gjatë programeve të mëparshme

Nëse një aplikues ka paguar çfarëdo takse të legalizimit gjatë programeve të mëparshme, këto taksa do të zbriten nga shuma që duhet paguar sipas këtij Ligji. Paratë nuk do të kthehen nëse shuma e paguar sipas ndonjë programi të mëparshëm është më e lartë se sa shuma që duhet paguar sipas këtij Ligji.

(Ligji bazik², Neni 20, paragrafi 10)

I.18. Rastet kur një ndërtim konsiderohet që është ndërtuar në kundërshtim me lejen ndërtimore dhe mund t'i nënshtrohet procesit të legalizimit

Në rastin kur ndërtimi ka qenë i pajisur me leje ndërtimore, mirëpo është ndërtuar në kundërshtim me lejen ndërtimore (ka bërë ndryshim të sipërfaqes së gabaritit, ndryshim të numrit të kateve, ndryshim të përdorimit/destinimit) dhe për të njëjtën arsye nuk ka aplikuar apo i është refuzuar kërkesa për certifikatë përdorimi, i njëjti mund t'i nënshtrohet procesit të legalizimit. Në këtë rast Ligji e trajton tërë ndërtimin si pa leje, duke përfshirë pjesën e ndërtimit brenda kornizave të lejes së lëshuar të ndërtimit, si dhe pjesët të cilat e kanë tejkaluar lejen e ndërtimit.

Aplikuesi obligohet të paguaj taksë vetëm për pjesën (sipërfaqen) e tejkallimit të lejes ndërtimore (Ligji bazik², Neni 20, paragrafi 9). Mirëpo nëse i njëjti nuk e ka kompletuar paraprakisht pagesën për taksat e lejes së ndërtimit, nuk mund të vazhdoj me procedurat për tu pajisur me certifikatë legalizimi. (Ligji bazik² Neni 20, paragrafi 7).

I.19. Procedurat a trajtimit të ankesave kundër vendimeve në proces të legalizimit

Pala ankuese mund të ushtrojë ankesë ndaj çfarëdo vendimi apo mos veprimi të komunës përkatëse e cila e ka nxjerrë atë vendim apo nuk e ka kryer veprimin sipas Ligjit. (UA Nr. 05/19⁶, Neni 4, paragrafi 1)

Ankesa duhet dorëzuar në komunë, në afat kohor prej tridhjetë (30) ditësh nga pranimi i vendimit ose nga mos veprimi i komunës sipas Ligjit, për të cilin ushtrohet ankesa. Komuna është autoriteti

⁶ <https://gzk.rks.gov.net/ActDetail.aspx?ActID=50851>

kompetent për të trajtuar ankesën dhe për të vendosur në shkallën e parë mbi çfarëdo vendimi të nxjerrë apo mosveprimi të kryer gjatë shqyrtimit të aplikimeve për Legalizim.

Disa nga arsyet bazë për ushtrimin e ankesës kundër vendimit të komunës janë:

- Vendimi për përfshirje apo mos përfshirje në listën e pritjes;
- Vendimi i përfshirjes apo mos përfshirjes në listën e rrënimit;
- Vendimi për lëshimin apo mos lëshimin e Certifikatës së Legalizimit;
- Vendimi për lëshimin apo mos lëshimin e Lejes së Legalizimit për Përfundim të Ndërtimit; dhe
- Çfarëdo vendimi tjetër të komunës në pranimin dhe shqyrtimin e aplikimeve për legalizim.

(UA Nr. 05/19⁶, Neni 7, paragrafi 1)

Pas trajtimit të ankesës në shkallë të parë dhe vendimit të nxjerrë nga komuna mbi këtë ankesë, pala ankuese ka të drejtë që brenda tridhjetë (30) ditësh, të parashtojë ankesë kundër këtij vendimi, në shkallën e dytë. Shqyrtimin dhe vendosjen në shkallë të dytë, e bën Komisioni për Ankesa në kuadër të MMPHI.

I.20. Procesi i aplikimit në proces të legalizimit për përfituesit e skemës sociale

Në rast kur pronari i ndërtimit pa leje të kategorisë I dhe shtëpive të kategorisë II të përfunduara, është përfitues i skemës sociale sipas ligjit në fuqi për skemën e ndihmës sociale në Kosovë, dhe i njëjti parashtron aplikim për certifikatë të legalizimit, atëherë aplikuesi do t'i dorëzojë Shtojcën I të aplikimit, përmes të cilës njëkohësisht do të aplikoj për kryerjen nga komuna pa pagesë të matjeve gjeodezike. Aplikuesi gjithashtu do të dorëzojë dëshmitë valide përkatëse si përfitues i skemës sociale dhe Shtojcën 3 për lirim nga pagesa e taksës për legalizim. (UA 03/2021⁵, Neni 4, paragrafi 2).

I.21. Largohet kushtëzimi për pezullimin e shërbimeve komunale gjatë kompletimit të dokumentacionit të nevojshëm për legalizim

Në korrik 2023 ka hyrë në fuqi Ligji Nr.08/L/176 për Ndryshimin dhe Plotësimin e Ligjeve që Përmbajnë Procedura të Veçanta Administrative, dhe harmonizimin e tyre me Ligjin Nr.05/L-031 për procedurën e përgjithshme administrative⁷. Në nenin 111 të këtij ligji, parashihet fshirja e nenit 29 të Ligjit Nr. 06/L-005 për Tatimin në Pronën e Paluajtshme⁸, që parashihet pezullimin e shërbimeve komunale si pasojë e mos pagesës së detyrimeve tatimore ndaj komunës. Me fshirjen e nenit 29, është shfuqizuar edhe Rregullorja Nr. 07/2021 mbi Pezullimin e Shërbimeve Komunale për Mbledhjen e Detyrimeve të Papaguara të Tatimit të Pronë⁹.

Rrjedhimisht, komuna nuk mund t'i kushtëzojë më qytetarët të paguajnë detyrimet e tatimit në pronë për t'u pajisur me certifikatë të pronës, kopje të planit, apo çfarëdo dokumenti tjetër i nxjerrë në kuadër të shërbimeve që ofron komuna dhe ndërlihet me proces të legalizimit.

⁷ <https://gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=78181>

⁸ <https://gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=15984>

⁹ <https://gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=50288>

PJESA II

Çështjet që kanë të bëjnë kryesisht me të drejtat pronësore dhe të drejtat tjera sendore mbi paluajtshmëri

2.1. Rastet kur pronarët e ndërtimit pa leje nuk figurojnë si pronarë të tokës në RDPP por posedojnë kontrata interne dhe jozyrtare me pronarin e tokës

Njëra nga kërkesat themelore në mënyrë që një ndërtim pa leje të trajtohet sipas Ligjit aktual është ekzistimi i dëshmive për të drejtën pronësore në parcelën përkatëse. Kjo e drejtë dëshmohet përmes:

- certifikatës së pronësisë; ose
- dokumentacionit të nevojshëm (akteve juridike) për të dëshmuar se e posedon të drejtën pronësore që kërkohen për regjistrim në RDPP dhe Kadastër, i cili përfshin njërin prej dokumenteve në vijim:
 - vendim të plotfuqishëm të gjykatës;
 - vendim të organit administrativ shtetëror;
 - kontratë për bartjen e së drejtës së pronës së paluajtshme, të vërtetuar nga organi kompetent (duke përfshirë nga noteri);
 - vendim apo kontratë për privatizim, të lëshuara nga Agjencia Kosovare e Privatizimit;
 - vendim të Komisionit për rindërtimin e kadastrit;
 - vendim të Komisionit për rregullimin e tokave; dhe
 - dokument tjetër që me ligje të veçanta parashihet regjistrimi i të drejtave pronësore.

(Ligji Nr. 04/L-009 për ndryshimin dhe plotësimin e Ligjit Nr.2002/5 për Themelimin e Regjistrimit të të Drejtave të Pronës së Paluajtshme¹⁰, Neni 4)

Si shihet nga dokumentet e listuara më sipër, kontratat interne/jozyrtare nuk përfshihen në kuadër të akteve juridike që merren për bazë për regjistrimin e të drejtave në Kadastër dhe RDPP. Rrjedhimisht, në rastet kur aplikuesi posedon kontratë interne/jozyrtare, aplikimi vendoset në Listë të Pritjes deri në atë kohë kur pala të sjellë aktin juridik të kërkuar për regjistrim në Kadastër dhe RDPP (Ligji bazik² Neni 10, paragrafi 2).

2.2. Rastet kur e drejta pronësore dëshmohet me certifikatë të pronësisë që përmban në vete të drejtën e shfrytëzimit të përhershëm të fituar sipas ligjeve të sistemeve të kaluara

E drejta e shfrytëzimit të përhershëm, si kategori e të drejtave pronësore në Kosovë lidhet me të drejtën e shfrytëzimit të tokës ndërtimore, koncept ky i dalë nga sistemet e kaluara qeverisëse në vend.

Fillimisht, në vitin 1951 erdhi deri tek ndarja në aspektin juridik midis pronësisë së tokës dhe pronësisë mbi objektin e ndërtuar.

Prej kësaj periudhe, hasim në regjistrim të dyfishtë: njëherë regjistrohet vetëm pronësia “shoqërore” mbi tokën, ndërsa herën e dytë “e drejta e shfrytëzimit të përhershëm” të personit fizik mbi ndërtesën.

¹⁰ <https://gzk.rks-gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=2748>

Ky koncept i të drejtës së shfrytëzimit të tokës ndërtimore, është proklamuar edhe me Ligjin për tokën ndërtimore nga ajo periudhë kohore. I njëjti ligj është amendamentuar disa herë në vitet 1980-1986, mirëpo e ka ruajtur në vazhdimësi konceptin e të drejtës së shfrytëzimit të përhershëm të tokës ndërtimore.

Si pasojë e kësaj, me rastin e regjistrimit të tokës ndërtimore në Kadastër dhe RDPP, në shumë raste kjo pronë (ose pjesë të saj) edhe aktualisht evidentohen si pronë e Kuvendit Komunal, me shfrytëzues afatgjatë/të përhershëm personin privat.

Për qëllime të procesit të legalizimit të ndërtimeve pa leje, gjithnjë sipas ligjit në fuqi, të drejtë aplikimi kanë edhe titullarët e të drejtës së shfrytëzimit të tokës ndërtimore, pronësia e të cilave ende mund të evidentohet në emër të kuvendit komunal, ose ndonjë personi tjetër juridik (pa paragjykuar në asnjë moment vendimin final të organit kompetent komunal pas shqyrtimit të aplikimit përkatës për legalizim).

Ky sqarim, del të jetë i nevojshëm për të evidentuar faktin se kategoritë tjera të të drejtave të shfrytëzimit (siç mund të jetë qiraja jo afatgjatë, si dhe shfrytëzime të tjera të lidhura me kompensim në mes personave fizik), nuk mund të jenë subjekt i procesit të legalizimit.

2.3. Shqyrtimi i aplikimeve për ndërtime pa leje në rastet kur pjesë të ndërtimit kalojnë në parcela fqinje

Gjatë shqyrtimit të aplikimeve për legalizim, është e domosdoshme që të konfirmohet se matjet gjeodezike janë bërë konform kornizës së punës¹¹ së AKK-së. Sipas kësaj kornize të punës, çdo gjeodet i cili bën matjen e një ndërtese për procesin e legalizimit, është i obliguar që të bëjë matjen edhe të gjendjes faktike të parcelës (situacionin), ku duhet të behet matje e rrethojës (muri, tel,), pusetat shtyllat elektrike, strehën.

Gjendja faktike e cila është marrë nga terreni duhet të krahasohet me të dhënat zyrtare të cilat janë marrë nga Zyra Kadastrale Komunale (ZKK). Nëse nga gjeodeti përcaktohet se pjesë të ndërtimit kalojnë në parcelë fqinje e cila nuk është në pronësi të pronarit të ndërtimit pa leje, zgjidhjet përcaktohen në bazë të rasteve në vijim.

2.3.1. Nëse depërtimi në parcelën fqinje (private, publike, apo shoqërore) është brenda tolerancës së përcaktuar me kornizën e punës së AKK-së, gjeodeti duhet të përgatisë një raport në të cilin bën përshkrimin e procesit të punës dhe jep konstatimet, raportin se bashku me të dhënat teknike (manualin, si dhe të dhënat digjitale) e dorëzon në ZKK për korrigjim të vektorit. Pas korrigjimit përgatitet lënda dhe dorëzohet për legalizim.

2.3.2. Nëse madhësia e depërtimit në parcelën fqinje është jashtë tolerancës së përcaktuar me kornizën e punës, mundësitë për rregullim janë si në vijim:

- Ri-rregullimi i kufirit - bëhet me pëlqimin e dy pronareve, ndërsa procedurat dhe sipërfaqet e lejuara për ri-rregullimin janë të përcaktuara në kornizën e punës së AKK-së¹¹, kapitulli 10.
- Krijimi i parcelës së re dhe bashkimi i parcelave – mund të aplikohet në rast se nuk mund të bëhet procesi i ri-rregullimit, me ç'rast mund të bëhet ndarja dhe pastaj bashkimi i parcelave.

¹¹ <http://www.kca-ks.org/documents/10179/1726621/Korniza+e+Pun%C3%ABs+P%C3%ABr+matje%2C%20krijim+dhe+regjistrim+t%C3%AB%20nj%C3%ABsive+kadastrale+%28shqip%29%20%281%29.pdf/b624c8ba-f740-454e-9126-7333cb3032ce>

Nëse pjesët e ndërtimit që kalojnë në pronën e fqijt jashtë tolerancës së përcaktuar janë mbi përdhësë (p.sh. pjesë të kateve - terasave, ballkoneve, konzollave, pjesë të pullazeve etj.), atëherë është e mundshme që kjo situatë të zgjidhet përmes një akti juridik që dorëzohet si pjesë e aplikimit për legalizim, i cili dëshmon të drejtën që këto pjesë të ndërtimit pa leje të shtrihen në parcelën fqinje, siç kërkohet për regjistrim në RDPP dhe Kadastër (Ligji Nr. 04/L-009¹⁰, Neni 4). Si akt i tillë juridik mund të jetë marrëveshja e noterizuar në mes pronarit të ndërtimit pa leje dhe pronarit të parcelës në të cilën ndërhyjnë pjesë të ndërtimit pa leje.

Nëse nuk arrihet asnjëra nga zgjidhjet e paraqitura më sipër, atëherë lënda vendoset në Listë të Pritjes (Ligji bazik², Neni 10, paragrafi 2).

2.3.3 Nëse madhësia e depërtimit në parcelën fqinje është më e madhe se margjinat e lejuara të gabimit të përcaktuara nga AKK, dhe parcela fqinje është në pronësi publike apo shoqërore, atëherë lënda vendoset në Listë të Pritjes (Ligji bazik², Neni 10, paragrafi 1, nën-paragrafi 1.1 dhe 1.2).

2.4. Shqyrtimi i aplikimeve për ndërtime pa leje në parcela të hipotekuara

Në rast të aplikimeve për ndërtime pa leje në parcela të hipotekuara (hipoteka është e regjistruar në RDPP), është e nevojshme që aplikimi të përmbajë pëlqimin e kreditorit hipotekues (institucionit financiar) përmes të cilit dëshmohet se kreditori hipotekues pajtohet që ai ndërtim pa leje të legalizohet [dhe regjistrohet në Kadastër dhe RDPP](#).

Nëse aplikimi nuk e përmban këtë dokument, atëherë kërkohet plotësim i lëndës, duke i dhënë afatin e përcaktuar sipas kategorisë përkatëse. Mirëpo nëse aplikuesi nuk mund të sjellë dokumentin përkatës (pëlqimin e kreditorit) brenda afatit të dhënë, lënda vendoset në Listë të Pritjes. (Ligji Nr. 03/L-154 për Pronësinë dhe të Drejtat Tjera Sendore¹²; Ligji¹, Neni 10, paragrafi 2)

2.5. Dokumentet e aplikimit kur në mungesë të investitorit një apo disa banorë aplikojnë për legalizim të ndërtimit shumëbanesor

Siç është sqaruar në paragrafin paraprak 1.4, në mungesë të investitorit, një apo më shumë banorë mund të aplikojnë për legalizim të ndërtimit shumëbanesor.

Dokumentacioni i aplikimit për certifikatë të legalizimit duhet të dorëzohet sipas kërkesave dhe dokumenteve për kategorinë përkatëse të ndërtimit pa leje të përcaktuar në [UA 03/2021](#)⁵, në mënyrë që aplikimi të konsiderohet i kompletuar dhe t'i nënshtrohet procesit të shqyrtimit.

Dëshmitë mbi të drejtën pronësore ose të drejtën e shfrytëzimit mbi parcelën që kërkohen për regjistrim në Kadastër dhe RDPP, janë disa nga dokumentet që duhet bashkëngjitur gjatë aplikimit për legalizim për çdo kategori të ndërtimit pa leje.

Në rastet kur në mungesë të investitorit është i pamundur sigurimi i dokumentacionit të nevojshëm për të dëshmuar të drejtën pronësore ose të drejtën e shfrytëzimit mbi parcelën, atëherë ndërtimi përfshihet në Listën e Pritjes.

Në momentin që arrihet të sigurohen këto dëshmi (qoftë nga paraqitja e investitorit apo përmes ndonjë marrëveshje tjetër mes palëve) ndërtimi do të largohet nga Lista e Pritjes dhe do të nënshtrohet

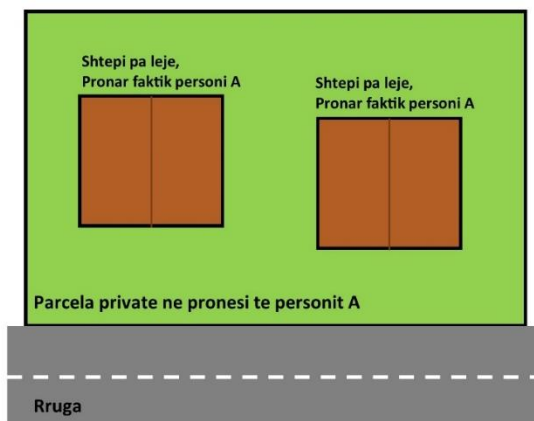
¹² <https://gzk.rks-gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=2643>

procedurave të rregullta të shqyrtimit për tu pajisur me certifikatë të legalizimit. (Ligji bazik², Neni 10, paragrafi 2).

2.6. Disa raste ilustrative të të drejtave pronësore në paluajtshmëri për të cilat janë të nevojshme sqarime dhe konsistencë në qasje gjatë trajtimit të aplikimeve për legalizim

2.6.1. Dy shtëpi pa leje në një parcelë private, një pronar i vetëm

Gjendja aktuale

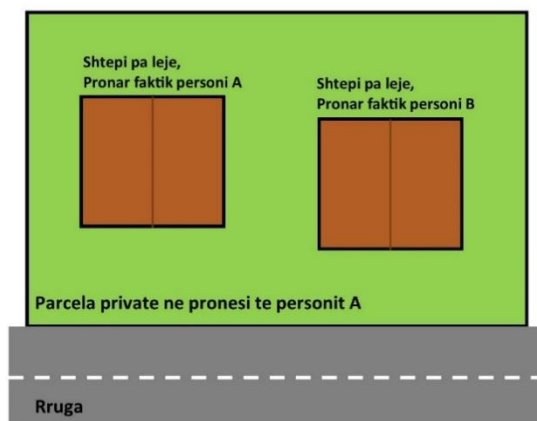


Në këtë rast, të dy shtëpitë pa leje janë në pronësi faktike të Personit A. Parcela është në pronësi formale të Personit A (e regjistruar në Kadastër dhe RDPP).

Duke e pasur parasysh se pronari faktik i shtëpive është pronar i regjistruar i parcelës, të dy shtëpitë mund të legalizohen në të njëjtën parcelë dhe nuk është e domosdoshme që parcela të ndahet. Në përfundim të procesit të legalizimit (nëse aplikimet janë të kompletuara sipas kërkesave të Ligjit bazik²) të dy shtëpitë regjistrohen në Kadastër dhe RDPP në pronësi të Personit A.

2.6.2. Dy shtëpi pa leje në një parcelë private, pronarë të ndryshëm

Gjendja aktuale

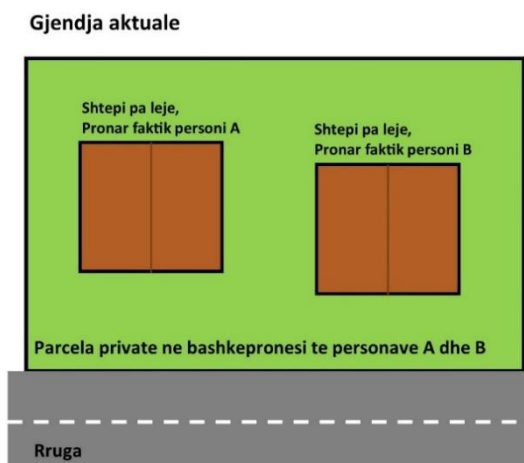


Në këtë rast, njëra shtëpi pa leje është në pronësi faktike të Personit A, ndërsa tjetra shtëpi pa leje është në pronësi faktike të Personit B. Parcela është në pronësi formale të Personit A (e regjistruar në Kadastër dhe RDPP).

Legalizimi i këtyre dy shtëpive mund të bëhet sipas njëres prej dy zgjidhjeve në vijim:

- I. Para aplikimit për legalizim, kryhet procedura e ndarjes së parcelës në dy parcela të reja, njëra në pronësi të Personit A dhe tjetra në pronësi të Personit B (përmes aktit juridik në mes personave A dhe B dhe regjistrimit përkatës në Kadastër dhe RDPP). Pastaj Personi A dhe Personi B aplikojnë secili veç e veç për legalizimin e shtëpive të tyre në parcelat ku ata tashmë janë pronarë të regjistruar. Në përfundim të procesit (nëse aplikimet janë të kompletuara sipas kërkesave të Ligjit bazik²):
 - Në parcelën që tashmë është regjistruar në Kadastër dhe RDPP si pronë e Personit A, regjistrohet edhe shtëpia legalizuar si pronë e Personit A;
 - Në parcelën që tashmë është regjistruar në Kadastër dhe RDPP si pronë e Personit B, regjistrohet edhe shtëpia legalizuar si pronë e Personit B.
2. Personi A dhe Personi B përmes aktit juridik bëjnë marrëveshje që parcela dhe secila nga të dy shtëpitë të regjistrohen si bashkëpronësi e të dyve. Pas finalizimit të aktit juridik dhe nënshkrimit të të njëjtit nga palët, dorëzohen aplikimet për legalizimin e ndërtimeve, duke e përfshirë edhe aktin juridik si pjesë të aplikimeve. Në përfundim të procesit (nëse aplikimet janë të kompletuara sipas kërkesave të Ligjit bazik²):
 - Bëhet azhurnimi i pronësisë së parcelës në Kadastër dhe RDPP, përkatësisht parcela regjistrohet si bashkëpronësi e personave A dhe B;
 - Të dy shtëpitë regjistrohen si të legalizuara në Kadastër dhe RDPP, ku secila regjistrohet si bashkëpronësi e personave A dhe B.

2.6.3. Dy shtëpi pa leje me pronarë të ndryshëm të ndërtuara në një parcelë në bashkëpronësi



Në këtë rast, njëra shtëpi pa leje është në pronësi faktike të Personit A, ndërsa tjetra shtëpi pa leje është në pronësi faktike të Personit B. Parcela është në bashkëpronësi formale të Personit A dhe Personit B (e regjistruar në Kadastër dhe RDPP).

Legalizimi i këtyre dy shtëpive mund të bëhet sipas njëres prej dy zgjidhjeve në vijim:

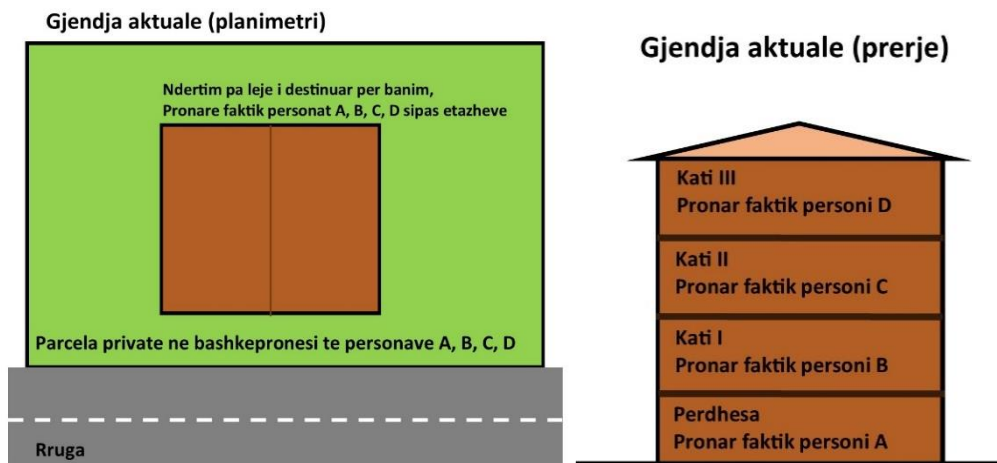
1. Para aplikimit për legalizim, kryhet procedura për shthurjen e bashkëpronësisë dhe ndarjen e parcelës në dy parcela të reja, njëra në pronësi të Personit A dhe tjetra në pronësi të Personit B (përmes aktit juridik në mes personave A dhe B dhe regjistrimit përkatës në Kadastër dhe RDPP). Pastaj Personi A dhe Personi B aplikojnë secili veç e veç për legalizimin e shtëpive të tyre në parcelat ku ata tashmë janë pronarë të regjistruar. Në përfundim të procesit (nëse aplikimet janë të kompletuara sipas kërkesave të Ligjit bazik²):
 - Në parcelën që tashmë është regjistruar në Kadastër dhe RDPP si pronë e Personit A, regjistrohet edhe shtëpia legalizuar si pronë e Personit A.
 - Në parcelën që tashmë është regjistruar në Kadastër dhe RDPP si pronë e Personit B, regjistrohet edhe shtëpia legalizuar si pronë e Personit B.

E njëjta procedurë kryhet edhe për rastet e ndarjes së bashkëpronësisë në zonat urbane, e cila është e përcaktuar sipas UA Nr. 12/19¹³, Neni 6 paragrafi 4 për Ndarjen dhe Regjistrimin e Parcelës.

2. Personi A dhe Personi B përmes aktit juridik bëjnë marrëveshje që secila nga të dy shtëpitë të regjistrohen si bashkëpronësi e të dyve. Pas finalizimit të aktit juridik dhe nënshkrimit të të njëjtit nga palët, dorëzohen aplikimet për legalizimin e ndërtimeve, duke e përfshirë edhe aktin juridik si pjesë të aplikimeve. Në përfundim të procesit (nëse aplikimet janë të kompletuara sipas kërkesave të Ligjit bazik²) të dy shtëpitë regjistrohen si të legalizuara në Kadastër dhe RDPP, ku secila regjistrohet si bashkëpronësi e personave A dhe B.

¹³ <https://gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=25149>

2.6.4. Ndërtim pa leje i Kategorisë II, i destinuar për banim – e ndarë në njësi pronësore të veçanta në mes bashkëpronarëve të parcelës.

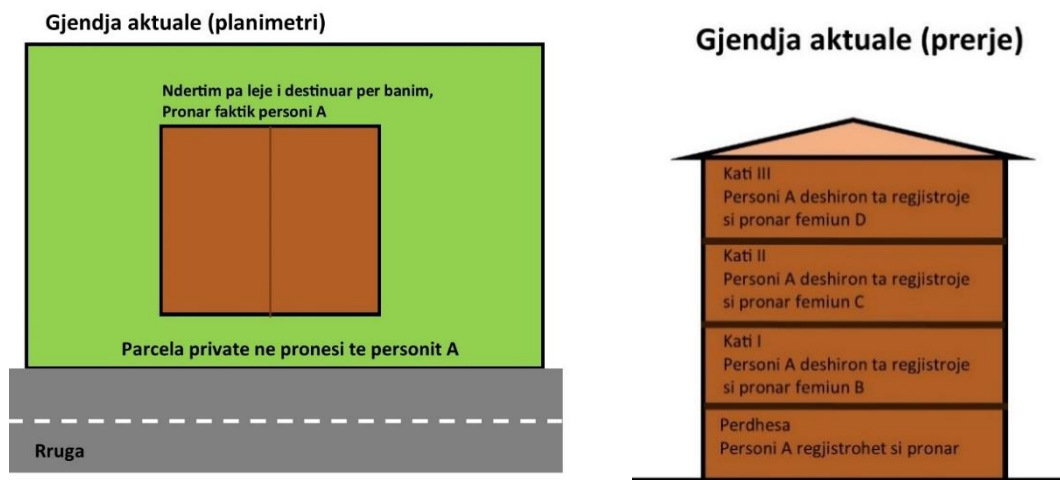


Në këtë rast, ndërtimi pa leje i Kategorisë II e destinuar për banim, është në pronësi faktike të Personit A, Personit B, Personit C dhe Personit D (p.sh. mund të jenë familjarë), ku secili prej tyre është pronar faktik i një kati. Parcela është në bashkëpronësi formale të Personit A, Personit B, Personit C dhe Personit D (e regjistruar në Kadastër dhe RDPP).

Legalizimi i këtij ndërtimi mund të bëhet sipas njërës prej dy zgjidhjeve në vijim:

1. [Bashkëpronarët faktik të ndërtimit A, B, C, D meqenëse janë bashkëpronarë në parcelë pajtohen që edhe ndërtimin ta regjistrojnë si bashkëpronësi e tyre. Të njëjtit dorëzojnë aplikimin për legalizimin e ndërtimit në bashkëpronësi, duke e përfshirë certifikatën e parcelës si bashkëpronarë si dhe dokumentacionin e kërkuar sipas Ligjit bazik². Në përfundim të procesit \(nëse aplikimi është kompletuar sipas kërkesave të Ligjit bazik²\), ndërtimi regjistrohet si i legalizuar në Kadastër dhe RDPP, në bashkëpronësi të personave A, B, C, D.](#)
2. Bashkëpronarët faktik të ndërtimit A, B, C, D, përmes aktit juridik pajtohen që ndërtimin ta regjistrojnë me njësi të veçanta kadastrale sipas pronësisë faktike (në rastin konkret sipas kateve), ku secili prej personave A, B, C, D do të jetë pronar i një njësie kadastrale. Pas finalizimit të aktit juridik dhe nënshkrimit të të njëjtit nga palët, dorëzohet aplikimi për legalizimin e ndërtimit, duke e përfshirë edhe aktin juridik si pjesë të aplikimit. Në përfundim të procesit (nëse aplikimi është kompletuar sipas kërkesave të Ligjit¹), ndërtimi regjistrohet si i legalizuar në Kadastër dhe RDPP, me njësi të ndara kadastrale, ku secili prej personave A, B, C, D regjistrohet si pronar i një njësie kadastrale në kuadër të ndërtimit.

2.6.5. Ndërtim pa leje i Kategorisë II i destinuar për banim – pronari dëshiron që fëmijëve t’ua ndajë pronësinë sipas etazheve



Në këtë rast, ndërtimi pa leje i Kategorisë II i destinuar për banim, është në pronësi faktike të Personit A. Parcela është në pronësi formale të Personit A (e regjistruar në Kadastër dhe RDPP).

Përmes aplikimit për legalizim të ndërtimit, Personi A dëshiron që të regjistrohet vetëm si pronar i përdhësës, ndërsa secilin prej tre fëmijëve të tij ta regjistrojë si pronar të nga një kati (siç është prezantuar në skemë, pjesa e prerjes).

Legalizimi i këtij ndërtimi mund të bëhet sipas zgjidhjeve në vijim:

1. Personi A si pronar i regjistruar i parcelës dhe pronar faktik i ndërtimit, përmes aktit juridik me personat B, C, D pajtohet që ndërtimi të ndahet në njësi kadastrale (në rastin konkret sipas kateve), ku secili prej personave A, B, C, D do të jenë pronarë të një njësie kadastrale. Pas finalizimit të aktit juridik dhe nënshkrimit të të njëjtit nga palët, dorëzohet aplikimi për legalizimin e ndërtimit, duke e përfshirë edhe aktin juridik si pjesë të aplikimit. Në përfundim të procesit (nëse aplikimi është kompletuar sipas kërkesave të Ligjit²), ndërtimi regjistrohet si i legalizuar në Kadastër dhe RDPP, me njësi të ndara kadastrale, ku secili prej personave A, B, C, D regjistrohet si pronar i një njësie kadastrale në kuadër të ndërtimit.

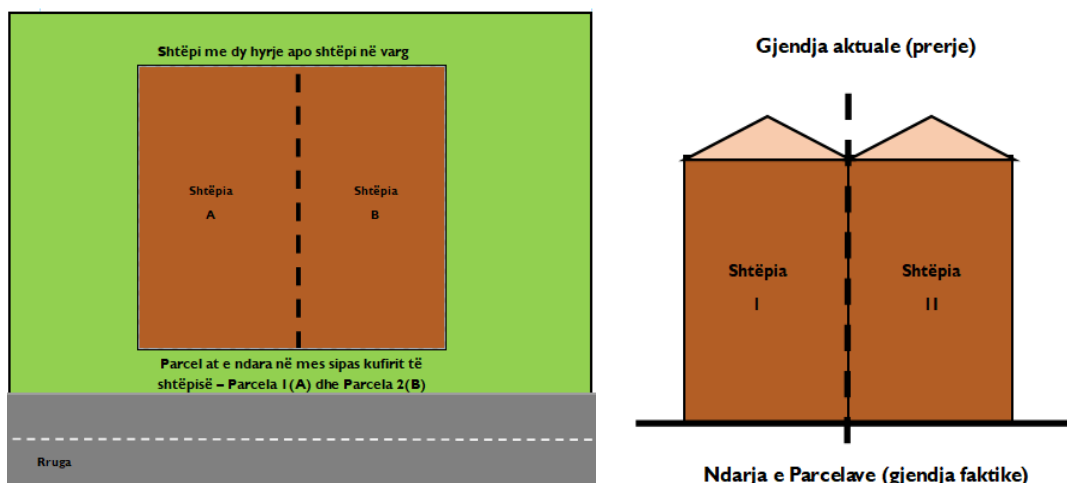
Në këtë rast, pronësia mbi parcelën i mbetet personit A, duke qenë akti juridik në mes personave A, B, C, D nuk ka paraparë që kjo e drejtë të bartet te persona tjerë.

2. Përveç bartjes të së drejtës pronësore në ndërtim sipas zgjidhjes së mësipërme, Personi A si pronar i regjistruar i parcelës dhe pronar faktik i ndërtimit po ashtu mundet që të bartë të drejtën pronësore mbi parcelë edhe te personat B, C, D. Në këtë rast, bartja e të drejtës pronësore mbi parcelë përfshihet në kuadër të aktit juridik (apo akteve juridike) në mes Personit A dhe personave B, C, D, ku përveç që përcaktohet që ndërtimi të ndahet në njësi kadastrale (siç është sqaruar në zgjidhjen paraprake), po ashtu përcaktohet që e drejta pronësore individuale e Personit A mbi parcelë të shndërrohet në bashkëpronësi në mes personave A, B, C, D. Pas finalizimit të aktit juridik dhe nënshkrimit të të njëjtit nga palët, dorëzohet aplikimi për legalizimin e ndërtimit, duke e përfshirë edhe aktin juridik si pjesë të aplikimit. Në përfundim të procesit (nëse aplikimi është i kompletuar sipas kërkesave të Ligjit¹):

- Bëhet azhurnimi i pronësisë së parcelës në Kadastër dhe RDPP, përkatësisht parcela regjistrohët si bashkëpronësi e personave A, B, C, D.

Ndërtimi regjistrohët si i legalizuar në Kadastër dhe RDPP, me njësi të ndara kadastrale, ku secili prej personave A, B, C, D regjistrohët si pronar i një njësie kadastrale në kuadër të ndërtimit

2.6.6. Ndërtim pa leje - Shtëpi në varg apo Shtëpi me dy hyrje e Kategorisë I apo II – kur vetëm pronari i një hyrje parashtrohet aplikim për certifikatë të legalizimit



Ndërtimi pa leje i Kategorisë I i destinuar për banim është shtëpi dyshe, por me dy hyrje të veçanta, A dhe B. mund të trajtohet varësisht prej rastit të prezantuar më poshtë:

- I. Shtëpia A dhe Shtëpia B shtrihen në parcela të ndara dhe janë ndërtuar me konstruksion të ndarë me dilatim

Shtëpia dyshe, shtrihët në dy parcela të ndara në mes të dy hyrjeve sipas pronësisë faktike të shtëpisë, dhe e njëjta ndarje e parcelave sipas kufirit të prezantuar në skemë është regjistruar në Kadastër dhe RDPP.

Nëse pronari nga hyrja A dorëzon aplikimin për legalizim të shtëpisë së tij (të hyrjes A) ndërsa pronari nga hyrja B nuk paraqet aplikim, legalizimi i hyrjes A mund të bëhet sipas zgjidhjeve në vijim:

- Pronari A si pronar i regjistruar i parcelës I dhe pronar faktik i shtëpisë (Hyrjes A) parashtrohet formularin për aplikim sipas Shtojcës I, duke përfshirë dëshmitë mbi pronësinë për parcelën në të cilën ndodhet shtëpia, matjet gjeodezike për hyrjen A sipas kornizës së punës së AKK-së¹¹, përmes së cilës dëshmohet që ndërtimi i hyrjes A është brenda kufijve të parcelës I, si dhe deklaratën që pronari A merr përgjegjësi për sigurinë e strukturës së ndërtimit të hyrjes A.
- Komuna pasi konsideron që dokumentacioni është i kompletuar vazhdon me procedurën e shqyrtimit. Pas procedurës së shqyrtimit nëse konstatohët se aplikimi ka përmbushur kërkesat e përcaktuara për legalizim sipas Ligjit bazik², komuna legalizon shtëpinë, përkatësisht legalizon hyrjen A dhe në bazë të vendimit të legalizimit e regjistron shtëpinë në Kadastër dhe RDPP.
- Mos aplikimi në proces të legalizimit i pronarit B, si pronar faktik i hyrjes B dhe parcelës 2 nuk e pengon pronarin A të aplikojë, dhe gjithashtu aplikuesi A nuk ka nevojë për një pëlqim nga pronari B që të vazhdojë procedurat e aplikimit dhe të pajiset me certifikatë të legalizimit.

II. Shtëpia A dhe Shtëpia B shtrihen në parcela të ndara dhe janë ndërtuar me konstruksion të përbashkët

Shtëpia dyshe, shtrihet në dy parcela të ndara në mes të dy hyrjeve sipas pronësisë faktike të shtëpisë, dhe e njëjta ndarje e parcelave sipas kufirit të prezantuar në skemë është regjistruar në Kadastër dhe RDPP. Ndërsa shtëpitë janë të ndërtuara me një konstruksion të përbashkët.

Nëse pronari nga hyrja A dorëzon aplikimin për legalizim të shtëpisë së tij (të hyrjes A) ndërsa pronari nga hyrja B nuk paraqet aplikim, legalizimi i hyrjes A mund të bëhet sipas zgjidhjeve në vijim:

- Pronari A si pronar i regjistruar i parcelës dhe pronar faktik i shtëpisë (Hyrjes A) nuk mund të parashtojë formularin për aplikim sipas Shtojcës I, edhe pse posedon dëshmitë mbi pronësinë për parcelën në të cilën ndodhet shtëpia dhe matjet gjeodezike për hyrjen A sipas kornizës së punës së AKK-së⁹, përmes së cilës dëshmohet që ndërtimi i hyrjes A është brenda kufijve të parcelës. Aplikacioni nuk mund të konsiderohet i kompletuar pasi që deklarata që pronari A merr përgjegjësi për sigurinë e strukturës së ndërtimit të hyrjes A, nuk mund të konsiderohet e vlefshme për ndërtimin përkatës, meqenëse kemi të bëjmë me një konstruksion të përbashkët.
- Komuna pas shqyrtimit të aplikacionit konstaton se aplikimi nuk ka përmbushur kërkesat themelore për shëndet dhe siguri të përcaktuara për legalizim sipas Ligjit bazik², pasi që deklarata ku pronari merr përgjegjësi për strukturën e ndërtimit duhet të dorëzohet në këtë rast nga dy pronarët e hyrjes A dhe B. Andaj lënda përkatëse kthehet në plotësim sipas afatit të përcaktuar me Ligj bazik².
- Mos aplikimi në proces të legalizimit i pronarit B, si pronar faktik i hyrjes B e pengon pronarin A të vazhdojë me procedurat e rregullta për tu pajisur me certifikatë të legalizimit, andaj për rastin e tillë duhet të dorëzohen aplikacionet dhe dokumentet tjera përcjellëse nga pronarët e dy hyrjeve A dhe B.

2.7. Regjistrimi i ndërtimeve të Kategorisë II në Kadastër dhe RDPP, kur ndërtimi shtrihet në dy apo më shumë parcela

Për ndërtimet e Kategorisë II të cilat shtrihen në dy apo më shumë parcela, e në të cilat mund të jetë një apo më shumë pronarë, fillimisht duhet të aplikohet për bashkimin e parcelave dhe të krijohet një parcelë e vetme. Pas përfundimit të procedurës së bashkimit të parcelave, pronari/ët mund të dorëzojnë aplikacionin për legalizim të ndërtimit të kategorisë përkatëse.

2.8. Regjistrimi i ndërtimeve të Kategorisë II në Kadastër dhe RDPP, kur ndërtimi e ka tejkaluar lejen ndërtimore dhe pronari/ët i/e tokës dhe investitori posedojnë marrëveshje paraprake

Kjo i referohet rasteve kur për një ndërtesë me shumë njësi banimi, për të cilin është lëshuar leja e ndërtimit, investitori dhe pronari i tokës kanë arritur një marrëveshje paraprake duke përcaktuar se cila pjesë e sipërfaqes së ndërtimit i takon secilës palë në kuadër të sipërfaqes totale të ndërtimit, megjithatë, gjatë procesit të ndërtimit ajo leje është tejkaluar (tejkallimet si zgjerimi i gabaritit apo ndryshim i etazhitetit) dhe tani pala/palët aplikojnë për legalizim.

Në rastet e tilla, legalizimi fillimisht bëhet në emër të investitorit dhe pronarit të tokës, duke u bazuar në përcaktimet e marrëveshjes fillestare. Pas marrjes së certifikatës së legalizimit, ndërtimi regjistrohet në emër të të gjitha palëve (investitorit dhe pronarit të tokës) si pronë e përbashkët në përputhje me proporcionalitetin e përcaktuar në marrëveshjen fillestare.

2.9. Regjistrimi i njësive dhe bartja e pronësisë në Kadastër dhe RDPP tek ndërtimet e Kategorisë II kur ka tejkalim të lejes ndërtimore dhe ka ndryshim të sipërfaqes

Kjo i referohet rasteve kur investitorët e ndërtimeve të Kategorisë II (banim me shumë njësi), i kanë shitur banesat para se ndërtimi të përfundojë dhe kanë lidhur dhe noterizuar para-kontrata me blerësit, në bazë të sipërfaqes së shitur sipas projektit kryesor për të cilin është marrë leja e ndërtimit. Për shkak të tejkalimit të kufijve të lejes ndërtimore në ndërtim (tejkalimet si zgjerimi i gabaritit apo ndryshim i etazhitetit), ky ndërtim i është nënshtruar procesit të legalizimit. Pastaj është regjistruar në Kadastër dhe RDPP, megjithatë ka ndryshime në sipërfaqen e cila është përcaktuar në para-kontratë nga gjendja reale.

Kur ka tejkalim të lejes ndërtimore tek ndërtimet me shumë njësi banimi, dhe palët posedojnë para-kontrata të lidhura në bazë të lejes së ndërtimit përkatësisht projektit kryesor për të cilin është lëshuar leja, fillimisht legalizohet ndërtimi në fjalë si tërësi dhe regjistrohet në Kadastër dhe RDPP në emër të investitorit apo si pronë e përbashkët në emër të investitorit dhe pronarit/ve të parcelës nëse ka marrëveshje paraprake në bazë të së cilës është marrë leja ndërtimore.

Pastaj vjen hapi i tretë dhe i fundit ku blerësit e njësive do të kenë mundësi që të bartin pronësinë mbi njësitë e tyre. Rrjedhimisht, blerësit e njësive bashkë me shitësin (investitorin dhe/ose pronarin e tokës) duhet lidhur kontratë për shitblerjen e asaj njësie, e cila bëhet në bazë të certifikatës së legalizimit dhe certifikatës së pronësisë për ndërtimin përkatës. Përmes kontratës së noterizuar, realizohet bartja e njësive tek blerësi i njësive dhe rrjedhimisht bëhet regjistrimi në Kadastër dhe RDPP.

2.10. Legalizimi dhe regjistrimi në Kadastër dhe RDPP i ndërtimeve të Kategorisë II kur kanë tejkalim të lejes ndërtimore dhe blerësit e njësive banesore kanë kontrata si bashkëinvestitor

Rastet e tilla janë kur gjatë shitjes së njësive banesore investitori ka lidhur para-kontrata me blerësit, duke i autorizuar ata si bashkëinvestitor, dhe i njëjti tani kërkon regjistrimin e blerësve në Kadastër dhe RDPP qysh në hap të parë.

Edhe në këtë rast, sikurse tek dy rastet më lartë, ndërtimi fillimisht si tërësi legalizohet në emër të investitorit të ndërtimit dhe/ose pronarit të parcelës që ka lejuar shfrytëzimin e parcelës në këmbim të njësive në ndërtesën e ndërtuar të përcaktuar me marrëveshje paraprake në bazë të së cilës është marrë leja ndërtimore, dhe pas lëshimit të certifikatës së legalizimit, regjistrohet në emër të të gjitha palëve (investitorit dhe pronarit të parcelës) si pronë e përbashkët.

Pastaj, vjen hapi i fundit ku blerësit e njësive do të kenë mundësi që të bartin pronësinë mbi njësitë e tyre duke lidhur kontratë për shitblerjen e asaj njësie, e cila bëhet në bazë të certifikatës së legalizimit dhe certifikatës së pronësisë për ndërtimin përkatës. Përmes kontratës së noterizuar, realizohet bartja e njësive tek blerësi i njësive dhe rrjedhimisht bëhet regjistrimi në Kadastër dhe RDPP.

PJESA III

Çështjet që kanë të bëjnë kryesisht me strukturat ndërtimore, përkatësisht me shëndetin dhe sigurinë

3.1. Përkufizimi i ndërtimeve pa leje të Kategorisë II që janë shtëpi

Sipas UA. 03/2021⁴, Neni 3, paragrafi 1.3, ndërtimet e Kategorisë II që funksionojnë si shtëpi banimi i kanë karakteristikat në vijim:

- Kanë një njësi banimi;
- Sipërfaqe mbi 450 m²;
- Etazhitet deri P+4;
- Përveç banimit, mund të kenë edhe aktivitet tjetër (p.sh afarizëm), por pjesa dominuese e destinimit të ndërtimit duhet të jetë banim.

Në kuadër të procedurave për legalizimin e ndërtimeve pa leje, ndërtimet e Kategorisë II që janë shtëpi dhe ndërtimet e Kategorisë I përfshihen në një kategori trajtimi (Ligji bazik², Neni 12, paragrafi I; Neni 13).

3.2. Përkufizimi dhe sqarimet në lidhje me ndërhyrjen pa leje dhe tejkalimin e lejes së ndërtimit

Ndërhyrje pa leje (Ligji Nr.08/L-184¹, Neni 2, paragrafi 3) nënkupton ndërhyrje pa leje në:

- ndërtimin i cili ka qenë i pajisur me leje ndërtimi, ka përmbyllur procedurën e ndërtimit dhe është pajisur me leje të përdorimit, certifikatë të përdorimit apo dokument tjetër ekuivalent të aplikueshëm në kohën e përfundimit të ndërtimit, para se të ndodhë ndërhyrja; ose
- ndërtimin i cili ka qenë i regjistruar në Kadastër dhe RDPP para se të ndodhë ndërhyrja.

(Ligji Nr.08/L-184¹, Neni 2, paragrafi 4)

Ndërhyrjet pa leje përfshijnë mbindërtimet, zgjerimet, ndërhyrjet në përdhese, kate, kulm apo bodrum, shtesat/aneokset si vertikale ashtu dhe ato horizontale si dhe ndërhyrjet pa leje në brendi të ndërtesës dhe ndryshim pa leje të përdorimit/destinimit.

Sa i përket strukturës ndërtimore, Ligji bazik² trajton vetëm pjesët e ndërhyrjeve pa leje. Shqyrtimi i aplikimit për legalizim përmban këta hapa kryesor:

- shqyrtimin e dëshmive për kohën e ndërtimit;
- shqyrtimin e dëshmive të pronësisë apo të drejtës së shfrytëzimit të parcelës (nëse mungojnë ose janë të pakompletuara, lënda shkon në Listë të Pritjes);
- shqyrtimin e dokumenteve teknike për pjesën ndërtimore të ndërhyrjes pa leje, në varësi të kërkesave sipas kategorisë së ndërtimit (te Kategoria II shqyrtohen edhe kërkesat themelore për shëndet dhe siguri, duke përfshirë ndikimet e ndërhyrjes pa leje në pjesën tjetër të ndërtimit).

Taksa për legalizim aplikohet vetëm për sipërfaqen e ndërhyrjes pa leje (Ligji bazik², Neni 20, paragrafi 2, paragrafi 8, paragrafi 9).

Ndërtimi në kundërshtim me lejen ndërtimore nënkupton ndërtimin për të cilin nuk është lëshuar leja e përdorimit, apo dokumentin tjetër ekuivalent në kohën e ndërtimit, dhe i cili ka:

- ndryshimi të numrit të kateve në krahasim me numrin e lejuar të kateve;
- ndryshimin e shputës së ndërtesës në krahasim me shputën e lejuar;
- ndryshim të përdorimit/destinimit për të cilin është dhënë leja e ndërtimit.

(Ligji Nr. 08/L-184¹, Neni 2, paragrafi 2)

Rrjedhimisht, në këtë rast Ligji bazik² e trajton tërë ndërtimin si pa leje, duke përfshirë pjesën e ndërtimit brenda kornizave të lejes së lëshuar të ndërtimit, si dhe pjesët të cilat e kanë tejkaluar lejen e ndërtimit.

Dokumentacioni për aplikim për legalizim përgatitet për tërë ndërtimin, varësisht nga kategoria e ndërtimit. Shqyrtimi i aplikimit për legalizim përmban këta hapa kryesor:

- shqyrtimin e dëshmive për kohën e ndërtimit;
- shqyrtimin e dëshmive të pronësisë apo të drejtës së shfrytëzimit të parcelës (nëse mungojnë ose janë të pakompletuara, lënda shkon në listë të pritjes);
- shqyrtimin e dokumenteve teknike për tërë ndërtimin, në varësi të kërkesave sipas kategorisë së ndërtimit (te Kategorisë II shqyrtohen edhe kërkesat themelore për shëndet dhe siguri).

Andaj për këtë rast, komuna konstaton mosrespektimin e lejes duke e krahasuar gjendjen ekzistuese të ndërtimit të prezantuar në aplikim, me lejen e ndërtimit të lëshuar nga drejtoria përkatëse.

Sa i përket taksës për legalizim, ajo zbatohet vetëm për pjesën e ndërtimit që tejkalon lejen ndërtimore. Megjithatë taksa për leje ndërtimore duhet të paguhet plotësisht para se të bëhet legalizimi (Ligji bazik², Neni 20, paragrafi 7).

3.3. Përcaktimi nëse ndërtimi konsiderohet substancialisht i përfunduar apo i papërfunduar

Sipas Ligjit bazik², ndërtimi pa leje konsiderohet substancialisht i përfunduar në rastet kur nuk i ka të kryera të gjitha punët e parapara ndërtimore, mirëpo i ka të kryera së paku ato punë ndërtimore që mundësojnë shfrytëzimin e ndërtimit në pjesë të madhe të tij.

Ndërtimi substancialisht i përfunduar duhet ti ketë të kryera se paku:

- të gjitha elementet e strukturës-konstruksionit (themele, shtylla, trarë, pllaka etj.);
- të gjitha muret e jashtme dhe kulmin; dyert dhe dritaret për të gjitha hapësirat aktualisht të shfrytëzueshme (nëse janë të aplikueshme sipas funksionit);
- instalimet dhe sistemet e domosdoshme për funksionimin hapësirave aktualisht të shfrytëzueshme (që janë të aplikueshme sipas funksionit – ujësjellës, kanalizim, elektrikë etj). (Ligji bazik², Neni 3, nën-paragrafi 1.16)

Në rast se ndërtimi pa leje nuk i ka të kryera të gjitha punët e parapara ndërtimore dhe për shkak të këtyre punëve të pakryera është i pashfrytëzueshëm në pjesë të madhe të tij, atëherë trajtohet si i papërfunduar (Ligji bazik², Neni 3, nën-paragrafi 1.17).

3.4. Lëshimi i Lejes së Legalizimit për Përfundim të Ndërtimit në rastet kur ndërtimi pa leje i papërfunduar në gjendjen ekzistuese i tejkalon kushtet e përcaktuara sipas planeve hapësinore në fuqi

Në rast të ndërtimit pa leje të papërfunduar i cili në gjendjen ekzistuese me shputë dhe lartësi i tejkalon kushtet zhvillimore dhe ndërtimore të përcaktuara sipas planeve hapësinore në fuqi për lokacionin ku gjendet ai ndërtim pa leje, atëherë punët ndërtimore për përfundimin e ndërtimit nuk lejohet të përfshijnë çfarëdo rritje të shputës apo lartësisë së ndërtimit.

Sa i përket funksioneve të ndërtimit pa leje të papërfunduar, kushtet e përcaktuara në planet hapësinore në fuqi nuk merren parasysh, përveç nëse këto funksione paraqesin rrezik për mjedisin, shëndetin dhe sigurinë e banorëve (Ligji bazik², Neni 15, paragrafi 5).

Në këto raste, Leja e Legalizimit për Përfundim të Ndërtimit do të përcaktojë vetëm ato punë ndërtimore të cilat mundësojnë përfundimin e ndërtimit dhe funksionalizimin e tij, pa rritje të shputës apo lartësisë së ndërtimit (p.sh.. montimi i dyerve dhe dritareve, montimi i rrethojave në ballkone/terasa, punët e llamarinës, izolimet, fasadimi etj.).

3.5. Lëshimi i Lejes së Legalizimit për Përfundim të Ndërtimit në rastet kur ndërtimi pa leje i papërfunduar në gjendjen ekzistuese nuk i tejkalon kushtet e përcaktuara sipas planeve hapësinore në fuqi

Në rast të ndërtimit pa leje të papërfunduar i cili në gjendjen ekzistuese me shputë dhe lartësi nuk i tejkalon kushtet zhvillimore dhe ndërtimore të përcaktuara sipas planeve hapësinore në fuqi për lokacionin ku gjendet ai ndërtim pa leje, atëherë punët ndërtimore për përfundimin e ndërtimit lejohet të përfshijnë rritje të shputës apo lartësisë së ndërtimit brenda këtyre kushteve të përcaktuara zhvillimore dhe ndërtimore (Ligji bazik², Neni 15, paragrafi 5). Në këtë rast, nëse pronari faktik i ndërtimit pa leje është i interesuar që në kuadër të punëve ndërtimore për përfundimin e ndërtimit të përfshijë edhe rritje të shputës apo lartësisë së ndërtimit, atëherë ai/ajo duhet të aplikojë për Leje të Legalizimit për Përfundim të Ndërtimit, ku i propozon edhe kushtet ndërtimore për përfundimin e ndërtimit.

Organi kompetent komunal bën shqyrtimin e aplikimit dhe zhvillimin e procedurës në dy aspekte:

- Shqyrtimin e kërkesave që kanë të bëjnë me ndërtimin ekzistues pa leje të papërfunduar – koha e ndërtimit, të drejtat pronësore, lokacioni, aspektet hapësinore, kërkesat themelore për shëndet dhe siguri (ato që janë të aplikueshme për ndërtimet e Kategorisë II që nuk janë shtëpi).
- Shqyrtimin e kërkesave dhe zhvillimin e hapave procedural që kanë të bëjnë me punët ndërtimore për përfundimin e ndërtimit, që përfshinë shqyrtimin e kushteve ndërtimore, procedurat vijuese për lëshimin e Lejes së Legalizimit për Përfundimin e Ndërtimit, dhe kryerjen e inspektimeve. Këta hapa procedural kryhen në mënyrë analoge me hapat procedural “kushte ndërtimore → leje ndërtimore → inspektim” sipas Ligjit për Ndërtim.

Siç u cek edhe në pikën 3.4, sa i përket funksioneve të ndërtimit pa leje të papërfunduar, kushtet e përcaktuara në planet hapësinore në fuqi nuk merren parasysh, përveç nëse këto funksione paraqesin rrezik për mjedisin, shëndetin dhe sigurinë e banorëve (Ligji bazik², Neni 15, paragrafi 5, nën-paragrafi 5.2, 5.3).

Kjo çështje gjithashtu është trajtuar në faqe 34 dhe 42 të Doracakut për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje në Nivel Komunal³.

3.6. Kuptimi i termit “instalime” te shqyrtimi i kërkesave themelore për shëndet dhe siguri për ndërtimet e Kategorisë II që nuk janë shtëpi

Termi “instalime” te shqyrtimi i kërkesave themelore për shëndet dhe siguri për ndërtimet e Kategorisë II që nuk janë shtëpi nënkupton të gjitha instalimet, sistemet dhe pajisjet përkatëse të cilat mundësojnë funksionimin e ndërtimit në aspekt të:

- furnizimit me ujë dhe menaxhimit/largimit të ujërave të papastër dhe atmosferik;

- furnizimit me energji elektrike;
- telekomunikimit;
- furnizimit me energji termike;
- instalimeve, sistemeve dhe pajisjeve makinerike (ngrohje/ftofje/kondicionim të ajrit, ashensorë, eskalatorë etj.).

(UA 03/2021⁵, Shtojca 1A, pika 11; Shtojca 2, pika 7e, 7f, 7g; Shtojca 5, pika 6, 7, 8; Shtojca 7a, pjesa I, pika 14; Shtojca 7b, pjesa I, pika 14; pjesa IV, pjesa V, pjesa VI)

Kjo çështje gjithashtu është trajtuar në faqe 24 dhe 25 të Doracakut për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje në Nivel Komunal³.

3.7. Kuptimi i termit “prezantim grafik” te dokumentacioni për aplikim për ndërtimet e Kategorisë II që nuk janë shtëpi

Termi “prezantim grafik “ si kërkesë dhe pjesë e dokumentacionit për aplikim për ndërtimet e Kategorisë II që nuk janë shtëpi sipas UA 03/2021⁵, Neni 6, paragrafi 1.4, nënkupton prezantimin e ndërtimit përkatës përmes matjeve gjeodezike.

Sipas UA 03/2021⁵, pjesë e dokumenteve për aplikim për certifikatë të legalizimit janë matjet / incizimi gjeodezik dhe përshkrimi i gjendjes ekzistuese të ndërtimit pa leje, kërkesë kjo e cila është zëvendësuar me termin “prezantim grafik”.

Rrjedhimisht për aplikim për certifikatë të legalizimit për Kategorinë II të përfunduar, nuk kërkohet asnjë dokument shtese nga arkitekt-i/ja që të dorëzojë prezantimin grafik për ndërtimin përkatës ekzistues (psh. si, situacioni, prezantimi i bazave, kulmit, prerjet, fasadat), por kërkohet vetëm përshkrimi i gjendjes ekzistuese të ndërtimit, të punuar në bazë të matjeve gjeodezike që janë kërkesë e domosdoshme për aplikim dhe regjistrim në Kadastër dhe RDPP.

3.8. Kontrollimi i raporteve nga zyrtarët e komunës për fazat e ndërtimit për aplikimet e Kategorisë II

Gjatë shqyrtimit të aplikimit për legalizim, përfshirë aplikimet e ndërtimeve të Kategorisë II, nuk kërkohet nga komuna që të shfrytëzojë profile profesionale të veçanta për shqyrtimin e pjesëve të caktuara të dokumenteve të aplikimit, përkatësisht raporteve të fazave të ndërtimit.

Komuna ka përgjegjësi që të evidentoj raportet e pranuar si pjesë e aplikacionit dhe të bëjë një inspektim vizual në teren për të evidentuar ndonjë mospërputhje eventuale me dokumentacionin e prezantuar.

Ligji bazik² i referohet komunës si organ kompetent për trajtimin e aplikimeve të Kategorisë I dhe II, andaj mbetet në kompetencë të komunës organizimi i stafit dhe ndarja e përgjegjësisë për trajtimin e aplikimeve për legalizim brenda afateve kohore të parapara me Ligj.

Mbështetur nga:



USAID
NGA POPULLI AMERIKAN
OD AMERIČKOG NARODA