



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA SHTETËRORE E KADASTRËS
DREJTORIA E PËRGJITHSHME

Nr. 6776 Prot.

Tiranë, më 01.06. 2026

Lënda: Përcjellje e raportit për vitin 2025, në lidhje me proceset kalimtare të pronësisë.

KUVENDIT TË REPUBLIKËS SË SHQIPËRISË
KOMISIONIT PARLAMENTAR PËR ÇËSHTJET LIGJORE, ADMINISTRATËN
PUBLIKE

Z. ULSI MANJA ✓
KRYETAR

Adresa: Bulevardi “Dëshmorët e Kombit”, Tiranë.

Të nderuar!

Në zbatim të nenit 81 të ligjit nr. 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH” bashkëlidhur ju përcjellim raportin vjetor në lidhje me aktivitetet e kryera për realizimin e proceseve kalimtare të pronësisë, nga ana e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës.

Duke ju falenderuar për bashkëpunimin.

DREJTORI I PËRGJITHSHËM

Lorena GOXHOBELLI



Pasqyra e lëndës:

1. Hyrje

2. Proceset kalimtare

2.1 Legalizimi i ndërtimeve pa leje.

2.2 Pajisja me dokument pronësie/formalizimi i objekteve pa titull pronësie të ndërtuara para datës 10.08.1991, trojet e tyre funksionale dhe oborret në përdorim.

2.3 Formalizimi i Tokës Bujqësore.

2.3.1 Kalimi i tokës bujqësore nga përdorimi në pronësi pa shpërblim.

2.3.2 Regjistrimi i Akteve të Marrjes së Tokës Bujqësore në Pronësi të lëshuara përpara hyrjes në fuqi të ligjit 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH”.

2.4 Përditësimi, inventarizimi, transferimi dhe regjistrimi i pronave të paluajtshme publike, shtetërore

1. HYRJE

Agjencia Shtetërore e Kadastrës (ASHK) u krijuar në zbatim të Ligjit Nr. 111/2018 “Për Kadastrën”, si bashkim i ish Zyrës së Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, ish Agjencisë së Legalizimit, Urbanizimit, Integritit të Zonave / Ndërtimeve Informale dhe ish Agjencisë së Inventarizimit dhe Transferimit të Pronave Publike. Për pasojë në vitet e para të krijimit të saj ASHK-ja është përgjegjëse për administrimin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme, për legalizimin e objekteve pa leje dhe për përfundimin e procesit të inventarizimit dhe transferimit të Pronave Publike.

Në vitin 2020 u miratua ligji 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH”. Ky ligj, ngarkon ASHK për kryerjen edhe të një sërë procesesh kalimtare të tjera, veç atyre të mbartura nga institucionet e përmendura më lart. Ky raportim kryhet në zbatim të nenit 81 të ligjit 20/2020 dhe ka për objekt pikërisht këto procese kalimtare, të cilat në referim të ligjit 20/2020 duhet të përfundojnë deri 31.12.2028.

Gjatë vitit 2025 aktiviteti i ASHK-së, veç regjistrimit të titujve të pronësisë dhe ofrimit të shërbimeve sipa së dhenave të regjistrimit kadastral, është përqëndruar në kryerjen e proceseve të mëposhtme kalimtare:

- 1- Legalizimin e ndërtimeve pa leje.
- 2- Pajisjen me dokument pronësie /Formalizimi për objektet pa titull pronësie, trojet e tyre funksionale dhe oborret në përdorim.
- 3- Kalimin në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore, të ish-kooperativave dhe ish-ndërmarrjeve bujqësore, për përdoruesit e saj.;
- 4- Përditësimin, inventarizimin, transferimin dhe regjistrimin e pronave të paluajtshme publike, shtetërore.

2- PROCESIT KALIMTARE

2.1-Legalizimi i ndërtimeve pa leje.

Procesi i legalizimit ka filluar në vitin 2006 në zbatim të ligjit nr. 9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i cili ka ndryshuar herë pas here, në funksion të zgjidhjes së problematikave të ndryshme. Konkretisht nëqoftë se ky proces në fillimet e veta kishte objekt vetëm legalizimin e ndërtimeve të ngritura pa leje në vendbanimet formale, zonat informale apo në territore të tjera dhe të shtesave pa leje në ndërtimet me leje, aktualisht i nënshtrohen procesit të legalizimit të gjitha ndërtimet pa leje që ASHK-ja konstaton në ortofoton e realizuar për të gjithë territorin e Republikës së Shqipërisë, nga autoriteti shtetëror përgjegjës për informacionin gjeohapësinor, përpara datës 07.05.2020, datë kur ka hyre në fuqi, ligji 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH”. Një volum të konsiderueshëm të ndërtimeve pa leje përbëjnë pallatet e braktisura nga investitorët. Referuar ligjit 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH”. Ky proces duhet të përfundojë në vitin 2028.

Aktualisht janë të patrajtuara rreth 130,000 vetëdeklarime në sistemin e vetëdeklarimeve. Ky numër nuk është përfundimtar pasi në referim të VKM nr. 696/2025 “Për disa ndryshime në VKM nr. 1178/2020...” ndërtimet pa leje të kryera brenda afatit të përcaktuar në ligjin nr. 20/2020, përfshihen në procedurat e legalizimit gjatë evidentimit në terren dhe/ose përditësimit të blloqeve kadastrale, nga ASHK.

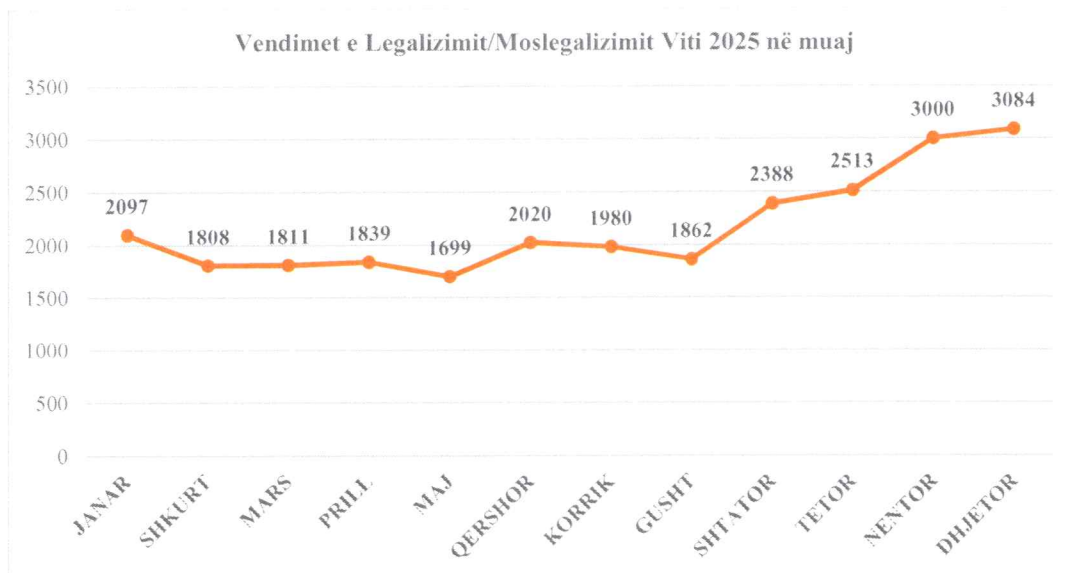
Për sa më sipër ecuria e këtij procesi ndër vite ka qënë:

PERIUDHA:	Leje/vendime për legalizimin /moslegalizimin.
2006-2009	1,583
2010	1,821
2011	4,006
2012	5,769
2013	8,571
2014	15,294
2015	24,748
2016	48,351
2017	26,451
2018	30,151
2019	12,018
2020	20,991
2021	25,088
2022	18,872
2023	10,132
2024	11,167
2025	26,101



Për vitin 2025, ecuria e procesit të legalizimit ka qënë si më poshtë:

Muaji	Nr. i vendimeve për Legalizim/Moslegalizim
Janar	2,097
Shkurt	1,808
Mars	1,811
Prill	1,839
Maj	1,699
Qershor	2,020
Korrik	1,980
Gusht	1,862
Shtator	2,388
Tetor	2,513
Nëntor	3,000
Dhjetor	3,084
TOTALI	26,101



Sikurse kuptohet nga të dhënat e mësipërme ka rritje të ndjeshme të vendimeve për legalizim/moslegalizim të objekteve pa leje duke tejkaluar dyfishin e vendimeve përfundimtare në raport me vitin 2024.

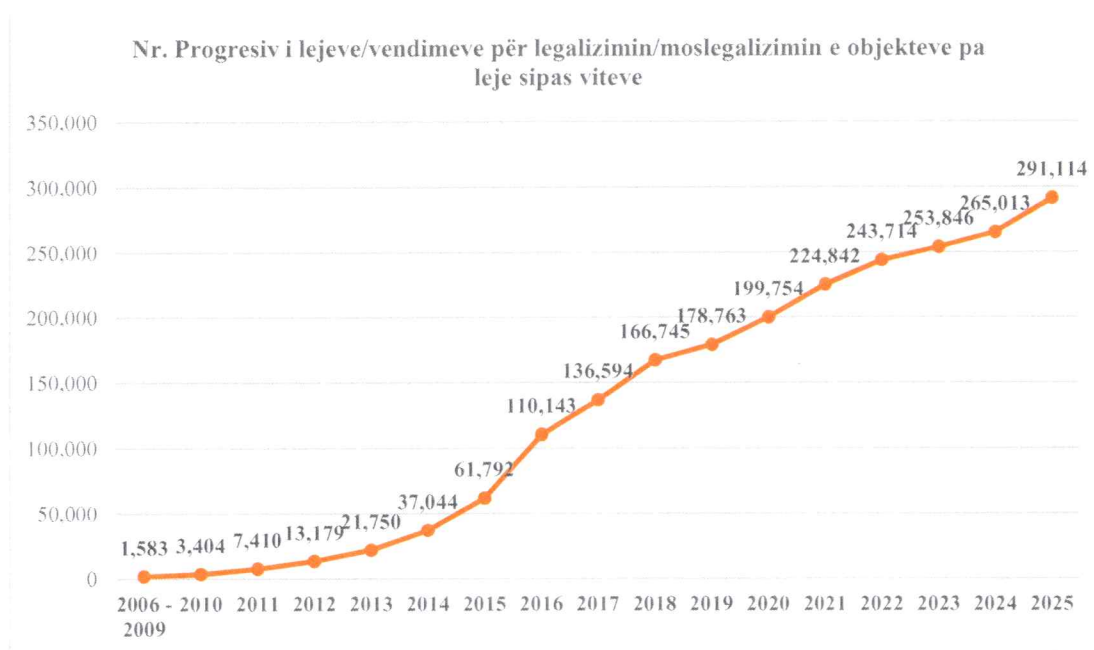
Kjo, jo vetëm përsa i përket vendimarrjeve përfundimtare, por edhe për faktin se numri total i kërkesave për legalizim të trajtuara që këtij viti është **28,721** nga të cilat për **26,101** është konkluduar me vendimarrje përfundimtare, kurse për **2,620** kërkesa kemi vendimarrje të ndërmjetme.

Gjithashtu, vlen të theksohet se viti 2025 është viti me performancën më të lartë në këtë proces, që me krijimin e ASHK-së (në vitin 2019).

Kurse përsa i përket numrit progresiv të vendimeve për legalizim/moslegalizim të objekteve pa leje është si më poshtë:

VITI	Nr. Progresiv i lejeve/vendimeve për legalizimin/moslegalizimin e objekteve pa leje sipas viteve.
2006 - 2009	1,583
2010	3,404
2011	7,410
2012	13,179
2013	21,750
2014	37,044
2015	61,792
2016	110,143
2017	136,594
2018	166,745
2019	178,763
2020	199,754

2021	224,842
2022	243,714
2023	253,846
2024	265,013
2025	291,114

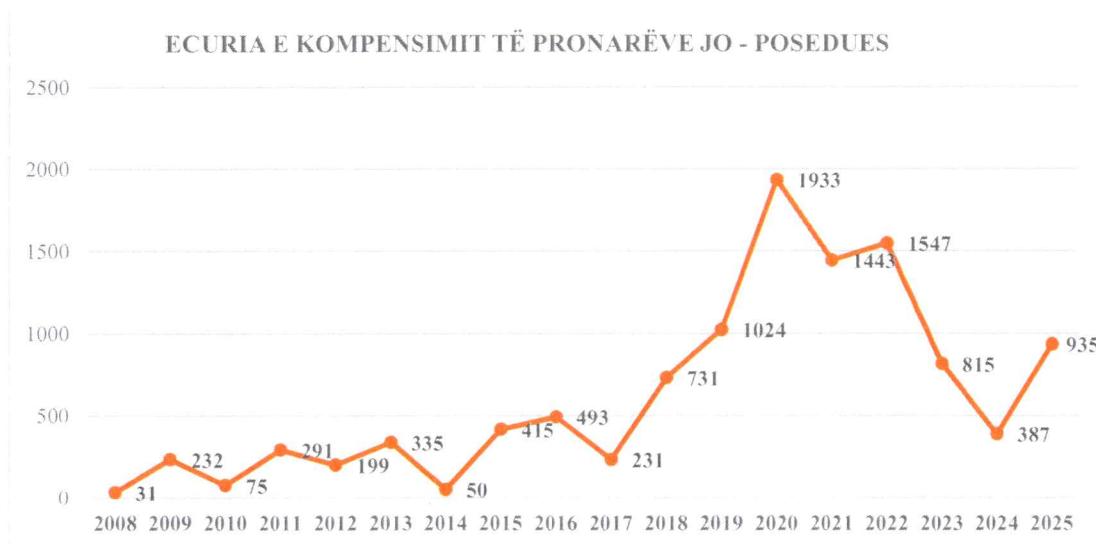


Referuar ligjit 20/2020 “Për përfundimin e ...”, pjesë integrale e procesit të legalizimit është edhe kompensimi i pronarëve joposedues për rastet rastet kur objekti i egalizuar është ndërtuar në truall me pronarë.

Ecuria e këtij procesi ndër vite ka qënë si vijon:

VITI	NR I PASURIVE TË TRAJTUARA
2008	31
2009	232
2010	75
2011	291
2012	199
2013	335
2014	50
2015	415
2016	493
2017	231
2018	731
2019	1,024
2020	1,933

2021	1,443
2022	1,547
2023	815
2024	387
2025	935



Gjatë vitit 2025, janë miratuar nga Këshilli i Ministrave 2 vendime **të cilat kanë trajtuar për kompensim 935 pasuri**, mbi të cilat shtrihen 821 pasuri të legalizuara.

Evidenca e vkm-ve të kompesimit të pronarëve për sipërfaqet takuese të zëna nga ndërtimet informale për periudhën (Janar Dhjetor 2025)				
Nr.	Lista e VKM-ve të kompesimit të miratuara	Nr. ipasurive të legalizuara	Pasuri të trajtuara për kompesim	Nr. i trashgimtarëve përfitues.
1	Nr. 3 Dt. 14.01.2025	386	420	2,253
2	Nr. 546 Dt. 01.10.2025	435	515	2,281

2.2-Pajisja me dokument pronësie/formalizimi i objekteve pa titull pronësie të ndërtuara para datës 10.08.1991, trojet e tyre funksionale dhe oborret në përdorim.

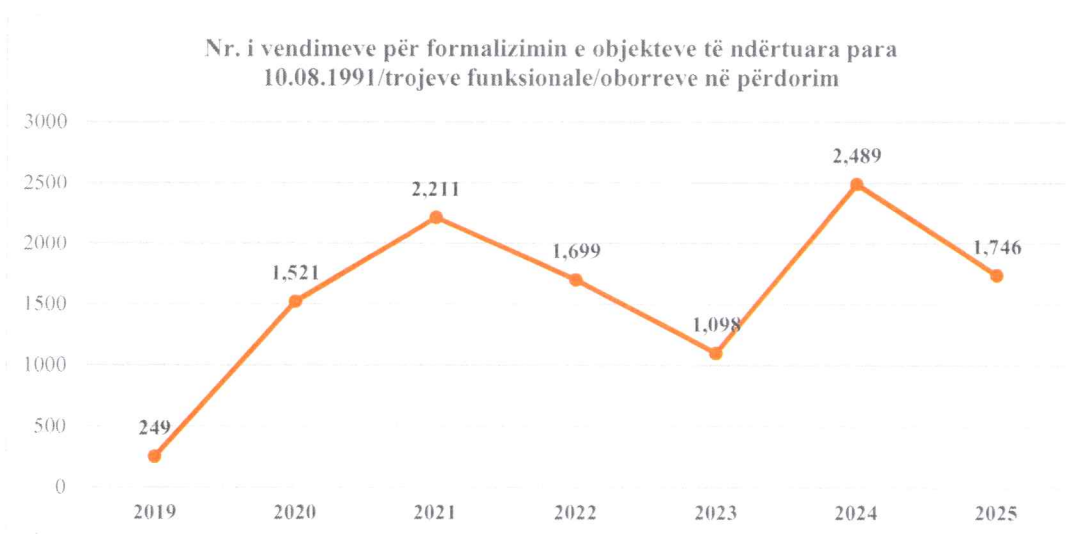
Për periudhën 2012-2018 ky proces ka qënë deleguar Bashkive. Me miratimin e VKM-së nr. 442/2018 “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë e të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.8.1991 dhe të truallit funksional të tyre” pajisja me dokument pronësie për objektet e ndërtuara para datës 10.08.1991, iu transferua ish – ALUIZNI-it.

Aktualisht ky proces kryhe tnga ASHK dhe rregullohet nga dispozitat ligjore të ligjit 20/2020 “Për përfundimin e ...” dhe VKM-së nr. 827, datë 30.09.2020 “Për përcaktimin e rregullave të

hollësisht për miratimin e dokumentit të pronësisë, të objekteve pa titull pronësie, trojeve të tyre funksionale dhe të oborreve në përdorim”.

Ecuria, ndër vite, e procesit të formalizimit të objekteve pa titull të ndërtuara para 10.08.1991, trojeve funksionale të tyre dhe oborreve në përdorim është si më poshtë:

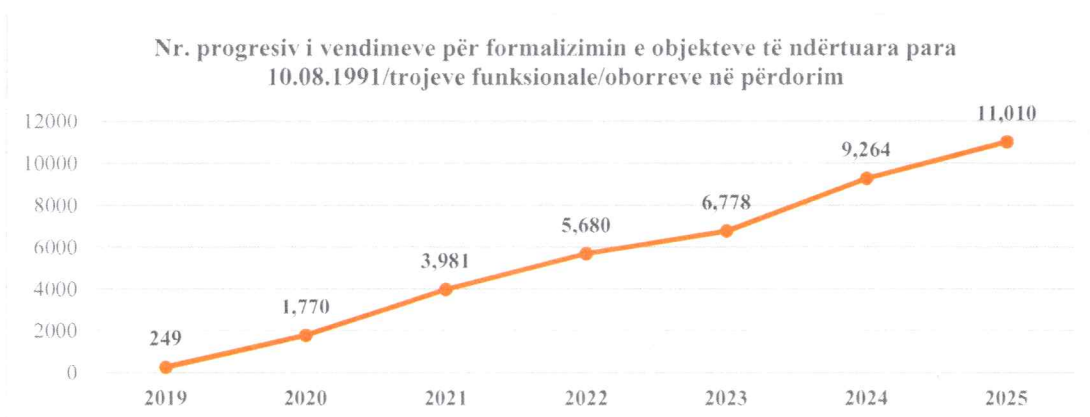
VITI	Nr. i vendimeve për formalizimin e objekteve të ndërtuara para 10.08.1991/trojeve funksionale/oborreve në përdorim
2019	249
2020	1,521
2021	2,211
2022	1,699
2023	1,098
2024	2,489
2025	1,746



Për vitin 2025 numri i vendimeve për miratimin e dokumentit të pronësisë për objektet pa titull pronësie të ndërtuara para datës 10.08.1991, trojet e tyre funksionale dhe oborret në përdorim është 1746. Të dhënat sipas muajve janë sipas tabelës dhe grafikut të mëposhtme.

Kurse të dhënat progresive në lidhje me këtë proces janë si vijon:

VITI	Nr. progresiv i vendimeve për formalizimin e objekteve të ndërtuara para 10.08.1991/trojeve funksionale/oborreve në përdorim
2019	249
2020	1,770
2021	3,981
2022	5,680
2023	6,778
2024	9,264
2025	11,010



2.3 Formalizimi i Tokës Bujqësore.

2.3.1 Kalimi i tokës bujqësore nga përdorimi në pronësi pa shpërblim.

Kalimi në pronësi i tokës bujqësore të përfitur në përdorim në zbatim të ligjit 7501/1991 “Për tokën”, i shfuqizuar, ka qënë dhe mbetet një nga sfidat e qeverive Shqiptare. Deri me datë 07.05.2020, kohë kur ka hyrë në fuqi ligji 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në R.SH”, kalimi i tokës bujqësore nga përdorimi në pronësi pa kundërshpërblim, kryhej nga **Njësitë e Vetëqeverisjes Vendore**, bazuar në ligjin nr.8053, datë 21.12.1995 “Për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore”, i shfuqizuar, ligjin nr. 9948, datë 7.7.2008, “Për shqyrtimin e vlefshmërisë ligjore të krijimit të titujve të pronësisë mbi tokën bujqësore”, i shfuqizuar.

Në zbatim të ligjit 20/2020 “Për përfundimin e proceseve...”, ky proces kryhet bazuar në dokumentacionin e administruar gjatë ndarjes së tokës bujqësore nga komisionet e ndarjes së tokës dhe të depozituar pranë NJVV, ish-seksioneve të kadastrës (aktualisht ky dokumentacion

është trashëguar nga DAMT pranë Këshillit të Qarkut). Në funksion të këtij procesi ASHK ka kërkuar vazhdimisht depozitimin e këtij dokumentacioni nga institucionet e mësipërme. Ligji i mësipërm detyron gjithashtu edhe prefektët e qarqeve të depozitojnë pranë ASHK-së fotokopje të njëhësura të dokumentacionit të administruar nga Komisionet Vendore të Verifikimit të Titujve të Pronësisë.

Pavarsisht se afati përfundimtar për dorëzimin e dokumentacionit të ndarjes së tokës ka qënë data 07 Mars 2021, ky dokumentacion është dorëzuar me shumë vonesë. Prefektët e qarqeve të ndryshme pretendonin se kishin mungesë të burimeve njërzore, financiare dhe materiale. Për këtë arsye ASHK ka mundësuar me burimet me veta njërzore, financiare dhe materiale rast pas rasti të këtij dokumentacioni.

Megjithatë akoma nuk është dorëzuar plotësisht dokumentacioni i ndarjes së tokës nga:

-DAMT pranë Këshillit të Qarkut Vlorë, Berat, Gjirokastrë dhe Kukës.

-Prefekturat e qarkut të Beratit, Shkodrës, Tiranës dhe Vlorës.

Kurse, nga ana e bashkive është dorëzuar gjithë dokumentacioni arkivor i administruar, por duhet thënë që ky dokumentacion është shumë i mangët.

Mënyra e administrimit të këtij dokumentacioni, i cili është baza për shqyrtimin e kriterëve ligjore të kalimit të Tokës Bujqësore nga përdorimi, në pronësi, pa shpërblim, e vështirëson finalizimin e tij.

Procesi i kalimit në pronësi të tokës bujqësore fillon duke ju referuar kërkesës së paraqitur nga subjekti deri 6 muaj nga hyrja në fuqi e ligjit 20/2020,

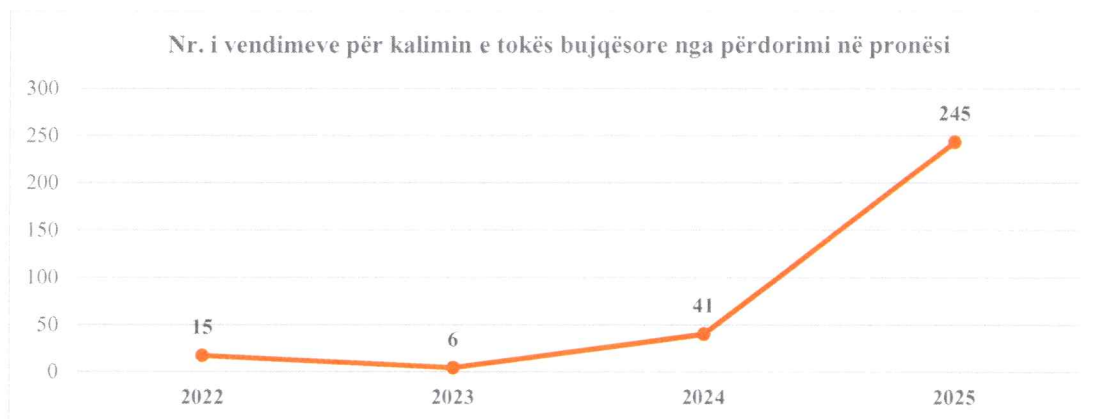
Një nga risitë e ligjit 20/2020 është fakti që u shtua në kategorinë e përfituesve të tokës bujqësore edhe kategoria e trashëgimtarëve ligjorë të personit, toka e të cilit është marrë gjatë reformës agrare për krijimin e ish-kooperativave bujqësore dhe të ish-ndërmarrjeve bujqësore, pavarësisht vendbanimit të tyre në kohën e lëshimit të AMTP-së.

Në lidhje me këtë proces, ASHK ka administruar nga Njësitë e Vetëqeverisjes Vendore mbi 27 000 kërkesa. Ky numër saktësohet gjatë procesit të përpunimit të tyre nga DVASHK-të.

Gjatë vitit 2025 janë trajtuar 2454 kërkesa dhe janë emetuar 245 vendime për kalimin/moskalimin e tokës bujqësore nga përdorimi në pronësi. Diferenca e madhe ndërmjet numrit të kërkesave të trajtuara dhe vendimeve të emetuara reflekton problematikat e mëdha të këtij procesi në plotësimin e dokumentacionit të nevojshëm ligjor.

Ecuria e këtij procesi ndër vite ka qënë si më poshtë:

Viti	Nr i vendimeve për kalimin e tokës bujqësore nga përdorimi në pronësi
2022	15
2023	6
2024	41
2025	245



Gjatë vitit 2025 ASHK ka vijuar procesin e kalimit të tokës bujqësore nga përdorimi në pronësi pothuajse në të gjitha drejtoritë vendore.

2.3.2 Regjistrimi i Akteve të Marrjes së Tokës Bujqësore në Pronësi të lëshuara përpara hyrjes në fuqi të ligjit 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH”.

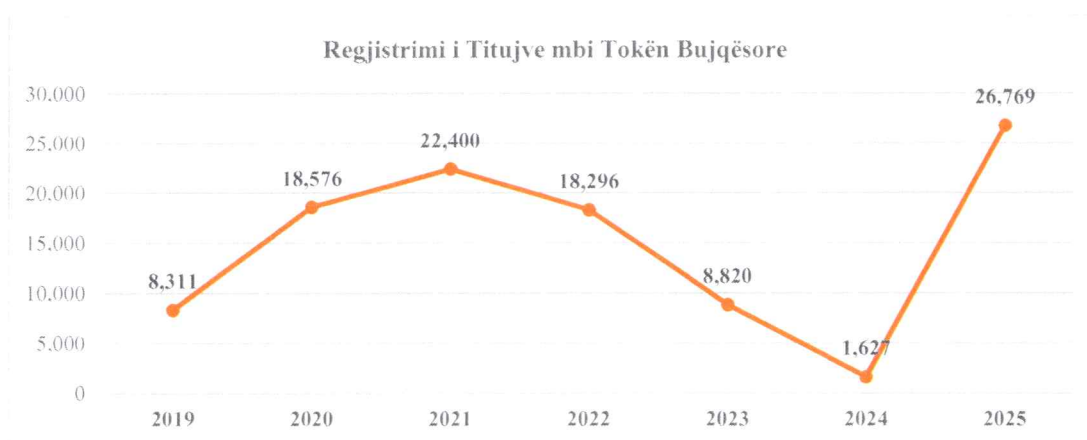
Procesi i regjistrimit të tokës bujqësore, në zbatim të kuadrit ligjor në fuqi, është kompetencë e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës, e cila vepron si institucioni publik përgjegjës për administrimin dhe zbatimin e këtij legjislacioni.

Problematikat e hasura gjatë procesit të regjistrimit të AMTP-ve evidentohen nga ASHK rast pas rasti, gjatë trajtimit të kërkesave për regjistrimin e tyre. Ky proces përfshin një shqyrtim të detajuar të kriterëve të ligjshmërisë së subjektit kërkues, si dhe të llojit të tokës për të siguruar se të dhënat dhe dokumentacioni që paraqiten janë në përputhje me legjislacionin dhe aktet normative në fuqi. Kryesisht, problematika më e shpeshtë e evidentuar gjatë procesit të regjistrimit të AMTP-ve nga Drejtoritë Vendore të ASHK-së, në zbatim të Ligjit nr. 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, lidhet me mbledhjen dhe administrimin e dokumentacionit arkivor që i përket procesit të ndarjes së tokës bujqësore, i cili duhet të sigurohet nga institucionet përkatëse: DAMT, NJVV dhe Prefekti i Qarkut, në përputhje me nenin 68 të këtij ligji.

Administrimi i këtij dokumentacioni në formën e një kopjeje të njësuar me origjinalin është thelbësor për realizimin e regjistrimit të AMTP-ve, në përputhje me kërkesat e Ligjit nr. 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë” dhe kriteret e përcaktuara në VKM nr. 1174, datë 24.12.2020 *Për procedurat e regjistrimit të AMTP-ve, saktësimin e kufijve dhe sipërfaqeve, si dhe normat për sipërfaqet shtesë shtetërore dhe pronat shërbyese*”.

Konkretisht ecuria e këtij procesi ndër vite është sipas tabelës së mëposhtme:

VITI	Regjistrimi i Titujve mbi Tokën Bujqësore
2019	8,311
2020	18,576
2021	22,400
2022	18,296
2023	8,820
2024	1,627
2025	26,769
TOTAL	104,799



2.4 Përditësimi, inventarizimi, transferimi dhe regjistrimi i pronave të paluajtshme publike, shtetërore.

Me asistencën e Drejtorisë së Pronave Shtetërore, institucionet shtetërore kanë proceduar njëkohësisht me tre kategori procesesh: inventarizim/transferim, përditësim dhe regjistrim. Për miratimin e listës së përditësuar të pronave shtetërore, institucionet kanë plotësuar dokumentacionin tekniko-ligjor të nevojshëm, i cili ka shërbyer për hartimin e projektvendimeve që ASHK-ja ka paraqitur për shqyrtim pranë Kryeministrit.

Konkretisht, gjatë vitit 2025 janë trajtuar për inventarizim/përditësim dhe regjistrim 260 prona të fashës së dytë prioritare, nga të cilat:

36 prona janë çertifikuar pa i'u nënshtruar procesit të përditësimit;

Për 50 prona, janë konstatuar problematika; dhe

Për 174 prona, të klasifikuara për përditësim, janë hartuar dhe dërguar për shqyrtim e miratim në Këshillin e Ministrave 21 projektakte përkatëse, nga të cilat:

10 VKM janë miratuar gjatë vitit 2025, të cilat kanë trajtuar 65 prona dhe janë certifikuar;

7 VKM janë miratuar gjatë 2026, të cilat kanë trajtuar 91 prona dhe janë në proces çertifikimi;

4 projekt vendime janë në proces bashkërendimi me ministritë e linjës, dhe trajtojnë 18 prona.

Prona Jashtë Fashës Prioritare 2025				
INSTITUCIONI	NR VKM te Miratuara	NR PRONAVE MIRATUAR VKM	Nr Pasurive të miratuara me VKM	NR PRONAVE NE PROCES ÇERTIFIKIMI
KM	1	3	3	Certifikuar
MAS	1	1	2	Certifikuar
MSHMS	1	1	2	Certifikuar
MIE	1	10	10	Certifikuar
MEPJ	1	1	1	Certifikuar
MEKI	2	2	3	Certifikuar
MF				
MTM				
MB	1	1	1	Certifikuar
MBZHR				
MD				Certifikuar
MM	3	10	223	Certifikuar
Bashki	16	56	70	Certifikuar
Te pavarura (FSHZH, KLGJ, etj)	6	21	41	Certifikuar
Totali	33	106	356	

Paralelisht, ka vijuar procesi për inventarizimin dhe përditësimin e pronës shtetërore për pronë jashtë fashës prioritare, sipas kërkesave të institucioneve dhe bashkive, bazuar në kërkesat e tyre, rast pas rasti.

Si rezultat janë përditësuar dhe regjistruar gjithsej 108 pronë/356 pasuri nëpërmjet miratimit të 33 VKM-ve:

- 17 VKM për Institucione Qendrore, me 50 pronë/286 pasuri.
- 16 VKM për NJVV-të, me 58 pronë/70 pasuri.

Agjencia Shtetërore e Kadastrës, në zbatim të Ligjit Nr. 111/2018 “Për Kadastrën” dhe Ligjit Nr. 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në RSH”, po kryen me përgjegjësi dhe në përputhje me standardet institucionale procesin e regjistrimit të pronësisë. Në bashkëpunim me institucione të tjera, ajo gjithashtu koordinon dhe kryen veprimtaritë e nevojshme për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë deri në vitin 30.12.2028, me qëllim rritjen e sigurisë juridike mbi pronën dhe përmbushjen e detyrimeve që lidhen me avancimin e integritetit evropian.