

E DREJTA E PRONËSISË. ZHVILLIMET DOKTRINARE DHE JURISPRUDENCA NË REPUBLIKËN E SHQIPËRISË

Tanusha Hasan SELIMI

Dorëzuar
Universitetit European të Tiranës
Shkollës Doktorale

Në përmbushje të detyrimeve të programit të Doktoratës në
Shkenca Juridike, me profil E Drejta Private, për marrjen e gradës
shkencore “Doktor”

Udhëheqës shkencor: Prof. Asoc. Dr. Erjona Bana (Canaj)

Numri i fjalëve: 70,411

Tiranë, Janar 2021

DEKLARATA E AUTORESISE

Deklaroj nën përgjegjësinë time, se ky punim është punë origjinale dhe nuk përmban plagjiature ose pjesë të ndryshme të tij nuk janë plagjiature. Punimi është shkruar prej meje dhe nuk është prezantuar asnjëherë në asnjë revistë shkencore brenda ose jashtë vendit, nuk është botuar apo cuar për botim, ose prezantuar përpara ndonjë komisioni tjetër për marrjen e gadës shkenore Doktor i Shkencave. Punimi nuk përmban material ose pjesë që janë marre nga persona të tjerë, si dhe në të gjitha rastet janë cituar në burime.

Me respekt
Tanusha Hasan Selimi

Abstrakti

Mbrojtja e të drejtave dhe lirive themelore të njeriut, veçanërisht të drejtës së pronës nga ana e organeve dhe institucioneve shtetërore, përgjatë viteve, ka vijuar të ketë problematika të cilat kanë shkelur midis të tjerave të drejtën e pronësisë, apo cënimin e parimit për zhvillimin e një procesi të rregullt ligjor.

Çështjet e të drejtave të pronësisë vazhdojnë të jenë një sfidë për legjislacionin kombëtar dhe praktikën shqiptare si dhe të konsiderohen një shqetësim madhor për zhvillimin e përgjithshëm të ekonomisë shqiptare.

Ndryshimi i sistemit politik në Shqipëri në vitin 1991, solli edhe ndryshime thelbësore në legjislacionin, përsa i përket të drejtës së pronësisë.

Ky studim i kushtohet trajtimit të së drejtës të pronësisë, zhvillimeve të fundit të kësaj të drejte në vendin tone si doktrinare ashtu edhe jurisprudenciale për më tepër, që respektimi i kësaj së drejte është pjesë përbërëse e një prej 5 prioriteteve që duhet të përmbushë Shqipëria për të mundur hapjen e negociatave për anëtarësimin e saj në Bashkimin Europian (BE). Gjithashtu ky studim shoqërohet me shembuj nga praktika gjyqësore e Gjykatës së Lartë, vendime të Gjykatës Kushtetuese mbi çështjet që punimi trajton si dhe në mënyrë të veçantë të GJEDNJ-së.

Abstract

The protection of the fundamental human rights and freedoms, especially the right to property by state and institutions, over the years, has continued to have problems which have violated, among others, the right to property, or violation of the principle of the development of a due process of law.

Property rights issues continue to be a challenge to Albanian National Legislation and practice and to be considered a major concern for the overall development of the Albanian economy.

The change of the political system in Albania in 1991, brought about fundamental changes in the legislation, regarding the property right.

This study is dedicated to the treatment of property rights, recent developments of this right in our country, doctrinaire and jurisprudential, more over the observance of this right is an integral part of one of the five priorities that Albania must meet for enable the opening of negotiations, for its membership in the European Union.

This study is also accompanied by examples from the case laë of the High Court, decisions of the Constitutional Court and in particular the ECHR .

DEDIKIMI

Për Babën më të mirë në botë.

FALENDERIME

Dëshira ime për të hulumtuar dhe për të lënë gjurmë si studiuse në fushën e jurisprudencës, e vecanërisht në të drejtën e pronësisë, mora këtë nismë studimi. Ky studim i nivelit doktoral, është rezultat i të gjithë pjesëmarrësve që kanë qenë ndihmë për mua.

Falenderoj Universitetin European të Tiranës dhe të gjithë stafin akademik, e në vecanti Z.Henri Cili që më dhanë mundësinë ta përmbyll me sukses.

Falenderime të singerta i atribuohen Profesoreshën Erjona Canaj, që me këshillat dhe me punën e saj të palodhur, më orientoi dhe ishte një ndihmë shumë e madhe, për ta përfunduar këtë studim.

Falenderimet janë dhe për familjen time të dashur, që më ka ndihmuar në realizimin e kësaj arritje.

Edhe njëherë mirënjohje dhe falenderime për të gjithë ju!

PËRMBAJTJA E LËNDËS

Abstrakti	3
KAPITULLI I: HYRJE	9
1.1.Qëllimi dhe rëndësia e punimit doktoral	11
1.2.Metodologjia e punimit, metodat e kërkimit shkencor	12
1.3.Hipoteza dhe pyetjet kërkimore	14
1.4. Përmbajtja dhe strukturimi i punimit doktoral.....	15
KAPITULLI II : KUPTIMI I PRONËSISË NË KUADËR TË LEGJISLACIONIT CIVIL	18
2.1. Nocioni i te drejtes se prones, perkufizimi dhe rendesia e saj.....	18
2.1.1. Analiza e marredhenieve juridike te pronesise.	21
2.1.2. Elementët e së drejtës së pronës, objekti, subjekti dhe përmbajtja.	24
2.1.3. Format e pronësisë	25
2.1.4. Llojet e pronësisë dhe karakteristikat kryesore	28
2.2. Kuadri ligjor që garanton të drejtën e pronësisë. Një vështrim i shkurtër	30
2.3. E drejta e prones ne kuader te Nenit 1 Protokolli 1 KEDNJ si dhe jurisprudenca me domethenese e GJEDNJ ne kete fushe.....	32
2.4. Jurisprudenca e Gjykatës Evropiane të të Drejtave të Njeriut kundër Shtetit Shqiptar dhe problematikat e ekzekutimit të vendimeve gjyqësore në vend	46

KAPITULLI III : ZHVILLIMI I TË SË DREJTËS SË PRONËS NË SHQIPËRI SIPAS KUSHTETUTËS SË SHQIPËRISË DHE LEGJISLACIONIT NË FUQI..... 52

3. 1. Koncepti i pronës dhe e drejta për pronë në Kushtetutën Shqiptare.	52
3.2. Analizë juridike e problematikave kryesore të legjislacionit shqiptar dhe zbatimit të tij.	68
3.2.1. Disa mendime paraprake rreth Ligjit të ri nr. 20/2020 Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë"	78
3.2.2. Disa mendime paraprake rreth Ligjit të ri nr. 11/2020 “Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr.8561, datë 22.12.1999 “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë, prone private, për interes publik” të ndryshuar.”.....	92
3.2.3. Një analizë e VKM nr. 708 datë 21.11.2018 “Për regjistrimin dhe kalimin në përgjegjësi administrimi të minitrisë përgjegjëse për turizmin të disa pronave të paluajtshme shtetërore, në vijën bregdetare Vlorë-Sarandë”, i ndryshuar me VKM nr.187 datë 4.04.2019 “Për një shtesë në Vendimin nr. 708 datë 21.11.2018 “Për regjistrimin dhe kalimin në përgjegjësi administrimi të minitrisë përgjegjëse për turizmin të disa pronave të paluajtshme shtetërore, në vijën bregdetare Vlorë-Sarandë”.	97

3.3. Roli i institucioneve kryesore ne funksion te garantimit te se drejtes se prones ne RSH.	104
3.4. Jurisprudenca e Gjykatës Kushtetuese dhe e Gjykatës së Lartë kryesore lidhur me këtë fushë.	113
KAPITULLI IV : KUFIZIMI I TË DREJTËS SË PRONËSISË NË REPUBLIKËN E SHQIPËRISË. ANALIZE E RASTEVE KONKRETE	122
4.1. Kuptimi i kufizimit të pronës. Kufizimi për interes publik.	122
4.2. Procesi i shpronësimeve në Shqipëri.	126
4.3. Shpronësimi për interes të përkohshëm referuar rekuizimit në legjislacionin civil, kufizimet e pronësisë për interes privat dhe fqinjësisë. Shpërblimi i drejtë paraprak dhe vlera e tregut. Problematikat në mënyrën e shpërblimit dhe paketës ligjore për procedurën e shpërblimit.	128
4.4. Analizë e rastit konkret “Mbikalimi i pallatit “me shigjeta”, rrethrotullimi “Shqiponja”, në qytetin e Tiranës.	136
4.5. Analizë e rastit konkret “Bulevardi Verior dhe Rehabilitimi i Lumit të Tiranës”, Loti III.....	141
KAPITULLI V : PËRFUNDIMI I PROCESEVE KALIMTARE TË PRONËSISË NË REPUBLIKËN E SHQIPËRISË. QUO VADIS	145
5.1. Procesi i kompensimit të pronave sipas ligjit Nr. 133/2015 <i>“Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”</i> . <i>Problematikat dhe çështjet e lëna ende të hapura</i>	145
5.1.1. Jurisprudenca e Gjykatës Kushtetuese dhe e Gjykatës së Lartë për kthimin dhe kompensimin e pronave.....	150
5.2. Procesi i regjistrimit të titujve të pronësisë sipas parashikimeve të Ligjit nr. 20/2020.	154
5.3. Procesi i Legalizimit Urbanizimit Integrit të Zonave/Ndërtimeve Informale.....	160
5.4. Procesi i regjistrimit, transferimit, inventarizimit dhe perditimit te pronave shtetërore publike.	166
KREU VI : KONKLUSIONE DHE REKOMANDIME	169
6.1. KONKLUSIONE.....	169
6.2. REKOMANDIME	181
BIBLIOGRAFIA	183

KAPITULLI I: HYRJE

Mbrojtja e të drejtave dhe lirive themelore të njeriut, veçanërisht të drejtës së pronës nga ana e organeve dhe institucioneve shtetërore, përgjatë viteve, ka vijuar të ketë problematika të cilat kanë shkelur midis të tjerave të drejtën e pronësisë, apo cënimin e parimit për zhvillimin e një procesi të rregullt ligjor sikurse garantuar respektivisht në nenin 41 dhe 42/2 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, nenin 1 të Protokollit nr.1 të Konventës Evropiane të të Drejtave të Njeriut, nenin 6/1 të Konventës Evropiane të të Drejtave të Njeriut, miratuar prej Kuvendit të Republikës së Shqipërisë me Ligjin nr.8137, datë 31.07.1996 *“Për ratifikimin e Konventës Evropiane për mbrojtjen e të drejtave të njeriut dhe lirive themelore”*.

Tregu i pasurive të paluajtshme gjendet përballë shumë sfidave të cilat kanë edhe natyra të ndryshme kur vjen puna tek pronësia.

Të gjithë aktorët në mbrojtje të të drejtave të njeriut, e konsiderojnë pronën shumë të rëndësishme dhe po aq të rëndësishme sa edhe të drejtat e tjera, si liria e besimit apo e ndërgjegjjes.

Kjo reflektohet edhe në deklarata e konventa të ndryshme si ne nivel ndërkombëtar ashtu edhe në nivel rajonal dhe kombëtar. E drejta e pronës konsiderohet e pacënueshme sidomos edhe në kuadër të shpronësimeve ku ajo diktohet vetem nga nevoja publike, të parashikuar në ligj dhe për interesa publikë. E drejta e pronës, në këtë këndvështrim, ashtu sikurse dhe mënyrat e fitimit, shpronësimet kundrejt një shpërblimi të drejtë si dhe e drejta për t’u mbrojur në cdo rast, parashikohen shprehimisht në Kushtetuten e Republikës së Shqipërisë.

Rëndësia e saj shprehet me faktin, se ajo është objekt rregullimi dhe mbrohet jo vetëm në aspektin kushtetues dhe ligjor kombëtar, por edhe në nivel ndërkombëtar.

Ndryshimi i sistemit politik në Shqipëri në vitin 1991, solli në vëmendjen e klasës së re politike dhe institucioneve shtetërore, që u krijuan rishtazi, detyrimin ligjor për njohjen e të drejtës të individëve që gëzonin format e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, kthimin e pronave të fituara para vitit 1945, si dhe për masën e kompesimit financiar të ish-pronarëve në kushtet e pamundësisë për kthimin fizik të pronave. Që prej kësaj periudhe dhe deri në ditët e sotme, çështja e pronësisë mbi tokën bujqësore

është ende e pazgjidhur në mënyrë përfundimtare, pavarësisht hapave ligjorë dhe institucional që janë ndërmarrë gjatë këtyre viteve.

Ky studim i kushtohet trajtimit të së drejtës të pronësisë, zhvillimeve të fundit të kësaj të drejte në vendin tonë si doktrinare ashtu edhe jurisprudenciale për më tepër, që respektimi i kësaj së drejte, është pjesë përbërëse e një prej 5 prioriteteve, që duhet të përmbushë Shqipëria, për të mundur hapjen e negociatave për anëtarësimin e saj në Bashkimin Europian (BE). Gjithashtu ky studim shoqërohet me shembuj nga praktika gjyqësore e Gjykatës së Lartë, vendime të Gjykatës Kushtetuese mbi çështjet, që punimi trajton si dhe në mënyrë të veçantë të Gjykatës Evropiane të të Drejtave të Njeriut .

Trajtimi juridik i konceptit të pasurisë dhe vecanërisht mbi mënyrat e fitimit të pronësisë, është në vetvete shumë i vështirë dhe problematik në nocion, pasi trajton një gamë të gjërë konceptesh, ndërthurje legjislacioni dhe institutesh, që janë të sanksionuara në Kushtetutë, Kodin Civil dhe Kodin e Procedurave Civile dhe në ligje të vecanta.

1.1. Qëllimi dhe rëndësia e punimit doktoral.

Qëllimi kryesor i këtij studimi është analiza e plotë dhe gjithpërfshirëse e të drejtës së pronësisë në Republikën e Shqipërisë si dhe zhvillimet e saj më të fundit në saj të miratimeve të ndryshimeve ligjore të muajve të fundit. Qëllimi i këtij studimi është gjithashtu, analiza e detajuar e jurisprudencës të Gjykatës Evropiane të të Drejtave të Njeriut, ashtu edhe e gjykatave vendase me qëllim evidentimin e problematikave të ndryshme që vijon të shqetësojë ende shoqërinë shqiptare lidhur me këtë fushë.

Në këtë drejtim studimi ka për qëllim konkret:

- Analizën e çështjeve e të drejtave të pronësisë në themel, pasi vijnë të jenë një shqetësim madhor për popullsinë shqiptare, si dhe vijnë të jenë problem madhor për zhvillimin e ekonomisë shqiptare.
- Rëndësinë për krijimin e mjeteve dhe ndërtimin e mekanizmave shtrënguese ndaj cënimeve që mund të shkaktohen individëve nga individë të tjerë por edhe nga vetë shteti.

- Ligjin nr.133/2015 “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave” nuk arriti të realizojë në tre vitet e parashikuara përfundimin e procesit të kompensimit pronarëve.
- Miratimin e Ligjit nr.20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.
- Analizën e praktikës gjyqësore të gjykatave të rretheve të ndryshme gjyqësore, jurisprudenca e Gjykatës së Lartë ndër vite, si një kombinim me pjesën teorike përfshirë dhe pa dyshim Gjykatën Evropiane të të Drejtave të Njeriut, përbëjnë aspektin më të rëndësishëm e më interesant të materialit, ashtu sikurse edhe analiza e materialeve të institucioneve të rëndësishme në vend si Agjencia e Trajtimit të Pronës, Arkiva e Shtetit, Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluatshme, Avokatura e Shtetit dhe Gjykatat në nivele të ndryshme.
- Analizën nga shembuj realë dhe praktikë të situatave problematike në vendin tonë si analiza e rastit “Mbikalimi i pallatit “me shigjeta”, rrethrotullimi “Shqiponja”, në Tiranë dhe analizë e rastit “*Bulevardi Verior dhe Rehabilitimi i Lumit të Tiranës*”, Loti III, në Tiranë, me qëllim evidentimin e mangësive dhe përmirësimin e tyre në situata të njëjta dhe rrethana të njëjta në të ardhmen për hir të shpronësimit për interes publik.

1.2. Metodologjia e punimit, metodat e kërkimit shkencor.

Padyshim, që ne një punim doktorat metodat e kërkimit shkencor janë të një rëndësie të vecantë, pasi ato janë shtyllat baze mbi të cilat ngrihet dhe ndertohet një punim kërkimor shkencor. Përdorimi dhe aplikimi i metodave të kërkimit shkencor përbën thelbin e studimit kërkimor shkencor.

Në qëndër të këtij studimit është e drejta e pronës, si një e drejtë kryesore e individit.

Në këtë studim kemi përdorur disa metoda të kërkimit shkencor. Ato janë konkretisht.

Metoda hulumtuese. Kjo metodë është përdorur gjatë të gjithë studimit. Në vetvete kjo metodë përfshin procesin e mbledhjes së të dhënave, mbledhjen e materialeve si të shkruar ashtu edhe në formatetë ndryshme elektronike ose hard copy, dhe *on line* sidomos edhe të vendimeve gjyqësore të gjykatave shqiptare dhe të huaja, dhe në

veçanti të Gjykatës Evropiane të të Drejtave të Njeriut. Kjo metode ka nxjerre në pah evidentimin e problematikave kryesore të fushes së studimit dhe ka për qëllim gjithashtu fazën e fundit, atë të hartimit të rekoamndimeve konkrete.

Metoda pershkruese është një metode edhe kjo shumë e rëndësishme, pasi është i domosdoshem për sqarimin e koncepteve nocioneve të ndryshme në aspektin ligjor. Po ashtu është e nevojshme sqarimi dhe interpretimi i instituteve të ndryshme të së drejtës së bashku me pershkrimin e problematikave që e karakterizojnë këtë fushë. Do të ndalimi tek analiza e shkurtër e historikut dhe duke analizuar legjislacionin kombëtar përgjatë periudhave historike deri më sot, si dhe sqarimin e koncepteve të ndryshme që lidhen drejtpërdrejt me nocionin e pronësisë.

Metoda historike është një metodat e rëndësishme në këtë studim. Nëpërmjet kësaj metode është analizuar konteksti historik i të drejtës së pronës dhe në mënyrë të veçantë është analizuar kjo e drejte në periudha të ndryshme kohore në vendin tonë. E drejta e pronësisë është analizuar në Kushtetutat e viteve të mëparshme dhe në legjislacionin e mëparshëm.

Nëpërmjet përdorimit të këtyre metodave, kemi synuar analizimin e të drejtës së pronësisë si e drejtë themelore e njeriut, si paraqitet kjo e drejtë në legjislacionin tonë të brendshëm dhe në atë ndërkombëtar.

Metoda Sociale. Kjo metodë, edhe pse jo e përshtatshme në këtë fushë studimi në gjykimin tone ka një vlerë të veçantë. Konteksti social në të cilin realizohet ky studim ka rëndësinë e vet. E drejta e pronës analizohet përdyshim në kontaktin social, sepse ajo ndikon drejtpërdrejt në jetën ekonomike dhe sociale të individit. Duke marrë shkas edhe nga shtrirja e problematikave, që kanë të bëjnë me të drejtën e pronës, kjo fushë është studjuar edhe nga pikëpamja e impaktit social që ka tek popullsia shqiptare.

Metoda krahasuese na ka ndihmuar, që të krahasojmë të dhënat dhe të dalim në disa konkluzione, të cilat na kanë shërbyer për të dhënë disa rekomandime besojmë të rëndësishme në këtë fushë të studimit.

Fillimisht u vlerësuan informacionet e marra nga doktrina, literatura shqiptare e ndërkombëtare. Një pjesë e rëndësishme e objektit të studimit ka qenë legjislacioni vendas dhe ai ndërkombëtar, në veçanti ai rajonal, duke u fokusuar tek Konventa Evropiane për të Drejtat e Njeriut dhe praktika gjyqësore e Strasburgut. Për të shmangur rrezikun potencial të daljes jashtë fokusit të temës, për shkak të materialeve të shumta të

huaja, vëmendja u fokusua vetëm në të dhënat nga burime të sigurta zyrtare, si dhe botimet që ishin të standartizuara dhe të konfirmuara.

Praktika gjyqësore e gjykatave të rretheve të ndryshme gjyqësore, jurisprudenca e Gjykatës së Lartë ndër vite, si një kombinim me pjesën teorike përfshirë dhe, pa dyshim Gjykatës Evropiane të të Drejtave të Njeriut, përbëjnë aspektin më të rëndësishëm e më interesant të materialit të studiuar. Në metodologjinë e ndjekur për përgatitjen e këtij disertacioni, janë marre informacione edhe nga institucionet përkatëse përgjegjëse, respektivisht nga Agjencia e Trajtimit të Pronës, Arkiva e Shtetit, Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluatshme, Avokatura e Shtetit, Avokati i Popullit si dhe Gjykatat në nivele të ndryshme. Të dhënat e marra nga burimet e sipërpërmendura janë analizuar dhe përdorur gjerësisht në disertacion, me qëllim përgatitjen finale të tij, sidomos në përpilimin e konkluzioneve dhe rekomandimeve finale.

1.3.Hipoteza dhe pyetjet kërkimore

Të analizosh konceptin e pasurisë së paluajtshme, mënyrat e fitimit të pronësisë mbi to dhe në përgjithësi problematikat, që mbart e drejta e pronësisë në vendin tonë është një sipërmarrje me përgjegjësi, pasi siç është theksuar gjithmonë dhe siç vijon të theksohet problematikat, që lidhen me këtë nocion janë të shumëllojshme dhe disa dimensionale. Analiza juridike e të drejtës së pronës dhe në përgjithësi veçoritë e saj janë tejet të vështira.

Në këtë punim është synuar të analizohen aspektet më të rëndësishme të së drejtës së pronësisë shqiptare, nëpërmjet parashikimeve ligjore të sanksionuara në Kushtetutë, në Kodin Civil dhe në ligjet e veçanta.

Hipotezat e këtij punimi doktoral janë:

Hipoteza 1: Çështja e së drejtës së pronës për kategorinë e subjekteve, prona e të cilëve është shpronësuar pa shpërblim, shtetëzuar apo konfiskuar pas Vitit 1944, ka pësuar ndryshime thelbësore me rastin e hyrjes në fuqi të Ligjit nr.133/2015 *“Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompesimit të pronave”*. Situata juridike e

parashikuar në këtë ligj, lidhur me trajtimin e së drejtës të pronës krijoi mangësi në garantimin dhe respektimin e së drejtës së pronës.

Hipoteza 2: Ligji nr.133/2015 *“Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e proçesit të kompesimit të pronave”* nuk arriti të realizojë në tre vitet e parashikuara përfundimin e proçesit të kompensimit të pronarëve.

Hipoteza 3: Miratimi i Ligjit nr.20/2020 *“Për përfundimin e proçeseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”*, nuk do të sjellë ndryshimet dhe rregullsitë e pritshme nga subjektet ndër vite.

Hipoteza 4: Mospërmirësimi i kuadrit ligjor që kemi në dispozicion për procedurën e shpronësimit, sjell një proçes në të cilin hasen paqartësi, problematika të vazhdueshme lidhur me parimet e sanksionuara në Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë dhe në Konventën Europiane të të Drejtave të Njeriut.

Pyetjet kërkimore të studimit:

1. Cili është regjimi juridik i të drejtës së pronësisë në vend?
2. Cilat janë ndryshimet ndër vite, që ka pësuar e drejta e pronës në Republikën e Shqipërisë?
3. Cilat janë problematikat kryesore të proçesit të shpronësimeve në Shqipëri?
4. Çfare risie ka sjellë ligji i ri nr.20/2020 *“Për përfundimin e proçeseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”*?
5. A është respektuar me korrektësi kuadri ligjor dhe praktika e Gjykatës së Lartë dhe Gjykatës Kushtetuese në Republikën e Shqipërisë?
6. Si ka ndikuar legjislacioni europian me anë të Konventës Europiane të të Drejtave të Njeriut dhe praktikën gjyqësore, për proçedurën e shpronësimeve në Republikën e Shqipërisë?
7. Çfarë risie ka sjell ligji për legalizimet dhe urbanizimit dhe a ishte i nevojshëm miratimi i tij?

8. Cila është jurisprudenca e Gjykatës Evropiane të të Drejtave të Njeriut kundër Republikës së Shqipërisë dhe cilat janë problematikat e ekzekutimit të vendimeve gjyqësore në vend?

1.4. Përmbajtja dhe strukturimi i punimit doktoral

Ky punim është përgatitur duke u ndarë në gjashtë kapituj. **Kapitulli i parë**, i titulluar "Hyrja dhe bazimi teorik, pra pjesa hyrëse e këtij studimi, konsiston në paraqitjen e objektit, objektivave, rëndësisë, hipotezës dhe pyetjeve kërkimore gjithashtu dhe në metodologjinë dhe strukturën e përdorur gjatë punimit të këtij studimi.

Në **Kapitullin e dytë**, është trajtuar koncepti i pronësisë dhe pronës si një koncept me rëndësi të madhe ekonomike, juridike, filozofike e shoqërore. Fokusi i kapitullit të dytë është tek prezantimi i kuptimit të së drejtës së pronësisë nga ana teorike, pra një vështrim i përgjithshëm rreth parashikimit, që i bën Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë dhe Kodi Civil. Gjithashtu kemi dhe një paraqitje të karakteristikave dhe veçorive kryesore që na paraqet e drejta e pronësisë. Analiza është mbështetur në përkufizimin, që i bën shkenca juridike, duke e kategorizuar pronësinë në dy kuptime: a.pronësinë si kategori ekonomike dhe b.pronësinë si kategori juridike. Më tej është analizuar përkufizimi i konceptit "pronë" apo tërësisë së sendeve të paluajtshme, të cilat janë objekt i mënyrave të fitimit të pronësisë dhe të drejtave të tjera reale mbi to, duke shpjeguar fillimisht konceptin e pronësisë, apo të marrëdhënies juridike të pronësisë, si dhe elementët që e përbëjnë atë. Pjesë e këtij kapitulli është edhe trajtimi i konceptit juridik të sendeve të paluajtshme, duke përfshirë veçoritë që mbartin sendet e paluajtshme në qarkullimin juridiko-civil, kategoritë e sendeve të paluajtshme si dhe regjimi i veçantë ligjor, që ato gëzojnë, i cili lidhet pikërisht me regjistrimin e tyre në regjistrat publik. Mbrojtja juridike e pronës në instrumentat juridike ndërkombëtare është gjithashtu pjesë e këtij kreu. Sanksionimi dhe mbrojtja e saj tek Konventa Evropiane e të Drejtave të Njeriut dhe tre rregullat kryesore të vendosura nga Neni 1 i Protokollit 1 Konventa Evropiane e të Drejtave të Njeriut, janë gjithashtu në fokus të kësaj pjese. Me rëndësi paraqitet këtu edhe analiza e justifikimit ndaj ndërhyrjes së pronës, si interesi i përgjithshëm, siguria juridike, proporcionaliteti, dëmshpërblimi dhe

zhdëmtimi, si dhe jurisprudenca e Gjykatës Evropiane të të Drejtave të Njeriut kundër Shtetit Shqiptar, dhe problematikat e ekzekutimit të vendimeve gjyqësore në vend.

Në kapitullin e tretë, jemi ndalur mbi konceptin e pronës dhe e drejta për pronë në Kushtetutat Shqiptare, duke sjellë një vështrim të shkurtër historik. E drejta kanunore mbi tokën deri në ligjet e Shtetit të parë shqiptar dhe koncepti i pronës në periudhën 1912-1945, në periudhën 1945-1990 dhe në Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë, janë pjesë e këtij këndvështrimi. Analiza juridike e legjislacionit shqiptar për pronat dhe problematikat kryesore të legjislacionit shqiptar dhe zbatimit të tij, qëndrojnë në thelb të këtij kapitulli. Janë dhënë këtu disa mendime paraprake rreth Ligjit të ri nr. 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”. Gjithashtu janë dhene disa mendime paraprake rreth Ligjit të ri nr. 11/2020 “Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr.8561, datë 22.12.1999 “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë, prone private, për interes publik” të ndryshuar.”; është sjellënjë analizë e VKM nr. 708 datë 21.11.2018 “Për regjistrimin dhe kalimin në përgjegjësi administrimi të ministrisë përgjegjëse për turizmin të disa pronave të paluajtshme shtetërore, në vijën bregdetare Vlorë-Sarandë”, i ndryshuar me VKM nr.187 datë 4.04.2019 “Për një shtesë në Vendimin nr. 708 datë 21.11.2018 “Për regjistrimin dhe kalimin në përgjegjësi administrimi të ministrisë përgjegjëse për turizmin të disa pronave të paluajtshme shtetërore, në vijën bregdetare Vlorë-Sarandë”. Pjesë e këtij kreu janë gjithashtu dhe analiza juridike e rëndësisë, dhe funksioneve kryesore të institucioneve më të rëndësishme të përfshira lidhur me mbrojtjen e të drejtës së pronës, si dhe problemet kryesore që lidhen me to. Ky kre mbyllet me analizën e jurisprudencës kryesore së Gjykatës Kushtetuese dhe Gjykatës së Lartë lidhur me këtë fushë.

Kapitulli i katërt, paraqet një analizë teorike për sa i përket kufizimeve të së drejtës së pronësisë për interes publik dhe për interes privat ose për shkak fqinjësie. Gjithashtu kemi të paraqitur kuptimin e interesit publik. Kapitulli në fjalë është kapitulli i analizës së detajuar të kuadrit ligjor të procedurës së shpronësimit dhe akteve të tjera nënligjore, duke u fokusuar në mënyrë të veçantë mbi aspekte të rëndësishme, si shpërblimi i drejtë, paraprak dhe vlera e tregut, problematika me mënyrën e shpërblimit, problematikat e paketës ligjore për procedurën e shpronësimit lidhur me tokën truall, tokën bujqësore, bimëve drufrutorë, pyjeve, kullotave, livadheve, tokave pyjore dhe fidanishteve të

përhershme, lidhur me banesat dhe objektet e tjera, lidhur me regjistrimin e pronës dhe listat e pronarëve dhe lidhur me njoftimin e pronarëve të pasurive të paluajtshme pronë private, të cilat preken nga shpronësimi. Për ta konkretizuar kemi sjellë disa shembuj reale të situatave problematike në vendin tonë si analiza e rastit “Mbikalimi i pallatit “me shigjeta”, rrethrotullimi “Shqiponja”, në Tiranë dhe analizë e rastit “*Bulevardi Verior dhe Rehabilitimi i Lumit të Tiranës*”, Loti III, në Tiranë.

Në kreun e pestë, të këtij punimi është trajtuar Ligji i ri nr. 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”. Ky kre, në fakt, nis me procesin e kompensimit të pronave sipas ligjit Nr. 133/2015 “*Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave*” dhe problematikat dhe çështjet e lëna ende të hapura prej tij. Jurisprudenca e Gjykatës Kushtetuese dhe e Gjykatës së Lartë për kthimin dhe kompensimin e pronave gjithashtu paraqet interes në këtë drejtim. Pjesë e rëndësishme e këtij kreu janë procesi i regjistrimit të titujve të pronësisë sipas parashikimeve të Ligjit nr. 20/2020, procesi i legalizimit urbanizimit, integritetit të zonave/ndërtimeve informale dhe procesi i regjistrimit, transferimit, inventarizimit dhe përditësimit të pronave shtetërore publike.

Kapitulli i gjashtë, jep konkluzionet për problematikat e çështjeve të pronës, që trajtuam në të gjithë kapitujt e punimit. Nëpërmjet këtyre konkluzioneve arrijmë të përmbledhim dhe të japim në mënyrë më të sintetizuar, çështjet më kryesore të cilat meritojnë një vëmendje më të madhe. Kapitulli i gjashtë dhe i fundit konsiston gjithashtu edhe në dhënien e disa rekomandimeve, për sa i përket kuadrit ligjor dhe mbrojtjes efektive të së drejtës së pronës, si dhe procedurave të shpronësimit.

KAPITULLI II : KUPTIMI I PRONËSISË NË KUADËR TË LEGJISLACIONIT CIVIL

2.1. Përkufizimi i së drejtës së pronës dhe pronësisë. Kuptimi dhe rëndësia e saj

Pronësia nënkupton të drejtën ekskluzive reale¹. Pronësia mund të jete materiale dhe jomateriale². Mosrespektimi i të drejtës së pronësisë, si një ndër të drejtat më themelore të njeriut, cënon parimet e shtetit të së drejtës dhe demokracinë në vend.

Cdo sistem ligjor ofron mbrojtje juridike, kur nje subjekti i cenohet e drejta e pronës³. Po ashtu edhe në vendin tonë egziston kjo mbrojtje juridike, pa dyshim, me karakteristikat e saj⁴.

E drejta e pronësisë karakterizohet nga disa elementë siç janë uniteti, veprimi i lirë dhe karakteri pasuror, absolut dhe sendor. Nocioni "pronë" ka kuptim autonom. Duhet theksuar pa dyshim që ligji vendas nuk është i vetmi, që mbron të drejtën e pronës ose "pasurinë".

Pronësia dhe të drejtat mbi të zënë një vend kryesor në çdo rend juridik. Pronësia është një institut juridik me rëndësi ekonomike, shoqërore dhe politike. Ajo përveçse një marrëdhënie shoqërore është edhe një marrëdhënie juridike civile pasurore⁵. Pronari sillet me sendin e tij në mënyrën e tij, duke përjashtuar individët e tjetër, që ndërhyjnë në sjelljen e tij, përderisa kjo sjellje nuk është në kundërshtim me ligjin dhe me të drejtat e të tjerëve⁶.

Nocioni i pronësisë para së gjithash është shprehje e asetit ekonomik, për arsye se, thelbi i saj, është vlerësimi i të mirave materiale nga personi i caktuar. Çdonjëri është zotërues i drejtpërdrejtë i lirisë dhe i të drejtave të tij, që në çastin që krijohet si qenie⁷. Të drejtat e njeriut janë parime themelore, pa të cilat njerëzit s'mund të jetojnë si qenie njerëzore me dinjitet. Respektimi i tyre bën të mundur progresin e plotë të individit dhe të shoqërisë.

¹Maho B., (2013), *Fitimi i pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme*, UET Press, Tiranë.

²Madhi E., (2008), *Mbrojtja e pronësisë dhe jurisprudenca*, Tiranë.

³ Veliu, S., *E drejta e pronës si një e drejte themelore kushtetuese dhe mbrojtja ligjore e saj*, Doktorature, UET, Tirane, 2016, fq. 10.

⁴ Veliu, S., *E drejta e pronës si një e drejte themelore kushtetuese dhe mbrojtja ligjore e saj*, Doktorature, UET, Tirane, 2016, fq. 11.

⁵Nuni A., Hasaneziri L., (2008), *Leksione të pronësisë dhe trashëgimisë*, Tiranë.

⁶Gjata, R., (2010) *E drejta civile*, Tirane, ALBPaper, fq. 42.

⁷Gjata, R., (2010) *E drejta civile*, Tirane, ALBPaper, fq. 42.

2.1.1. Analiza e marrëdhënieve juridike të pronësisë.

Në thelb, pronësia është një marrëdhënie juridike, e cila ka përvetësimin e të mirave materiale, që përfitohen dhe të cilat janë produkt i punës së njeriut, ose i natyrës⁸. E drejta e pronësisë që gëzon pronari mbi sendin e tij, për t'u sjellë në mënyrën, që ai dëshiron dhe për të përjashtuar çdo person tjetër nga e drejta e pronësisë së këtij sendi⁹. E drejta e pronësisë konsiderohet si një e drejtë me karakter civil dhe për rrjedhojë si një e drejtë në kuptimin social. Shtetet europiane perëndimore e kanë thelbësore të drejtën e pronësisë. E drejta e pronësisë është e lidhur ngusht me politikat ekonomike dhe sociale të shteteve të ndryshme, duke sjellë edhe vëzhgimin dhe kundërshtimin ndërkombëtar në këtë kuadër¹⁰.

Kodi Civil ka përcaktuar kuptimin e pronësisë në nenin 149 të tij : *“Pronësia është e drejta për të gëzuar dhe disponuar lirisht sendet brenda kufijve të përcaktuara nga ligji”*. Në doktrinën juridike është zhvilluar debati në lidhje me faktin, nëse sendet duhet të jenë apo jo të materializuar për të qënë objekt i të drejtës së pronësisë. Diskutimi bëhet lidhur me të mirat jo materiale, siç janë të drejtat e autorit të një vepre, markat, shpikjet industriale etj. Këto janë të mira materiale, sepse përkthehen në vlerë ekonomike dhe i sjellin dobi ekonomike njeriut psh. rasti i një autorit të një vepre letrare, që është njëkohësisht edhe pronari i saj i cili e disponon atë duke shitur apo duke i njohur një studio kinematografike të drejtën për ta përdorur atë si skenarin e një filmi. Të gjitha këto transaksione ai i kryhen për të përfituar një vlerë ekonomike të caktuar¹¹. *Mendimi i parë* është ai që këto të mira jomateriale nuk i konsideron objekt të së drejtës së pronësisë, por vetëm produkte të tyre. Ndërsa, *mendimi i dytë* i konsideron këto të mira jomateriale si pronë e krijuesit të tyre apo një të treti, që i ka përfituar ato nëpërmjet veprimeve juridike të njohura nga ligji¹². Një tjetër arsytim i

⁸Nuni A., Hasaneziri L., (2008), *Leksione të pronësisë dhe trashëgimisë*, Tiranë.

⁹ Ekzistojnë dy pikëpamje në lidhje me kuptimin e së drejtës së pronësisë:

a. Teoria e tagrave-ku përkufizimi i pronësisë bëhet duke u nisur nga uniteti që ekziston midis pronarit dhe tagrave të tij.

b. Teoria e dytë përmbledh nocionin e pronësisë duke u nisur nga uniteti i tërësisë së pushteteve të pronarit.

¹⁰Brokoski A. & Du Plessis P., (2000), *E Drejta Romake*, UET Press, Tiranë.

¹¹Valbona Shukarasi, Punim doktore, 2013, Tirane.

¹² Galgano, Francesco “E drejta Private”, Koncepti i të mirave jomateriale, si dhe shpjegimi i hollësishëm i tyre jepet nga autori në kapitullin e njëzeteshtatë, faqe 503-515.

doktrinës juridike është ai që sendi, si objekt i të drejtës së pronësisë, duhet të jetë individualisht i përcaktuar. Sipas këtyre autorëve, një subjekt i së drejtës nuk mund të jetë pronari i tokës apo i prodhimeve bujqësore në përgjithësi¹³. Këto sende duhen individualizuar për t'u konsideruar pronë. Për këtë arsye, shkenca juridike civile i klasifikon sendet në disa lloje, ku një nga ndarjet kryesore është ajo midis sendeve të luajtshme dhe sendeve të paluajtshme dhe këto të fundit do të jenë edhe objekt i mënyrave të fitimit të pronësisë mbi to, nga ana e personave fizikë dhe juridik¹⁴.

2.1.2. Elementët e së drejtës së pronës, objekti, subjekti dhe përmbajtja.

E drejta e pronësisë nuk është e kufizuar në kohë. Përgjithësisht, ajo ka karakter të qëndrueshëm dhe nuk merr fund me kalimin e ndonjë afati¹⁵.

E drejta subjektive e pronarit mbrohet dhe garantohet nga Kushtetuta, e cila garanton mbrojtjen e njëllotë nga ligji si pronë private, ashtu edhe për atë publike. Megjithatë, ajo i ka dhënë vlerë kushtetuese të drejtës për pronë private, gjë që e garanton më mirë mbrojtjen e saj, si një e drejtë themelore¹⁶.

Kushtetuta e Shqipërisë i bën një rregullim të përgjithshëm të drejtës së pronës private dhe i reflekton rregullimin ligjor, si për çështjet që lidhen me fitimin dhe tagrat e pronësisë, ashtu, edhe për çështjet që lidhen me kufizimet përkatëse. Ajo i përcakton vetë mënyrat e fitimit të pronësisë private, duke sanksionuar shprehimisht ato klasike, si: *me dhurim, me trashëgimi e me blerje*. Pra, mënyra të tjera klasike, që mund të parashikohen vetëm në Kodin Civil¹⁷, duke mos lënë shkas për parashikime të tjera të fitimit të pronësisë jashtë këtij të fundit.

2.1.3. Format e pronësisë

Kriteri themelor, edhe pse jo i vetmi, i dallimit të llojeve të pronësisë, është ai në bazë të subjektit pronar, kur subjekti i pronësisë është shteti, prona quhet pronë publike, kur

¹³Valbona Shukarasi, Punim doktore, 2013, Tiranë.

¹⁴Nuni, A. (2007). "Leksione mbi të drejtën e pronësisë", Tiranë.

¹⁵Brokoski A. & Du Plessis P., (2000), *E Drejta Romake*, UET Press, Tiranë.

¹⁶Shehu A., (2000), *Pronësia*, Albin, Tiranë.

¹⁷Nuni, A. (2007). "Leksione mbi të drejtën e pronësisë", Tiranë.

pasuria është e individëve, pasuria në zotërim të tyre quhet *pronë private*. Kriter tjetër i dallimit është dhe objekti¹⁸.

A) Prona publike

Subjektet të pronësisë publike janë shteti si tërësi, organet e pushtetit qendror, organet e njësive vendore (bashkitë) dhe institucione të tjera publike. Janë gjithashtu edhe ndërmarrje dhe shoqëritë tregtare me kapital tërësisht shtetëror¹⁹. Kategorinë e dytë të sendeve të pasurisë e të paracaktimit të tyre për përdorim të përgjithshëm publik, si p.sh: rrugët, lumenjtë, liqenet, biblioteka, muzetë, objektet e mbrojtjes kombëtare etj. Duhet pasur parasysh se organet shtetërore dhe institucionet që i administrojnë këto pasuri nuk kanë tagra pronësie, por vetëm tagra juridike administrative.²⁰ Regjimi juridik i pronës publike është përcaktuar me ligjin "*Për pronat e paluajtshme të shtetit*", ku janë renditur dhe pasuritë e paluajtshme që e bëjnë pjesë në pronat e paluajtshme publike, ndër të cilat veçojmë ato që janë me më rëndësi:

- a.** Vija bregdetare për të hyrë në tokë, ujrat territoriale, shtretërit dhe brigjet e lumenjve, të përrenjve a të rrjedhave të tjera ujore, liqenet, lagunat, ujëmbledhësit natyrorë ose artificialë etj.
- b.** Zonat historike, arkeologjike dhe kulturore, si dhe parqet me rëndësi kombëtare ose vendore.
- c.** Zonat, instalimet dhe objektet e tjera të destinuara për qëllim të mbrojtjes kombëtare, të rendit dhe të sigurisë publike.
- d.** Burimet natyrore dhe rezervat minerale.

Janë gjithashtu pronë publike, kur i përkasin shtetit, edhe pyjet, kullotat e livadhet dhe çdo lloj prone e ngritur mbi to që i shërben drejtpërdrejt mbrojtjes dhe zhvillimit të tyre, rrugët dhe urat, hekurudhat dhe sistemet ndimëse të lidhura me to, infrastruktura ajrore dhe e porteve, sistemet e prodhimit dhe të shpërndarjes së energjisë, sistemet e shërbimit të telekomunikacionit dhe të postës, sistemet e furnizimit me ujë të pijshëm, ato të derdhjes së ujrave të zeza të qendrave të banuara, ndërtimin me interes të njohur historik, arkeologjik dhe kulturor, parqet, lulishtet, sheshet publike në qytete e qendra

¹⁸Shehu A., (2000), *Pronësia*, Albin, Tiranë.

¹⁹Nuni, A. (2007). "Leksione mbi të drejtën e pronësisë", Tiranë.

²⁰Velu, S., *E drejta e pronës si një e drejte themelore kushtetuese dhe mbrojtja ligjore e saj*, Doktorature, UET, Tirane, 2016, fq. 16.

të banuara etj²¹.

Në përgjithësi pronat publike janë sendet, që përmbushin funksione themelore dhe të pandashme të shtetit dhe që përdoren nga publiku i gjerë, pa nevojën e ndonjë miratimi, apo leje të veçantë. Këto prona janë jashtë qarkullimit civil, dhe mbi këto sende nuk ka të drejtë pronësie askush, përfshi këtu edhe shtetin. Gjithsesi, në rast të cënimit nga të tretët, shteti përdor mjetet juridike të njëjta, si për mbrojtjen e pronës private, për të mbrojtur atë. Në këtë kuptim është i pamundur tjetërsimi i këtyre lloje sendesh, por e drejta e gëzimit dhe posedimit të tyre i takon shtetit, i cili mund ta transferojë këtë të drejtë me kushtin, që të mos ndryshojë destinacioni dhe qëllimi i përdorimit të këtyre pronave.

Shteti si subjekt i së drejtës private mund të fitojë një pasuri të paluajtshme në një nga mënyrat e parashikuara në Kodin Civil²². Fitimi i pronësisë nga shteti, realizohet si pasojë e parashikimeve në ligje të veçanta, në fusha si: shpronësimi, konfiskimi dhe transferimi i pronave njësive të qeverisjes vendore.

B) Prona private

Prona private është lloji i dytë i pronësisë. Pavarsisht nga forma në të cilat shfaqet në marrëdhëniet shoqërore, ekonomike dhe juridike, *ajo është unike dhe e pandashme.*"

Prona private dhe prona publike përbëjnë themelin e sistemit ekonomik në vendin tonë dhe të dyja ato mbrohen njëllë me ligj" Kështu është formuluar garancia kushtetuese në pikën 2 të nenit 11 të saj. Në asnjë dispozitë të Kushtetutës apo të legjislacionit në fuqi nuk bëhet fjalë për ndonjë formë tjetër të pronës, përveç asaj private. Nocioni bashkëkohor i pronësisë private qëndron në njohjen e saj si një e drejtë unike dhe të pandashme²³. Nga dispozita e mësipërme e Kushtetutës del e qartë njohja në mënyrën kategorike e të drejtës së personave fizikë e juridikë privatë për të pasur në pronësi të tyre pasuri të luajtshme e të paluajtshme, pa dallim a janë

²¹ Veliu, S., *E drejta e pronës si një e drejtë themelore kushtetuese dhe mbrojtja ligjore e saj*, Doktorature, UET, Tirane, 2016, fq. 17

²² Shehu A., (2000), *Pronësia*, Albin, Tiranë.

²³ Nuni, A. (2007). "Leksione mbi të drejtën e pronësisë", Tiranë.

sende përdorimi apo mjete prodhimi²⁴, përveç atyre, që janë pasuri publike të administruara nga shteti dhe nga organet e tij qendrore dhe vendore²⁵.

2.1.4. Llojet e pronësisë dhe karakteristikat kryesore

Objekt i të drejtës së pronësisë janë sendet pa dallim, pra të luajtshme apo të paluajtshme²⁶. Për të qenë sendet objekt i të drejtës së pronësisë, duhet dy kushte kryesore:

Së pari, të jenë faktikisht ose në mënyrë të mundshme, potenciale nën sundimin (pushtetin) e njeriut dhe,

Së dyti, të jenë objekt i së drejtës, i tagrit të dikujt, pavarësisht a është në qarkullim civil ose jo. Në ditë e sotme pronë do të quhet:

- 1) pasuria e paluajtshme;
- 2) pasuria e luajtshme;
- 3) të drejtat *in personam*;
- 4) të drejtat *in rem*
- 5) pasuria intelektuale;
- 6) të drejtat që lidhen me ushtrimin e profesionit;
- 7) shpresat legjitime dhe pretendimet potenciale

Le të shohim në vijim, shkurtimisht, kuptimin dhe përmbajtjen e secilës prej tyre.

1. Pasuria e paluajtshme

Pasuri e paluajtshme është toka dhe çdo gjë tjetër që është lidhur në mënyrë të qëndrueshme dhe të vazhdueshme me të, duke dalluar sendet e paluajtshme prej natyre, si p.sh: toka, drurët e të gjitha llojeve që janë të lidhura me tokën, si dhe sendet e paluajtshme prej destinimit, si p.sh: ndërtesa etj²⁷.

2. Pasuria e luajtshme do të quhet çdo send që nuk përbën pasuri të paluajtshme. Quhen sende të luajtshme edhe të gjitha energjitë natyrore.

3. Të drejtat in rem janë të drejta me karakter pasuror që rrjedhin nga marrëdhëniet

²⁴Nathanaili A., (1974), *E drejta e pronësisë e RPSH-së*, kurs leksionesh, Tiranë

²⁵ Veliu, S., *E drejta e pronës si një e drejtë themelore kushtetuese dhe mbrojtja ligjore e saj*, Doktorature, UET, Tirane, 2016, fq. 18

²⁶Nathanaili A., (1974), *E drejta e pronësisë e RPSH-së*, kurs leksionesh, Tiranë

²⁷ Gjata, R., (2010) *E drejta civile*, Tirane, ALBPaper, fq. 42.

kontraktore e që vendosen nga vullneti i lirë i palëve. Pra, me të drejtë *inrem* kuptojmë një të drejtë që vendoset vetëm nga palët e kontratës. Origjina tërësisht kontraktore e një të drejte *in rem* nuk përbën asnjë pengesë që ajo të quhet pasuri. Pranohet qenia e një pasurie vetëm kur e drejta *in rem* përcaktohet me norma të vlefshme ligjore. P.sh., përfitimi i një pagese të rregullt nga një kontratë dhe marrja e një qiraje vjetore përbën pasuri²⁸.

4. Të drejtat personale (*in personam*) janë ato të drejta që lidhen me cilësitë personale të personit mbajtës të tyre. Ato nuk mund të shiten, nuk mund të dhurohen, nuk mund të lihen në trashëgimi, si p.sh.; e drejta për të marrë pension etj. Në këtë rast duhet bërë dallimi i atyre që burojnë nga marrëdhënie ndërmjet dy personave privatë dhe ato që burojnë nga një marrëdhënie e së drejtës publike.

a. Të drejtat *in personam* që burojnë nga një marrëdhënie ndërmjet personave privatë. Është pranuar se, edhe një pretendim mund të përbëjë pasuri. Pretendimi me kusht duhet trajtuar si pronë e mbrojtur me ligj, vetëm atëherë kur plotësohen të gjitha kushtet e nevojshme për njohjen e tij. Gjithashtu, edhe aksionet përbëjnë pasuri.

b. Të drejtat *in personam* që burojnë nga marrëdhëniet publike. Praktika gjyqësore evropiane ka prirjen, që t'i përfshijë të gjitha të drejtat që burojnë nga marrëdhëniet e bazuara në të drejtën publike brenda konceptit të pronës²⁹.

Kështu që, pretendimi ndaj shtetit është pasuri, po kështu edhe kompensimi i dhënë me një vendim gjyqi të ekzekutueshëm. Që të quhen si pasuri, këto të drejta duhen t'i japin zotëruesit përdorimin ekskluziv dhe kanë vlerë monetare³⁰. Një vëmendje e veçantë i duhet kushtuar të drejtave, që burojnë nga politikat sociale.

5. Pronësia intelektuale përfshin të gjitha marrëdhëniet pasurore dhe jopasurore që lindin nga:

- a) e drejta e autorit;
- b) patenta;
- c) markat e prodhimit dhe markat tregtare

a. E drejta e autorit. Nocioni "e drejta e autorit" përdoret në dy kuptime: në kuptimin objektiv dhe në kuptimin subjektiv.

²⁸Nathanaili A., (1974), *E drejta e pronësisë e RPSH-së*, kurs leksionesh, Tiranë

²⁹Gjata, R., (2010) *E drejta civile*, Tirane, ALBPaper, fq. 42.

³⁰Nathanaili A., (1974), *E drejta e pronësisë e RPSH-së*, kurs leksionesh, Tiranë

Me të drejtë të autorit në kuptimin objektiv, do të kuptojmë tërësinë e normave juridike të nxjerra nga shteti, me anë të së cilave rregullohen të gjitha marrëdhëniet juridike që lindin në fushën e krijimtarisë letrare, artistike dhe intelektuale.

Ligjet për pronësinë intelektuale kanë për qëllim të mbrojnë krijuesin dhe prodhuesit e tjerë të pronës intelektuale duke u dhënë atyre të drejta të kufizuara në kohë për të kontrolluar përdorimin e pronës së tyre³¹. Pronësia intelektuale mbrohet mbi baza kombëtare, prandaj objekti i mbrojtjes dhe kërkesat, që duhen përmbushur për t'u garantuar mbrojtja, variojnë nga një shtet në tjetrin. Harmonizimi i ligjeve të brendshme ka marrë një rëndësi të veçantë sidomos në ditët e sotme, kur vihet re liberalizimi i infrastrukturave dhe një globalizim i shërbimeve³². Prandaj homogjeniteti i ligjeve përfaqëson mënyrën e vetme të mbrojtjes së pronësisë intelektuale, sidomos po të kemi parasysh shpejtësinë dhe pakontrollueshmërinë e qarkullimit të informacionit në Internet.

2.2. Kuadri ligjor që garanton të drejtën e pronësisë.

E drejta e pronës private, mënyrat e fitimit, shpronësimet dhe kufizimet e saj vetëm për interesa publike dhe kundrejt një shpërblimi të drejtë, si dhe e drejta për t'u mbrojtur nga cënimet e saj janë të garantuara nga Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë³³. Këtë buron detyrimi i garantimit të mbajtësit të së drejtës konkrete të një hapësire të lirë në fushën pasurore nëpërmjet mbrojtjes dhe sigurimit të të drejtave të pronës, përdorimit, disponimit dhe mundësitë e organizimit të pavarur të jetës³⁴.

Fryma e Kushtetutës, në kuptimin e rregullimit të përmbajtjes së pronës private dhe rivendosjes të së drejtës të saj shkelur në vite, respekton barazinë para ligjit, shpalosjen e lirë të personalitetit të pronarëve legjitimë dhe shtetin e të drejtës. Nga gjithë kompleksiteti i kësaj të drejte, ajo e kthimit apo kompensimit të saj tek të shpronësuarit nga sistemi i kaluar, mbetet ana më e ndjeshme e saj³⁵. Regjimi i të drejtës së pronësisë në vitet e tejzgjatura të tranzicionit ka qenë shpesh i paqëndrueshëm.

³¹ Shehu A., (2000), *Pronësia*, Albin, Tiranë.

³² Aliu, A. 2004 “E drejta sendore” Shtëpia Botuese “Vatra”, Prishtinë.

³³ http://ëëë.gjykataelarte.gov.al/ëeb/permbajtja_civile_penale_adm_4_1907.doc

³⁴ http://gjl.altirana.com/ëeb/civile_penale_adm_mosk_dhjetor_1671.doc

³⁵ Canaj, E. *Respektimi i të drejtave dhe lirive themelore në Shqipëri si kriter integrimi. Përsëri (dhe ende) mbi të drejtën e pronës*, Jus&Justicia, nr. 8 fq.93-103.

Procesi i kompensimit të pronave ka mbetur në kuadrin deklarativ³⁶. Ndërhyrjet dhe ndryshimet në legjislacion përkatës, prej vitit 1991 e në vazhdim, kanë sjell miratimin e një numri aktesh ligjore dhe nënligjore, për zbatimin e të cilave janë ngritur edhe institucionet dhe instrumentet përkatëse, detyrë funksionale e të cilave ishte kthimi apo kompensimi i pronës ndaj pronarëve të ligjshëm, zgjidhja e konflikteve administrative brenda juridiksionit të ushtrimit të kompetencave të tyre³⁷. Në kushtet kur e drejta e pronës ka qenë dhe mbetet një nga prioritetet kryesore për integrimin në Bashkimin Europian, hartimi i një strategjie të re për arritjen e zgjidhjes përfundimtare të problemit të pronësisë në një afat sa më të shkurtër, mbetet prioritet për organet përkatëse të Administratës Publike. E drejta e pronësisë si dhe ajo për një proces të rregullt ligjor, si të drejta themelore të individit, janë të garantuara në nenet 41, 42, 181, të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, në të cilat sanksionohet respektivisht, se:

Neni 41 “1. E drejta e pronës private është e garantuar. 2. Prona fitohet me dhurim, me trashëgimi, me blerje dhe me çdo mënyrë tjetër klasike të parashikuar në Kodin Civil.

3. Ligji mund të parashikojë shpronësime ose kufizime në ushtrimin e së drejtës së pronës vetëm për interesa publikë. 4. Shpronësimet ose ato kufizime të së drejtës së pronës që barazohen me shpronësimin, lejohen vetëm përkundrejt një shpërblimi të drejtë. 5. Për mosmarrëveshjet lidhur me masën e shpërblimit mund të bëhet ankim në gjykatë”³⁸. Neni 42 “Liria, prona dhe të drejtat e njohura me Kushtetutë dhe me ligj nuk mund të cënohen pa një proces të rregullt ligjor”³⁹. Kushdo, për mbrojtjen e të drejtave,

të lirive dhe të interesave të tij kushtetues dhe ligjorë, ose në rastin e akuzave të ngritura kundër tij, ka të drejtën e një gjykimi të drejtë dhe publik brenda një afati të arsyeshëm nga një gjykatë e pavarur dhe e paanshme e caktuar me ligj”. Neni 181 “1.Kuvendi, brenda dy deri tre vjetëve nga hyrja në fuqi e kësaj Kushtetute, nxjerr ligje për rregullimin e drejtë të çështjeve të ndryshme që lidhen me shpronësimet dhe konfiskimet e kryera para miratimit të kësaj Kushtetute, duke u udhëhequr nga kriteret e nenit 41. 2. Ligjet dhe aktet e tjera normative të miratuara para datës së hyrjes në fuqi të kësaj Kushtetute dhe që kanë të bëjnë me shpronësimet dhe konfiskimet, do të zbatohen kur nuk vijnë në kundërshtim me të”.

³⁶ http://ëëë.gjykataelarte.gov.al/ëëb/permbajtja_civile_penale_adm_4_1907.doc

³⁷ Po aty.

³⁸ http://siteresources.ëorlëbank.org/INTALBANIA/Resources/Governance_property_Albanian.pdf

³⁹ http://siteresources.ëorlëbank.org/INTALBANIA/Resources/Governance_property_Albanian.pdf

E drejta e pronësisë si dhe ajo për një proces të rregullt ligjor, në thelb, nuk mund dhe nuk duhet të konceptohen si të drejta, të cilat qëndrojnë vetëm tek veprimtaria e organeve gjyqësore, pasi ajo fillon dhe nuk mund të përjashtohet edhe në veprimtarinë administrative të organeve të administratës publike me rastin e respektimit të detyrimit të sanksionuar në nenet 41, 42, 181 të 7 Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, neneve 6/1, 13 të Konventës Evropiane të të Drejtave të Njeriut, nenit 1 të Protokollit nr.1 të Konventës në fjalë⁴⁰. Në funksion të dispozitave kushtetuese dhe të Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut, janë miratuar një sërë aktesh ligjore dhe nënligjore në të cilat parashikohen të drejtat dhe detyrimet e organit të caktuar me ligj, për njohjen, kthimin apo kompesimin e pronës, privatizimin, kalimin në pronësi, shitblerjen e pasurive të paluajtshme.

2.3.E drejta e pronës në kuadër të Nenit 1 Protokollit 1 KEDNJ si dhe jurisprudenca me domethenëse e GJEDNJ në këtë fushë

E drejta për të poseduar, gëzuar dhe disponuar pronën private, është një nga të drejtat më thelbësore në një shoqëri të ekonomisë së tregut. Sa më i fortë të jetë sistemi i mbrojtjes dhe garantimit të pronës private në një shtet, aq më i fuqishëm do të jetë dhe ky i fundit. Pikërisht për këtë arsye e drejta e pronës gjen mbrojtje të veçantë nga dispozitat e Konventës Evropiane të të Drejtave të Njeriut (neni 1 i Protokollit nr.1 KEDNJ), por edhe nga legjislacionit vendase, duke nisur që nga ligji themeltar që është Kushtetuta, e zbërthyer më tej në ligjet dhe aktet e tjera nënligjore. E drejta e pronës si një nga të drejtat themelore të njeriut në një shtet demokratik, është e garantuar dhe nga sanksionimi i kryer në nenin 1 të Protokollit 1 të KEDNJ-së. Neni 1 i Protokollit 1,⁴¹ se:

Mbrojtja e pronës sipas nenit 1 të Protokollit 1 KEDNJ

Çdo person fizik ose juridik ka të drejtën e gëzimit paqësor të pasurisë së tij.

⁴⁰ Veliu, S., *E drejta e pronës si një e drejtë themelore kushtetuese dhe mbrojtja ligjore e saj*, Doktorature, UET, Tirane, 2016, fq. 1

⁴¹ Zaganjori, XH. A. Hajdari, *Mbi gjykimet në Gjykatën Evropiane të të Drejtave të Njeriut*, botuar në revistë "Studime Juridike", n. 1/2002

Askush nuk mund të privohet nga prona e tij, përveçse për arsye të interesit publik dhe në kushtet e parashikuara nga ligji dhe nga parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare.

Megjithatë, dispozitat e mëparshme nuk cenojnë të drejtën e Shteteve për të zbatuar ligje, që ato i çmojnë të nevojshme për të rregulluar përdorimin e pasurive në përputhje me interesin e përgjithshëm ose për të siguruar pagimin e taksave ose të kontributeve ose të gjobave të tjera

Ato janë: a) gëzimi i qetë i pronës, b) mundësia e privimit nga pasuria por në kushte të caktuara dhe c) mundësia e ndërhyrjes dhe e kontrollit në përdorimin e pronës në përputhje me interesin e përgjithshëm.

Rregulli i parë :Çdo person fizik ose juridik ka të drejtën e gëzimit paqësor të pasurisë së tij.

Rregulli i dytë; mundësia e privimit nga pasuria por në kushte të caktuara dhe Askush nuk mund të privohet nga prona e tij, përveçse për arsye të interesit publik dhe në kushtet e parashikuara nga ligji dhe nga parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare.

Nga leximi dhe zbërthimi i kujdesshëm i kësaj dispozite me qëllim implementimin e saj në legjislacionet vendase, por edhe për të garantuar zbatimin efektiv të saj, vërehet se kjo dispozitë, krahas parimit të përgjithshëm që është e drejta që ka çdo qytetar për mbrojtjen e pronës, duke e gëzuar atë paqësisht, rregullon dhe rastet kur kjo e drejtë mund të privohet.

Në këtë këndvështrim duhet sjellë në vëmendje se, e drejta e pronës mbrohet dhe garantohet në mënyrë të veçantë nga Gjykata Europiane e të Drejtave të Njeriut, e cila ka tashmë një jurisprudencë të pasur në interpretimin e normave të Konventës Europiane të të Drejtave të Njeriut. Nisur nga rëndësia dhe vlera e veçantë që ka e drejta e pronës, garantuar dhe sanksionur në Konventën Europiane të të Drejtave të Njeriut, si edhe në Protokollin nr.1, shtesë të saj, Gjykata Europiane e të Drejtave të Njeriut ka interpretuar dhe elaboruar edhe aspekte të veçanta të së drejtës së pronës. Kështu, Gjykata Europiane e të Drejtave të Njeriut, thekson që, çdo ndërhyrje në të drejtën e pronësisë duhet gjithashtu të plotësojë kërkesën e proporcionalitetit. Siç është shprehur Gjykata në mënyrë të përsëritur, duhet të arrihet një ekuilibër i drejtë ndërmjet

kërkesave të interesit të përgjithshëm të komunitetit dhe kërkesës për mbrojtjen e të drejtave themelore të individit.⁴²

Interesi për shpronësimin e qytetarit duhet të jetë i ligjshëm, në funksion të të mirës publike, në përputhje me parimet e përgjithshme të të drejtës ndërkombëtare dhe në proporcion të drejtë me qëllimin për të cilin kryhet.

Sipas parimeve dhe frymës së parashikimeve të kësaj dispozite, kuptojmë qëllimin që kjo dispozitë ka për të veshur shtetin me kompetenca apo tagra të kufizimit apo kontrollit të të drejtës së pronësisë, në proporcion të drejtë me gjendjen që dikton këtë nevojë, nëpërmjet ushtrimit të duhur të pushtetit diskrecional dhe pa cenuar thelbësisht të drejtat e qytetarëve. Në këtë sens, respektimi i frymës dhe parashikimeve të kësaj dispozite kërkon fillimisht implementimin e duhur të saj në aktet rregullatorë të shtetit, qofshin ato ligje, akte nënligjore apo akte të tjera, dhe së dyti zbatimin e duhur në praktikë të këtyre parashikimeve, duke mos tejkaluar kufijtë e parashikuar nga ligji.

Për këtë qëllim, shtetet kanë në aparatet e tyre një sërë mekanizmash që garantojnë administrimin e duhur të pronës private, dhe mbrojtjen e saj. Po kështu, pjesë e aparateve shtetërore janë dhe mekanizma të tjerë me funksione e kompetenca kontrolli apo monitorimi, që kontrollojnë mënyrën e zbatimit në praktikë të parashikimeve ligjore, dhe sigurojnë respektimin e të drejtës së qytetarëve për mbrojtjen e pronës private. Dhe ketu ne fakt fillimisht duhet të përmendim GJEDNJ. Vendimet e kësaj Gjykate kanë dy qëllime

kryesore. Së pari, ato adresojnë një veprim apo mosveprim konkret të shteteve për të garantuar të drejtat dhe detyrimet sipas Konventës, ose një praktikë në shkelje të këtyre të drejtave, duke vendosur më pas, në rastin e konstatimit të shkeljeve, një dëmshpërblim për t'iu paguar individit ankues. Qëllimi kryesor i vendimeve të Gjykatës është eliminimi i praktikave në shkelje të të drejtave dhe detyrimeve të Konventës; dëmshpërblimi është tërësisht dytësor në realizimin e qëllimit që ka ky mekanizëm i zbatimit të Konventës. Në vendin tonë vërejmë me keqardhje se në lëmin e të drejtës së pronës, ky aspekt nuk trajtohet në mënyrën e duhur dhe vendimet shihen veç si shuma detyrimi, por jo si udhëzim apo interpretimpërfundimtar për të konstatuar praktikën e paligjshme.

⁴² Shih çështjen *B. Tagliaferro & Sons limited and Coleiro Brothers Limited v. Malta*, Applications nos. 75225/13 and 77311/13, vendimi i datës 1.09.2018.

Për sa i përket realitetit shqiptar mund të thuhet se ka qenë shpesh kontradiktor dhe problematik. Nga Gjykata europiane e të drejtave të njeriut janë dhënë disa vendime në lidhje me nenin 1 të Protokollit 1. Përmes këtyre vendimeve, ndër të tjera mund të përmendim dy vendime pilot (Ramadhi dhe Driza kundër Shqipërisë), vendimin (Manushaqe Puto dhe të tjerë kundër Shqipërisë). Në lidhje me Shqipërinë, GJEDNJ-ja ka konstatuar disa herë shkelje të nenit 1 të Protokollit 1 dhe ka konstatuar mungesën e garancive ligjore që duhet të ofrojë sistemi i brendshëm shqiptar për garantimin e kësaj të drejte. Është vënë në dukje ekzistenca e një vakumi ligjor në sistemin e brendshëm, mungesa e mjeteve efektive për zgjidhjen përfundimisht të çështjes së kthimit dhe të kompensimit të pronave dhe probleme të tjera në lidhje me garantimin e kësaj të drejte. Kuadri ligjor shqiptar paraqitet jo efikas dhe nuk ka mjete efektive ankimi; mungesa e fondeve nuk është arsye objektive që shteti të mos kompensojë individët si dhe është ende e pranishme nevoja për të bërë ndryshimet e duhura ligjore, administrative ose financiare.

Në lidhje me këtë çështje mund të themi se sipas jurisprudencës së Strasburgut as KEDNJ-ja dhe as Gjykata europiane e të drejtave të njeriut nuk i detyrojnë shtetet të kompensojnë pronat për shtetëzimet e mëparshme, por, nëse ndërmerren këto procedura, ato duhet të bëhen me frymën dhe standardet e KEDNJ-së.

2.4. Jurisprudenca e Gjykatës Evropiane të të Drejtave të Njeriut kundër Shtetit Shqiptar dhe problematikat e ekzekutimit të vendimeve gjyqësore në vend

Çështja e respektimit të të drejtave dhe lirive themelore të njeriut, veçanërisht të drejtës së pronës nga ana e organeve dhe institucioneve shtetërore, përgjatë viteve të fundit ka vijuar të ketë problematika të cilat kanë shkelur midis të tjerave të drejtën e pronësisë⁴³, apo cënimin e parimit për zhvillimin e një procesi të rregullt ligjor⁴⁴ sikurse garantuar respektivisht në nenin 41, 42/2 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, nenin 1, të Protokollit nr.1, nenin 6/1 të Konventës Evropiane të të Drejtave të Njeriut, miratuar

⁴³Zaganjori, XH. A. Hajdari, *Mbi gjykimet në Gjykatën Evropiane të të Drejtave të Njeriut*, botuar te revista "Studime Juridike", n. 1/2002

⁴⁴ Zaganjori Xh. –Canaj E., *E drejta e pronës në aspektin e nenit 1 të Protokollit 1 të Konventës Evropiane të të drejtave të njeriut dhe impakti i vendimeve të GJEDNJ-së në Shqipëri*, Revista Jus&Justicia, n.3, Tirane 2009.

prej Kuvendit të Republikës së Shqipërisë me ligjin nr.8137, datë 31.07.1996 “Për ratifikimin e Konventës Evropiane për mbrojtjen e të drejtave të njeriut dhe lirive themelore”⁴⁵.

Gjykata Europiane e të Drejtave të Njeriut si instrument për mbrojtjen e të drejtave themelore të njeriut në këto vitet e fundit, ka kryer shqyrtimin e një numri çështjesh⁴⁶ të ngritura prej subjekteve të ndryshme kundër Shtetit Shqiptar⁴⁷.

Nuk mund të mos sjellim në vëmendje këtu shqetësimin e vazhdueshëm për mënyrën e ekzekutimit të vendimeve të Gjykatës Europiane të të Drejtave të Njeriut në lidhje me çështjet e pronësisë. Vendimet e kësaj Gjykate adresojnë një veprim apo mosveprim konkret të shteteve për të garantuar të drejtat dhe detyrimet sipas Konventës, ose një praktikë në shkelje të këtyre të drejtave, duke vendosur më pas, në rastin e konstatimit të shkeljeve, një dëmshpërblim për t’iu paguar individit ankues⁴⁸. Qëllimi kryesor i vendimeve të Gjykatës është eliminimi i praktikave në shkelje të të drejtave dhe detyrimeve të Konventës; dëmshpërblimi është tërësisht dytësor në realizimin e qëllimit që ka ky mekanizëm i zbatimit të Konventës. Në vendin tonë vërejmë me keqardhje se në lëmin e të drejtës së pronës, ky aspekt nuk trajtohet në mënyrën e duhur dhe vendimet shihen veç si shuma detyrimi, por jo si udhëzim apo interpretim përfundimtar për të konstatuar praktikatat e paligjshme dhe cënueset për të drejtat e njeriut, sipas parashikimeve të Konventës. Në këtë drejtim, mendojmë se Kuvendi së pari, si edhe më pas administrata shtetërore në përgjithësi, por edhe Avokati i Shtetit⁴⁹ në veçanti, duhet të kenë fokusin e duhur në vlerësimin, shmangien dhe eliminimin e praktikave që kanë çuar në cënimin e të drejtave të qytetarit në përgjithësi, por edhe të së drejtës së pronësisë në veçanti, duke qenë se aplikimet më të shumta në Gjykatën Europiane të të Drejtave të Njeriut kanë qenë në lidhje me këtë çështje.

⁴⁵ Canaj, E. *Respektimi i të drejtave dhe lirive themelore në Shqipëri si kriter integrimi. Përsëri (dhe ende) mbi të drejtën e pronës*, Jus&Justicia, nr. 8 fq.93-103.

⁴⁶ Zaganjori Xh. –Canaj E., *E drejta e pronës në aspektin e nenit 1 të Protokollit 1 të Konventës Evropiane të të drejtave të njeriut dhe impakti i vendimeve të GJEDNJ-së në Shqipëri*, Revista Jus&Justicia, n.3, Tirane 2009.

⁴⁷ Canaj, E. *Respektimi i të drejtave dhe lirive themelore në Shqipëri si kriter integrimi. Përsëri (dhe ende) mbi të drejtën e pronës*, Jus&Justicia, nr. 8 fq.93-103.

⁴⁸ Zaganjori, XH. A. Hajdari, *Mbi gjykimet në Gjykatën Europiane të të Drejtave të Njeriut*, botuar te revista “Studime Juridike”, n. 1/2002

⁴⁹ Shih nenin 8 pika 3 të Ligjit 20/2020 në të cilin parashikohet kompetenca e Avokatit të Shtetit për ngritjen e padisë për pavlefshmërinë e akteve që nuk mund të regjistrohen dhe njohjen e pronësisë së shtetit mbi pronën.

Në këtë disertacion po sjellim vetëm disa prej tyre me qëllim ilustrimin e kësaj jurisprudence⁵⁰.

1. Çështja Molla (ankim nr.29680/07).

“E deklaroi ankimin të pranueshëm; 2. Vendos se është shkelur neni 6 § 1 i Konventës dhe neni 1 i protokollit nr. 1 i Konventës në lidhje me moszbatimin e vendimit të formës së prerë të Gjykatës së Lartë të datës 11 janar 2008; Fletorja Zyrtare Viti 2017 – Numri 18 Faqe|1680 3. Vendos se shteti i paditur duhet të sigurojë, me anë të mënyrave të duhura, ekzekutimin e vendimit të formës së prerë të Gjykatës së Lartë, të datës 11 janar 2008”.

Nxjerr Vendimi nr.415, datë 04.07.2018, prej Këshillit të Ministrave të Shqipërisë për ekzekutimin e vendimit të Gjykatës Europiane të të Drejtave të Njeriut.

2. Çështja Gjermani (ankim nr.57065/14).

“E deklaroi ankimin të pranueshëm; 2. Gjykon se ka pasur një shkelje të nenit 6 § 1 të Konventës në lidhje me moszekutimin e pjesshëm të vendimit të Gjykatës së Apelit Tiranë të datës 23 nëntor 2010”;

3. Çështja Durim Grabova (ankim nr.35844/14).

“Vendos ta përjashtojë ankimin nga lista e saj e çështjeve. Mendon: a) Se shteti i paditur duhet t’i paguajë ankuesit, brenda tre muajve 53 euro (pesëdhjetë e tre euro), plus çdo taksë e cila mund të jetë e tarifueshme, për kostot dhe shpenzimet, për t’u konvertuar në vlerën monetare të shtetit të paditur në normën e zbatueshme në datën e kompensimit; b) Se që nga përfundimi i tre muajve të përmendur më sipër deri në kompensim, interesi i thjeshtë duhet të paguhet në shumën e mësipërme në një normë të barabartë me normën marxhinale të huadhënies të Bankës Qendrore Europiane gjatë periudhës së vonës plus pikë tre përqindëshe”.

⁵⁰ Çështja Qazim Çela kundër Shqipërisë dhe Albi Petrela kundër Shqipërisë; Çështja Thanasi Dino kundër Shqipërisë; Çështja Molla kundër Shqipërisë; Çështja Gjermani kundër Shqipërisë; Çështja Durim Grabova kundër Shqipërisë; Çështja Sharrxhi dhe të tjerë kundër Shqipërisë; Çështja Pihoni kundër Shqipërisë.

4. Çështja Qazim Çela dhe Albi Petrela (ankim nr.15373/15dhe 3604/16).

Qazim Çela

“Unë deklaroj se Qeveria e Shqipërisë ka ofruar t’i paguajë ex gratia 4,400 EUR Qazim Çelës, me qëllimin për të siguruar një zgjidhje miqësore për çështjen e sipërpërmendur e mbetur pezull përpara Gjykatës Europiane të të Drejtave të Njeriut, për të mbuluar të gjithë dëmin jomonetar, si edhe kostot dhe shpenzimet plus ndonjë taksë e cila mund t’i tariforet ankuesit. Qeveria do të marrë përsipër të paguajë interes të thjeshtë mbi të, nga përfundimi i asaj periudhe deri në kompensim në një normë të barabartë me normën marginale të huadhënies së Bankës Qendrore Europiane gjatë periudhës së vonesës së pagesës plus pikë tre përqindëshe. Pagesa do të përbëjë zgjidhjen përfundimtare të çështjes”.

Albi Petrela.

“Unë deklaroj se Qeveria e Shqipërisë ka ofruar t’i paguajë ex gratia 4,700 EUR Albi Petrelës, me qëllimin për të siguruar një zgjidhje miqësore për çështjen e sipërpërmendur, e mbetur pezull përpara Gjykatës Europiane të të Drejtave të Njeriut, për të mbuluar të gjithë dëmin jomonetar, si edhe zbatimin e vendimit të formës së prerë të gjykatës, dhënë në favor të tij, ku urdhërohej pagesa e dëmeve të shkaktuara si rezultat i pushimit të tij të padrejtë nga puna”.

Nxjerr Vendimi nr.182, datë 08.03.2017, prej Këshillit të Ministrave të Shqipërisë për ekzekutimin e vendimit të GJEDNJ-së.

5. Çështja Thanas Dino (ankim nr.49976/13).

“Unë deklaroj se Qeveria e Shqipërisë ka ofruar t’i paguajë ex gratia 6,600 euro (gjashtë mijë e gjashtëqind euro) Thanas Dinos, për të siguruar një zgjidhje miqësore për çështjen e sipërpërmendur e cila është pezull përpara Gjykatës Europiane të të Drejtave të Njeriut”.

6. Çështja Sharrxhi dhe të tjerë (ankim nr.10613/16).

“Vendos të bashkojë meritat e ankesave sipas nenit 13, së bashku me nenet 6 dhe nenin 1 të protokollit nr. 1 të Konventës për të gjithë kërkuesit dhe së bashku me nenin 8 të konventës për kërkuesit nr. 3–19 të listuar në shtojcë, kundërshtimet e qeverisë për mosshfrytëzim të mjeteve vendëse dhe pushimin e tyre; 2. Deklaron të pranueshëm ankesat në lidhje me nenet 6§1 dhe nenin 1 të protokollit nr. 1 të Konventës për të gjithë kërkuesit, dhe ankesat në lidhje me nenin 8 të Konventës në lidhje me ankuesit 3–19 në listën e shtojcës, si edhe mungesën e mjetit efikas të lidhur me to; 3. Deklaron pjesën e mbetur të kërkesës të papranueshme; 4. Gjykon se është shkelur neni 13 së bashku me nenin 6§1 të Konventës; 5. Gjykon se është shkelur neni 6§1 i Konventës; 6. Gjykon se është shkelur neni 8 i Konventës, për kërkuesit nr. 3–19 sipas listës në shtojcë, në lidhje me konfiskimin e godinës; 7. Gjykon se është shkelur neni 13 së bashku me nenin 8 të Konventës në lidhje me kërkuesit 3–19 sipas listës në shtojcë, për sa i përket konfiskimit të godinës; 8. Gjykon se nuk është e nevojshme të shqyrtohet ankesa sipas nenit 8 mëveçantë dhe së bashku me nenin 13 të Konventës në lidhje me shpronësimin dhe shembjen e godinës; 9. Gjykon se është shkelur neni 1 i protokollit nr. 1 të Konventës në lidhje me konfiskimin e godinës; 10. Gjykon se është shkelur neni 13 së bashku me nenin 1 të protokollit nr. 1 të Konventës, në lidhje me konfiskimin e godinës; 11. Gjykon se është shkelur neni 13 së bashku me nenin 1 të protokollit nr. 1 të Konventës, në lidhje me shpronësimin dhe shembjen e godinës; 12. Gjykon se është shkelur neni 1 i protokollit nr. 1 të Konventës, në lidhje me shpronësimin dhe shembjen e godinës; 13. Gjykon: a) Se shteti i paditur duhet t’u paguajë kërkuesve, brenda tre muajve nga data kur vendimi bëhet i formës së prerë në përputhje me nenin 44§2 të Konventës, shumat e mëposhtme, të cilat duhet të konvertohen në monedhën e shtetit të paditur në normën e zbatueshme në datën e shlyerjes: Totali detyrimit ne € 16,806,282.37”.

7. Çështja Pihoni (ankim nr.74389/13).

“1. Vendos të bashkohet me themelin e kundërshtimit të qeverisë për mosshërim të mjeteve të brendshme dhe ta pushojë atë; 2. T’i deklarojë ankesat në lidhje me keqtrajtimin e pretenduar të ankuesit dhe efikasitetin e hetimit të pranueshme dhe pjesën tjetër të ankimit të papranueshëm; 3. Gjykon se nuk ka pasur shkelje të nenit 3 të

Konventës sipas pjesës së saj substanciale; 4. Gjykon se ka pasur një shkelje të nenit 3 të Konventës, sipas pjesës së saj procedurale; 5. Gjykon se nuk ka nevojë të shqyrtohet ankesa sipas nenit 13 të Konventës; 6. Gjykon në mënyrë unanime: a) Se shteti i paditur duhet t'i paguajë ankuesit, brenda tre muajve nga data kur vendimi bëhet i formës së prerë, në përputhje me nenin 44 § 2 të Konventës, shumat e mëposhtme, të cilat duhet të konvertohen në monedhën e shtetit të paditur, në normën e zbatueshme në datën e shlyerjes: i. EUR 3,000 (tri mijë euro), plus çdo taksë e cila mund të jetë e tarifueshme, për sa i përket dëmit jomonetar; ii. EUR 1,560 (një mijë e pesëqind e gjashtëdhjetë euro), plus çdo taksë e cila mund të jetë e tarifueshme ndaj ankuesit, në lidhje me kostot dhe shpenzimet; b) Se prej përfundimit të tre muajve të sipërpërmendur deri në shlyerjen e shumës, për shumat e mësipërme do të paguhet interes i thjeshtë në një normë të barabartë me normën huadhënëse marginale të Bankës Qendrore Evropiane, gjatë periudhës së vonës plus pikë, tre për qind; 7. Pushon pjesën tjetër të kërkesës së ankuesit për kompensim të drejtë”.

Nje element jo pak i rëndësishëm për tu trajtuar në këtë drejtim mbetet procesi i ekzekutimit të vendimeve të mësipërme prej Shtetit Shqiptar i cili, nuk kryhet në afatin e vendosur prej Gjykatës Evropiane të të Drejtave të Njeriut apo afatin ligjor të përcaktuar.

Gjithashtu, referuar deklarimeve mediatike të kryera nga aktor të ndryshëm, pranë GJEDNJ-së janë në proces shqyrtimi një numër i konsiderueshëm çështjesh (thuhet për afro 200 të tilla) kundër Shtetit Shqiptar, në të cila pretendohet shkelja e së drejtës së pronësisë lidhur me moskompesimin e pasurive të njohura në pronësi nga organet shtetërore.

Mosrespektimi i parimit për zhvillimin e një procesi të rregullt ligjor sikurse parashikuar në nenin 6/1 të Konventës Evropiane, apo të së drejtës të pronësisë sikurse parashikuar në nenin 1, Protokolli nr.1, të Konventës, prej autoriteteve shtetërore të Shtetit Shqiptar, ka qenë dhe mbetet një çështje tejet e mprehtë, e cila përsëritet edhe pse vendimarrja e gjykatës vendase apo Gjykatës Evropiane të të Drejtave të Njeriut nuk ka vonuar në kryhet. Edhe Gjate vitit 2019 po ashtu ka disa vendime të Gjykatës Evropiane të të Drejtave të Njeriut ndaj Republikës së Shqipërisë, por që nuk kanë patur

si objekt cënimin dhe shkeljen e nenit 1 të Protokollit 1 të Konventës Europiane e të Drejtave të Njeriut për mbrojtjen dhe garantimin e të drejtës të pronës, por janë konstatuar cënime të nenit 2, 3 dhe 6 të Konventës Europiane të të Drejtave të Njeriut. Numri i kërkesave dhe aplikimeve pranë kësaj Gjykate rezulton të jetë ende mjaft i lartë pasi në vijimësi individët cënohen në të drejtën e tyre të pronësisë, si nga veprimtaria e organeve të IMT apo IKMT, por edhe nga skemat e kthimit fizik apo kompesimit fizik dhe financiar të pronave të sekuestruara.

KAPITULLI III : ZHVILLIMI I TË SË DREJTËS SË PRONËS NË SHQIPËRI SIPAS KUSHTETUTËS SË SHQIPËRISË DHE LEGJISLACIONIT NË FUQI.

3. 1. E drejta e pronësisë në Kushtetutën e Shqipërisë.

Marrëdhëniet e pronësisë janë kryesisht marrëdhënie ekonomike dhe në të njëjtën kohë dhe juridike. E drejta e pronës është një nga të drejtat themelore më të rëndësishme në një shtet demokratik. Mosrespektimi i kësaj të drejte, si një ndër të drejtat më themelore të njeriut cënon parimet e shtetit të së drejtës dhe demokracinë në vend. Shkelja e kësaj të drejte as që vihej në diskutim gjatë regjimit komunist, pasi shteti ishte titullar absolut i gjithçkaje, pra të vetë pronës dhe veçanërisht të drejtës së pronës mbi tokën. Për këtë arsye regjimi juridik i tokës në Shqipëri paraqet një rëndësi të veçantë për sistemin politik, ekonomik e juridik të vendit tonë⁵¹.

Ky punim doktoral përpiqet të analizojë (në mënyrë jo shteruese), kuadrin ligjor si dhe raportet e shtet-individ në bashkëveprim me të drejtat mbi tokën, karakteristikat e pronës, kufizimin e saj dhe rivendosjen në vend të të drejtave të mohuara dhe të cenuara pa të drejtë të ish-pronarëve⁵².

Pronësia përbën një nga të drejtat themelore, të lindura bashkë me njerëzimin, e cila konsiston në të drejtën e individit për të gëzuar dhe disponuar lirisht sendet, brenda kufijve të përcaktuar nga ligji. E drejta e pronësisë paraqet një ndër institutet juridike me të rëndësishme të së drejtës civile në përgjithësi dhe gjithashtu përbën formën kryesore të ushtrimit të të drejtave të njeriut mbi sendet.

⁵¹Nuni, A. (2007). “Leksione mbi të drejtën e pronësisë”, Tiranë.

⁵²Bardhoshi N., (2007), *E drejta kanunore dhe shteti i së drejtës*, Tiranë.

Në vitin 1990 u rrëzua regjimi diktatorial dhe i'u hap rruga pluralizmit politik, qeverisjes demokratike si dhe sanksionimit të ekonomisë së lirë të tregut dhe pronës private, nëpërmjet sanksionimit të normave të reja ligjore që shërbyen për rregullimin e marrëdhënieve të reja juridike të pronësisë të krijuara si pasojë e këtij ndryshimi. Në Shqipëri pas viteve '90, e drejta e pronës, si një nga të drejtat reale më të rëndësishme dhe më themelore të një shteti ligjor e demokratik gëzon mbrojtje ligjore të veçantë, jo vetëm nga legjislati ynë i brendshëm, por dhe nga një sërë aktesh ndërkombëtare, të cilat janë ratifikuar dhe nënshkruar nga shteti ynë, duke u bërë të detyrueshme për zbatim.

Në Republikën e Shqipërisë e drejta e pronësisë gëzon mbrojtje të plotë e të gjithanshme dhe kjo e drejtë qëndron në themel të sistemit ekonomik të vendit tonë, duke përbërë një nga institutet më të rëndësishme të së drejtës sonë civile. Në Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë sanksionohet sistemi ekonomik, bazuar në pronën private e publike, në ekonominë e tregut, në lirinë e veprimtarisë ekonomike, si dhe jepen garancitë për mbrojtjen efektive të së drejtës së pronës private nëpërmjet zhvillimit të një procesi të rregullt ligjor.

E drejta e pronës, si një e drejtë themelore, garantohet nga Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë në nenin 41 dhe nenin 42/1 të saj, në të cilat sanksionohet, se:

Neni 41

- 1. E drejta e pronës private është e garantuar.*
- 2. Prona fitohet me dhurim, me trashëgimi, me blerje dhe me çdo mënyrë tjetër klasike të parashikuar në Kodin Civil.*
- 3. Ligji mund të parashikojë shpronësime ose kufizime në ushtrimin e së drejtës së pronës vetëm për interesa publikë.*
- 4. Shpronësimet ose ato kufizime të së drejtës së pronës që barazohen me shpronësimin, lejohen vetëm përkundrejt një shpërblimi të drejtë.*
- 5. Për mosmarrëveshjet lidhur me masën e shpërblimit mund të bëhet ankim në gjykatë.*

Neni 42

- 1. Liria, prona dhe të drejtat e njohura me Kushtetutë dhe me ligj nuk mund të cenohen pa një proces të rregullt ligjor.*
- 2. Kushdo, për mbrojtjen e të drejtave, të lirive dhe të interesave të tij kushtetues dhe ligjorë, ose në rastin e akuzave të ngritura kundër tij, ka të drejtën e një gjykimi të*

drejtë dhe publik brenda një afati të arsyeshëm nga një gjykatë e pavarur dhe e paanshme e caktuar me ligj.

Çdo person fizik ose juridik ka të drejtën e gëzimit paqësor të pasurisë e tij. Askush nuk mund të privohet nga prona e tij, përveçse për arsye të interesit publik dhe në kushtet e parashikuara nga ligji dhe nga parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare. Megjithatë, dispozitat e mëparshme nuk cenojnë të drejtën e Shteteve për të zbatuar ligje, që ato i çmojnë të nevojshme për të rregulluar përdorimin e pasurive në përputhje me interesin e përgjithshëm ose për të siguruar pagimin e taksave ose të kontributeve ose të gjobave të tjera.

3.2. Analizë juridiko-ekonomike e problemeve në legjislacionin shqiptar.

Në Republikën e Shqipërisë e drejta e pronësisë gëzon mbrojtje të plotë e të gjithanshme dhe kjo e drejtë qëndron në themel të sistemit ekonomik të vendit tonë, duke përbërë një nga institutet më të rëndësishme të së drejtës sonë civile. Në Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë sanksionohet sistemi ekonomik, bazuar në pronën private e publike, në ekonominë e tregut, në lirinë e veprimtarisë ekonomike, si dhe jepen garancitë për mbrojtjen efektive të së drejtës së pronës private nëpërmjet zhvillimit të një procesi të rregullt ligjor.

Shteti Shqiptar, në vitin 1991 ndërmori një reformë agrare mbi token, duke miratuar për këtë qëllim Ligjin nr.7501/1991 “Për token” dhe më pas aktet nënligjore në zbatim të tij. Qëllimi i këtij ligji ishte ndarja e tokës bujqësore, personave të cilët banonin në fshat deri në momentin e hyrjes në fuqi të ligjit, në këtë rast toka jepej në pronësi. Ndërsa për anëtarët e ndërmarrjeve bujqësore nuk njihej pronësia mbi token bujqësore por vetëm e drejta e përdorimit të saj, pra toka jepej në përdorim. Por edhe me këtë ligj kishte kufizime përsa i përket tagrave të pronësisë, pasi neni 2 i tij parashikonte se ndalohejt shitja dhe blerja e tokës. Pra titullari i së drejtës gëzonte të drejtën e gëzimit dhe atë të posedimit, ndërkohë nuk gëzonte të drejtën e disponimit. Vetëm me ndryshimet e mëvonshme ligjore u njohën në tërësi të gjitha tagrat mbi të drejtën e pronësisë. Ky ligj vazhdon edhe sot të jape efektet e tij dhe konsiderohet si një gangrene në problematikën e komplikuar të së drejtës së pronësisë mbi token. Ndarjen e tokës në këtë rast e bënin

Komisionet e Ndarjes së Tokës në Fshat, të cilët plotësonin Aktet e Marrjes së Tokës në Pronësi apo në Përdorim. Ndërsa zyrtarët e Kadastrës ishin organi i specializuar për evidentimin e të dhënave për token. Tashmë, institucioni përgjegjës për trajtimin e pronës së njohur me AMTP është Agjencia Shtetërore e Kadastrës agjenci (në vijim ASHK), miratuar me ligjin nr. 111/2018 “Për kadastrën”.

Në këtë sens, respektimi i frymës dhe parashikimeve të këtij legjislacioni kërkon fillimisht implementimin e duhur të saj në aktet rregullatorë të shtetit, qofshin ato ligje, akte nënligjore apo akte të tjera, dhe së dyti zbatimin e duhur në praktikë të këtyre parashikimeve, duke mos tejkaluar kufijtë e parashikuar nga ligji. Për këtë qëllim, shtetet kanë në aparatet e tyre një sërë mekanizmesh që garantojnë administrimin e duhur të pronës private, dhe mbrojtjen e saj. Po kështu, pjesë e aparateve shtetërore janë dhe mekanizma të tjerë me funksione e kompetenca kontrolli apo monitorimi, që kontrollojnë mënyrën e zbatimit në praktikë të parashikimeve ligjore, dhe sigurojnë respektimin e të drejtës së qytetarëve për mbrojtjen e pronës private.

Nje sere ligjesh jane miratuar ne kauder te se drejtes se prones ne Shqiperi.

Çështja e mbrojtjes të së drejtës së pronësisë ka qenë dhe mbetet objekt i veprimtarisë për një numër organesh/institucionesh të administratës publike.

Çështjet e

a) rregullimit dhe shpërblimit të drejtë të çështjeve të së drejtës së pronësisë që kanë lindur nga shpronësimet, shtetëzimet ose konfiskimet, në përputhje me nenin 41 të Kushtetutës dhe nenin 1 të Protokollit 1 të Konventës Europiane për Mbrojtjen e të Drejtave të Njeriut dhe Lirive Themelore;

b) krijimit dhe administrimit të Fondit të Kompensimit, që do të shërbejë për kompensimin e pronave;

c) përcaktimit të procedurave për trajtimin e pronës e përfundimin e procesit të kompensimit të pronave, si dhe të organeve administrative të ngarkuara për realizimin e tyre,

janë objekt i ligjit nr.133/2015 “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”.

Nuk duhet të lihet jashtë vëmendjes edhe Ligji nr.9482 datë 3.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar, i cili ka si objekt të tij legalizimin e objekteve informale dhe të objekteve me leje, me shtesa informale në objekt, si dhe kalimin e pronësisë së parcelës ndërtimore, ku është ngritur ndërtimi pa

leje. Veç krijimit të pronësive të reja, veçanërisht kalimi i pronësisë së parcelës ndërtimore tek pronarët e rinj të ligjësuar të ndërtimeve informale, prek dhe ndërthuret me procese të rëndësishme ligjore që kanë të bëjnë me respektimin dhe mbrojtjen e së drejtës së pronës publike dhe asaj private. Edhe ky proces mbetet ende i papërfunduar, megjithë problemat e shumta që ai ka mbartur dhe vazhdon të mbartë si në kuadër të përcaktimeve ligjore, ashtu edhe të zbatimit praktik të tij. Organi përgjegjës për zhvillimin e këtij procesi është ish-ALUIZNI, sot Agjensia Shtetërore të Kadastrës⁵³

Nëpërmjet politika të parashikuara në këtë ligj, ligjvënisi shqiptar synon të orientojë të gjithë procesin madhor e të ashtëquajturit politike për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje.

Ndërrja më e fundit në këtë ligj është amendimi me pesë dispozita ndryshuese me anë të ligjit Nr 62/2015 *"Për disa ndryshime në ligjin nr :9482, date 03,04,2006, " Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar"* qëllimi i këtij ligji është rregullimi më i mirë ligjor i procesit të legalizimit, duke marrë në konsideratë të drejtat dhe interesat e kategorive të caktuara të subjekteve, të cilat aktualisht gjenden në kushte të disfavorshme, në raport me përcaktimet e ligjit të sipërcituar, duke përfshirë në proces edhe ndërtimet e ngritura në truall në pronësi shtetërore apo të të tretëve, pas datës 15.1.2009, e cila deri më tani shërben si kufi kohor përmundësinë e legalizimit të kësaj kategorie objektsh gjithashtu, një tjetër pikësynim i ndryshimeve më të fundit të ligjit lidhet me përmirësimin e aspekteve administrative të procesit, duke riformuluar disa dispozita/norma, gjatë aplikimit të të cilave, nga praktika e punës së ALUIZNI-t, janë evidentuar paqartësi dhe qëndrime divergjente në interpretim. Kjo për arsye të problematikës së mprehtë sociale dhe ekonomike që mbart dukuria e informalitetit në ndërtim.

Referuar ligjit nr.9482 datë 3.4.2006 "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje" të ndryshuar, më konkretisht nën 2 zbatimi i ligjit i shtrinë efektet e tij juridike për objektet e ndërtuara pa leje deri në datën 15.01.2009 me funksione banimi, veprimtari ekonomike apo funksione të tjera social-kulturore, dhe që disponohen nga individë apo persona juridikë të regjistruar, përfshirë dhe ndërtimet pa

⁵³<http://ëëë.aluizni.gov.al/ëp-content/uploads/2014/05/ligji-9482-i-azhornuar-Viti-2015.pdf>

leje, për të cilat subjektet nuk kanë kryer procedurën e vetëdeklarimit për legalizim, sipas afateve të përcaktuara në këtë ligj.⁵⁴

Kjo në vetvete do të thotë se çdo vetdeklarim i çdo subjekti i paraqitur si i tillë pas kësaj date, *juridikisht*, nuk kualifikohet për tu legalizuar. Pyetja që ndezi debatin intelektual ishte nese ishte i drejtë ky afat kohor apo jo, shtyrja para apo pas në kohë e kësaj date, në vetvete më tepër seç tregon lindje apo shuraje të drejtash për individët të cilët plotësojnë formularin e deklarimit të tyre është në fakt shenjë e paaftësisë së forcës vepruese të shtetit për të ndaluar ndërtimet e paligjshme?

Gjithesesi për shkak të fotografimit satelitor këto objekte janë lehtësisht të verifikueshme për trajtën e tyre reale dhe besueshmërinë për kualifikimin e tyre edhe gjatë evidentimit faktik në terren.

Kjo do të thotë se fusha e zbatimit të këtij ligji shtrihet edhe për ndërtimet pa leje, të ngritura pas datës së përcaktuar në pikën 1 të këtij neni, deri në datën e hyrjes në fuqi të këtij ligji, me kushtin që ato të jenë të ngritura në truall në pronësi të personit posedues të ndërtimit pa leje, si dhe procedura e legalizimit të mos kërkojë kalimin e së drejtës së pronësisë mbi truallin. *Objektet ndihmëse në shërbim të ndërtimeve pa leje legalizohen vetëm në qoftë se janë ngritur brenda sipërfaqes së parcelës ndërtimore. Të gjitha ndërtimet e tjera pa leje, të cilat nuk u përgjigjen kushteve të përcaktuara në pikat 1, 2 dhe 3 të këtij neni, trajtohen në përputhje me dispozitat e ligjit nr. 9780, datë 6.7.2007, “Për inspektimin e ndërtimit”, të ndryshuar.*⁵⁵

Për shkak të natyrës komplekse të situatave që gjenerohen në terren ligjislatori ka mirëpërcaktuar në dispozite të veçantë përkufizime dhe shumë terma duke dashur në këtë mënyrë të unifikojë objektivisht përcaktimin e tyre⁵⁶. Këto përkufizime të cilat lidhen me ndërtimet pa leje jepen në nenin 3 të ligjit.⁵⁷

⁵⁴ Neni 2 i ligjit Nr.50/2014 “Për disa ndryshime dhe shtesa në Ligjin nr.9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje.

⁵⁵ <http://ëëë.aluizni.gov.al/ëp-content/uploads/2014/05/ligji-9482-i-azhornuar-Viti-2015.pdf>

⁵⁶ <http://ëëë.aluizni.gov.al/ëp-content/uploads/2014/05/ligji-9482-i-azhornuar-Viti-2015.pdf>

⁵⁷ Në këtë ligj, termat vijues kanë këtë kuptim: a) “Ndërtim pa leje” është objekti, për të cilin është përfunduar karabinaja, I destinuar për banim, veprimtari ekonomike dhe/ose funksione të tjera, (si, për shembull, social-kulturor, arsim, shëndetësi e të tjera të këtij lloji), për të cilin nuk janë respektuar procedurat e përcaktuara në kuadrin ligjor në fuqi për planifikimin e territorit. Në ndërtimet pa leje bëjnë pjesë edhe tejkallimet dhe shtesat informale të objekteve të ndërtuara me leje brenda vendbanimeve formale nga subjekte, persona fizikë dhe juridikë, privatë, për qëllime shitblerjeje dhe/ose qiradhënieje (banesa, zyra, dyqane, punishte, parkim etj.) ose për vete.”. b) “Zonë me ndërtime të legalizuara” është territori me sipërfaqe mbi 5 ha, i zënë nga ndërtime të legalizuara, që nuk gëzon mbrojtje të veçantë nga aktet ligjore e nënligjore në fuqi. c) “vendbanim me ndërtime të legalizuara” është territori me sipërfaqe

Por çfarë ndodhi me ndryshimet më të fundit që solli ligjvënësi shqiptar me Ligjit Nr 62/2015 *"Për disa ndryshime në ligjin nr :9482, date 03,04,2006, " Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar"*?

Ky ligj zbatohet për objektet pa leje, të ndërtuara përpara datës 27 qershor 2014, me funksion banimi, për veprimtari ekonomike apo funksione të tjera social-kulturore dhe që posedohen nga individë apo persona juridikë të regjistruar. Pra, kemi një zgjerim të fushës së zbatimit sipas nenit 2 të ligjit të 9482 "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje". Këtu përfshihen edhe ndërtimet pa leje, për të cilat subjektet nuk kanë kryer aplikimin për legalizim, sipas afateve dhe procedurave të përcaktuara në këtë ligj⁵⁸. Objektet ndihmëse, në shërbim të ndërtimeve pa leje, legalizohen vetëm në qoftë se janë ngritur brenda sipërfaqes së parcelës ndërtimore. Ky ndryshim është një hap cilësor pasi ligjvënësi shtonë fashën kohore të veprimtarisë së paligjshme të individëve të cilët kanë ndërtuar pa leje, duke zgjeruar në të njëjtën kohë edhe numrin e subjekteve që do të nënshtrohen procesit të legalizimit, por jo vetëm kaq, por bashkë me këtë edhe shumën e faturës që do të duhet shtetit shqiptar për të kompesuar pronarët e shpronësuar⁵⁹.

mbi 5 ha, I miratuar zyrtarisht për zonë të banuar urbane (qytet) ose rurale (fshat), i zënë nga ndërtime të legalizuara. ç) "bllokbanim me ndërtime të legalizuara" është territori me sipërfaqe mbi 1 ha deri në 5 ha, brenda ose jashtë vendbanimit formal, i zënë me ndërtime të legalizuara. d) "kufiri i zonës/vendbanimit/bllokbanimit me ndërtime të legalizuara" është vija gjeografike e shtrirjes territoriale të ndërtimeve të legalizuara, për të cilin do të miratohet studimi urbanistik, sipas dispozitave në fuqi, nga KKTja dhe/ose Autoritetit Vendor të planifikimit përkatës. dh) "Vendbanim formal" është territori i përfshirë brenda vijave kufizuese (Brenda teritorrit administrativ të njësisë së qeverisjes vendore), të miratuara zyrtarisht për zonat e banuara urbane (qytet) ose rurale (fshat). e) (e shfuqizuar) 3 ë) "Territore të tjera" janë tokat bujqësore (tokë arë, sipërfaqe fruti/perime-kulturë, ullishte, vreshta) dhe tokat jobujqësore (pyje, kullota e toka të pafrytshme). f) "Parcela ndërtimore" janë sipërfaqet e zëna nga pronari i ndërtimit pa leje. g) "Pronar i ndërtimit pa leje" është personi fizik ose juridik, që ka kryer vetë ose ka qenë investitor i ndërtimit pa leje dhe vërteton se e posedon ose e disponon lirisht atë dhe parcelën ndërtimore, pavarësisht nga fakti se pronësia mbi to është e paregjistruar në emër të tij në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme (ZRPP). gj) "Leje legalizimi" është dokumenti, që lëshohet sipas procedurës së përcaktuar në këtë ligj nga zyra përkatëse e ALUIZNI-t dhe që shërben për regjistrimin e objektit në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme. gj/1) "kartela e regjistrimit të pasurisë së paluajtshme të legalizuar" është dokumenti, që hartohet nga ALUIZNI, për regjistrimin fillestar të pasurisë së paluajtshme të legalizuar. h) "Njësi e qeverisjes vendore" janë komuna dhe bashkia. Njësi bashkiake (për Tiranën) dhe qarku referohen në këtë ligj jo me emërtimin "njësi e qeverisjes vendore", por përkatësisht me emërtimin "njësi bashkiake" dhe "qarku". i) "ALUIZNI" është agjencia e posaçme shtetërore e krijuar sipas këtij ligji, me emërtimin "Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritetit të Zonave/Ndërtimeve Informale", e cila bashkërendon punën nëpërmjet organeve qendrore shtetërore dhe njësive të qeverisjes vendore/njësive bashkiake dhe jep lejen e legalizimit sipas këtij ligji.

<http://ëëë.aluizni.gov.al/ëp-content/uploads/2014/05/ligji-9482-i-azhornuar-Viti-2015.pdf>

⁵⁸<http://ëëë.doktoratura.unitir.edu.al/ëp-content/uploads/2014/10/Doktoratura-Valbona-Bala-Fakulteti-iDrejtësisë-Departamenti-i-te-Drejtës-Publike.pdf>

⁵⁹ http://gjl.altirana.com/ëeb/janar2015_1415.doc

Pra nëse më parë me ndryshimet e bëra me ligjin nr.141/2013, datë 02,05,2013 për ndryshimet e ligjit nr.9482, datë 03,04,2006 *"Për disa ndryshime në ligjin nr :9482, date 03,04,2006, " Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar"* afati prekluziv, i cili për shkak të ligjit në fjalë, ushtrimin e të drejtës për vetdeklarimin në kuader të legalizimit e lidh me datën 15.01.2009,tashmë me ndryshimete ligjit nr.62/2015 ky afat prekluziv është data 27 qershor 2014.

Me rëndësi paraqitet këtu edhe Ligjit nr.111/2018 *"Për kadastrën"*, objekti i rregullimit të tij përcakton shërbimin publik të regjistrimit të pasurive të paluajtëshme, organizimin e institucionit përgjegjës për këtë shërbim dhe mënyrën e administrimit të kadastrës, si regjistër publik i pasurive të paluajtëshme. Ky institucion i krijuar nga ligji, është Agjencia Shtetërore e Kadastrës dhe sipas pikës 1, të nenit 67 të ligjit, krijimi i saj bazohet në bashkimin e Agjencisë së Inventarizimit dhe Transferimit të Pronave Publike, ALUIZNI-t dhe ZRPP-së.

3.2.1. Disa mendime paraprake rreth Ligjit te ri nr. 20/2020“Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

Pa dyshim që së fundmi jemi njohur me projektligjin *"Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë"*. Ne synojmë që nëpërmjet kësaj parashtrese, të japim disa mendime dhe propozime që do të shërbenin në përmirësimin dhe mirëfunksionimin e strukturave shtetërore të cilat kanë përgjegjësinë ligjore të trajtimit të një problematike mjaft të gjerë dhe komplekse, siç është ajo e pronës në Shqipëri.

Objekti rregullator i përcaktuar në nenin 1, të projektligjit *"Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë"*, përcakton procedurat dhe organin shtetëror përgjegjës për përfundimin e proceseve kalimtare administrativo-ligjore, të regjistrimit të titujve të pronësisë për pasuritë e paluajtëshme në pronësi shtetërore dhe private në Republikën e Shqipërisë, si dhe të inventarizimit, transferimit, trajtimit dhe regjistrimit përfundimtar të tyre. Pra, kjo bazë e propozuar rregullatore normative, lidhet drejtëpërdrejtë me procedura administrative të nevojshme për t'u kryer në kuptim të ligjit, për të siguruar gëzimin dhe disponimin e plotë të pronës, nga ana e subjekteve, mbajtës të ligjshëm të titullit të pronësisë.

Këto procedura administrative në konceptin e tyre parimor dhe në zbatimin praktik lidhen drejtëpërdrejtë me nocionin e zgjeruar të respektimit dhe garantimit të së drejtës së pronës, si një e drejtë themelore e njeriut, të afirmuar në nenin 41, të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, ku përcaktohet se: *“E drejta e pronës private është e garantuar”*. Garantitë për respektimin dhe mbrojtjen e kësaj të drejte zgjerohen në nenin 1, të Protokollit nr.1, të Konventës Europiane të të Drejtave të Njeriut, ku thuhet shprehimisht se: *“Çdo person fizik ose juridik ka të drejtën që t’i respektohet pasuria e tij”*. Në këtë këndvështrim duhet sjellë në vëmendje se, e drejta e pronës mbrohet dhe garantohet në mënyrë të veçantë nga Gjykata Europiane e të Drejtave të Njeriut, e cila ka tashmë një jurisprudencë të pasur në interpretimin e normave të Konventës Europiane të të Drejtave të Njeriut. Nisur nga rëndësia dhe vlera e veçantë që ka e drejta e pronës, garantuar dhe sanksionur në Konventën Europiane të të Drejtave të Njeriut, si edhe në Protokollin nr.1, shtesë të saj, Gjykata Europiane e të Drejtave të Njeriut ka interpretuar dhe elaboruar edhe aspekte të veçanta të së drejtës së pronës. Kështu, Gjykata Europiane e të Drejtave të Njeriut, thekson që, çdo ndërhyrje në të drejtën e pronësisë duhet gjithashtu të plotësojë kërkesën e proporcionalitetit. Siç është shprehur Gjykata në mënyrë të përsëritur, duhet të arrihet një ekuilibër i drejtë ndërmjet kërkesave të interesit të përgjithshëm të komunitetit dhe kërkesës për mbrojtjen e të drejtave themelore të individit.⁶⁰ Nisur nga kjo bazë normative ekzistuese, garantuese e së drejtës së pronës, duhet të mbahet parasysh koha në të cilën propozohet për miratim ky projektligj, si dhe konteksti aktual i trajtimit të së drejtës së pronës, në Shqipëri.

Të treja regjimet juridike të përcaktuara nga ligjet e sipërcituara, si procese të ndara ligjore nga njëri-tjetri, kanë treguar deri më tani se, nuk gjejnë harmonizim dhe shpesh krijojnë përplasje, gjë që ka ndikuar edhe në mospërfundimin e këtyre proceseve paralele, që si kryefjalë kanë të drejtën e pronës. Pra, konstatohet lehtësisht se,

- ende nuk ka përfunduar procesi i ndarjes së tokës bujqësore tek subjektet të cilit duhet të përfitonin sipas ligjit,
- ende nuk ka përfunduar procesi i kthimit (kompensimit fizik) dhe kompensimit të pronës ish pronarëve të vjetër,
- ende nuk ka përfunduar procesi i legalizimit dhe rrjedhimisht i kalimit të parcelave ndërtimore në pronësi të poseduesve të ndërtimeve pa leje.

⁶⁰ Shih çështjen *B. Tagliaferro & Sons limited and Coleiro Brothers Limited v. Malta, Applications nos. 75225/13 and 77311/13, vendimi i datës 1.09.2018.*

Konstatohet se, Këshilli i Ministrave, nëpërmjet tij synon të sigurojë instrumente juridikë efektiv për zgjidhjen e një numri çështjesh të trashëguara, që lidhen me të drejtën e pronës mbi pasuritë e paluajtshme, si dhe regjistrimin e AMTP-ve të lëshuara në favor të subjekteve të ndryshëm ndër vite.

Çështjet e shtuara për zgjidhje me anë të këtij projektligji, lidhen me: mbivendosjen e tituve të pronësisë (AMTP-ve), vlefshmërisë ligjore të tyre, në referim të përcaktimeve të kryera në VKM-në nr.230, datë 22.07.1991 *“Për krijimin e komisioneve të tokës”*, i ndryshuar, Udhëzimin nr.2, datë 02.08.1991 të Këshillit të Ministrave *“Për funksionimin e komisioneve të tokës në rrethe dhe fshatra”*, si dhe parashikimet e kryera në ligjin nr.8053, datë 21.12.1995 *“Për transferimin, pa shpërblim të tokës bujqësore”* për tokat bujqësore të ish ndërmarrjeve bujqësore.

Projektligji synon gjithashtu, harmonizimin e procesit kalimtar (të ndarjes së tokës) me procesin e kthimit dhe kompesimit të pronave, ish pronarëve, sipas përcaktimeve të ligjit nr.133/2015 *“Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompesimit të pronave”*.

Përkundër synimeve që kërkohen të arrihen me anë të këtij ligji, mbetet për t’u vlerësuar që:

- nëse ky ligj cënon tagrat e së drejtës së pronës, të mbrojtura dhe garantuara nga Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë, neni 1 i Protokollit nr.1 të KEDNJ-së, duke pasur parasysh të drejtat e fituara prej subjekteve dhe pritshmërinë e tyre.
- sa e justifikueshme dhe propocionale është kjo ndërhyrje ligjore për sigurimin e një stabiliteti ligjor dhe shoqëror lidhur me respektimin e së drejtës të pronës në kushtet e ekzistencës së një shtate juridike komplekse të krijuar ndër vite.

Referuar objektit të parashikuar në nenin 1 të projektligjit, të cituar më lart konstatohet se, ASHK-së i janë dhënë kompetenca të zgjeruara verifikuese, si dhe rregullatore, për çështje që lidhen me vlefshmërinë e AMTP-ve, apo edhe me korrigjinin e tyre, sikurse parashikohet në nenet 7, 8/1, dhe pika 3, të nenit 9, të ligjit.

Në kuptim të rregullimeve ligjore në fuqi, AMTP-ja, përbën titull pronësie në favor të subjektit që ka përfituar tokë bujqësore në pronësi, mbi bazën e këtij akti administrativ të nxjerrë sipas procedurave specifike ligjore, nga ana e organit përkatës kompetent administrativ. Duke ju referuar objektit rregullator të ligjit, që në krye të herës konstatohet se, regjistrimi si proces administrativ që kryhet nga ana e ASHK-së, nuk

mund të barazohet dhe as nuk parashikon si proces të tij përbërës edhe procedurën e verifikimit të vlefshmërisë së AMTP-ve. Kjo për dy arsye:

1. Regjistrimi nënkupton një proces i cili bazohet teknikisht, tek dokumentacioni i paraqitur nga ana e subjektit të interesuar, dokumentacion ky original apo i njehsuar me origjinalin në përputhje me kërkesat proceduriale ligjore në fuqi. Nga përcaktimi i termit “regjistrim”, në nenin 3/12, të ligjit “*Për Kadastrën*”, konstatohet se ky term kupton vetëm procedurën e regjistrimit për herë të parë të pasurive të paluajtëshme në kartelë dhe në hartë kadastrale.
2. Nëse do të kishte zhvillim të konceptit ligjor të procedurës së regjistrimit nga ana e ASHK-së, sikurse ndodh faktikisht në projektligj duhej që, në nenin 4 të projektligjit të jepej kuptimi i zgjeruar i termit “regjistrim” dhe nga ana tjetër, të kishim dhe një ndryshim paralel të propozuar, të kësaj terminologjie, edhe në ligjin 111/2018 “*Për Kadastrën*”.

Nga sa më sipër vlerësojmë se:

Së pari. Nuk është i nevojshëm hartimi dhe miraimi i një ligji të ri, duke qenë se ky ligj në tërësinë e tij, nuk duket se sjell risi në mbrojtje të të drejtave të qytetarëve lidhur me të drejtën e pronësisë. Paketa aktuale ligjore në fuqi, edhe pse kaotike ofron garancitë kushtetuese dhe ligjore në mbrojtje të qytetarëve lidhur me të drejtën e pronësisë, por problematik mbetet zbatueshmëria. Ligji i ri nuk duket se parashikon instrument ligjor shtesë lidhur me mbrojtjen e të drejtave të qytetarëve dhe zbatueshmërinë e tij, krahasuar me legjislacionin aktual në fuqi.

Së dyti. Vetë titulli i ligjit paraqet paqartësi. Çfarë duhet kuptuar me togëfjalëshin “*Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë*”? Tashmë kanë kaluar rreth tre dekada dhe ky proces vazhdon ende. Nga pikëpamja juridike vendimet e Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave ashtu sikurse edhe vendimet e dhëna nga gjykatat nuk mund të quhen aspak procese kalimtare.

ASHK-ja është krijuar nga bashkimi i tre organeve të administratës publike të veçanta me juridiksionin dhe kompetenca respektive ligjore. Del e qartë se Agjencia Shtetërore e Kadastrës, ka tashmë përgjegjësinë e vazhdimit dhe përfundimit të procesit të përcaktuar nga Ligji nr.9482 datë 3.04.2006 “*Për legalizimin, urbanizimin dhe*

integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar, Ligji nr. 7501/1991 “Për tokën”, i ndryshuar, etj, por nuk ka kompetenca në procesin e njohjes së pronës me të drejtë kthimi/kompesimi të saj.

Së treti. Lidhur me parashikimet e kryera në dispozitat e këtij projektligji, vlerësojmë; Parashikimi i kryer në nenin 7, të projektligjit:

“Akti i marrjes së tokës në pronësi (AMTP), i fituar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, i paregjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme nuk i nënshtrohet verifikimit të vlefshmërisë. Ai regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme nëse plotësohen njëkohësisht kriteret e mëposhtme:

a) Përfituesi i AMTP ka qenë i legjitimuar për të përfituar tokë sipas akteve ligjore e nënligjore për ndarjen e tokës bujqësore ose, edhe nëse nuk ka qenë i legjitimuar, ka përfituar tokën, për të cilën i është hequr pronësia atij apo trashëgimlënësit gjatë krijimit të kooperativës apo ndërmarrjes bujqësore.

b) Përfituesi i AMTP ka marrë tokë në territorin e vetëm një kooperative ose ndërmarrje bujqësore.

c) Toka për të cilën është lëshuar AMTP-ja nuk ka qenë “truall”, përveç rastit të truallit të banesës të ndërtuar para datës 10.08.1991, në pronësi të përfituesit të AMTP-së, “vepër e infrastrukturës publike”, “rërë bregdetare”, “plazh”, ose “sipërfaqe ujore”, në kohën e lëshimit të aktit.

2. Për AMTP-të që kanë mangësi në elementët e formës, mungesa e këtyre elementëve nuk pengon regjistrimin, me kusht që nga dokumentacioni i procesit të ndarjes së tokës bujqësore, që ASHK administron sipas pikës 6 të nenit 66 të këtij ligji, ose që paraqet subjekti si provë, të vërtetohet se subjektit i është dhënë tokë në pronësi”. Mbart parashikime të paqarta dhe të pasakta, të cilat gjykimin tonë duhet të rishqyrtohen dhe riformulohen.

Paragrafi i parë, i nenit 7, të projektligjit është formuluar në mënyrë kontradiktore. Nga njëra anë në fjalinë e parë të këtij paragrafi parashikohet se, AMTP-ja nuk i nënshtrohet verifikimit të vlefshmërisë dhe nga ana tjetër, fjalia e dytë në vijim, kushtëzon regjistrimin e këtij titulli pronësie me plotësimin e kushteve sikurse parashikuar në pika a, b, dhe c.

Regjistrimi i detyruar i titullit të pronësisë, ku përfshihet dhe AMTP-ja, kryhet nga ana e drejtorisë vendore kadastrale, sipas parashikimit të kryer në nenin 193 të Kodit Civil, ku thuhet shprehimisht se:

“Duhet të regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme:

h) vendimet e gjykatave ose organeve kompetente shtetërore që përkatësisht përmbajnë fitimin,...”

Ndërkohë në nenin 24, të ligjit nr.111/2018 *“Për Kadastrën”*, parashikohet shprehimisht se:

- 1. Çdo akt që sjell ndryshime dhe ose përfitim të së drejtës së pronësisë, sipas parashikimeve të Kodit Civil, duhet të regjistrohet.*
- 2. Aktet e gjykatave,... dhe organeve të tjera shtetërore, që përmbajnë, fitimin, duhet të regjistrohen.*

Më tej, Kodi Civil në nenin 196 të tij, apo ligji nr.111/2018 *“Për Kadastrën”*, në nenin 24 të tij, parashikojnë detyrimin e organit shtetëror që ka nxjerrë/prodhuar titullin e pronësisë, që të dërgojë atë për regjistrim pranë zyrës që administron regjistrin ku ndodhet pasuria e paluajtshme. Titulli i pronësisë i dërguar, i nënshtrohet sipas nenit 24/4, të ligjit nr.111/2018 *“Për Kadastrën”*, regjistrimit paraprak nga ana e zyrës që administron regjistrin ku ndodhet pasuria e paluajtshme (drejtorisë vendore kadastrale).

Ndërmjet parashikimeve të projektligjit *“Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”*, dhe atyre të ligjit nr. 111/2018 *“Për Kadastrën”*, ekziston një ndryshim thelbësor lidhur me kushtet se kur, drejtoria vendore e ASHK-së, duhet të procedojë me refuzim për regjistrimin e titullit të pronësisë (AMTP-së). Në këtë kuptim ekziston një diferencë thelbësore në kompetencat e dhëna në projektligj (neni 7, 9, 11), drejtorisë vendore të ASHK-së, për refuzimin e regjistrimit të titujve të tjerë të pronësisë nga ai i përcaktuar në ligjin nr. 111/2018 *“Për Kadastrën”*. Pra, ligji parashikon tjetër standard trajtimi dhe kriteresh ligjore për regjistrim të titullit të pronësisë, përkatësisht të AMTP-së, nga ai i parashikuar në ligjin nr. 111/2018 *“Për Kadastrën”*, për regjistrimin e të gjithë titujve të tjerë të pronësisë, ku përfshihet edhe AMTP-ja. Si mund të justifikohet ky standard i dyfishtë për regjistrimin e titujve të pronësisë, nga i njëjti organ publik?

Titujt e pronësisë, pjesë e të cilëve është dhe AMTP-ja, refuzohen për regjistrim nga ana e Drejtorisë Vendore Kadastrale, vetëm në rastet e parashikuara në nenin 26/2/, pika a/b dhe 26/3, të ligjit nr.111/2018 “Për Kadastrën”, ku thuhet shprehimisht se:

“2. Do të konsiderohet informacion i paqartë, për efekt regjistrimi:

- a) Mungesa e identitetit ose mospërputhje me identitetin në kartelën e pasurisë.*
- b) Mospërcaktimi i pronës në kufi, sipërfaqe dhe në pozicion gjeografik të saktë.*

3.Në rast se pronari nuk arrin të saktësojë këtë informacion, drejtoria vendore e ASHK-së, me urdhër të drejtorit, refuzon regjistrimin”.

Pra, sikundër konstatohet, sipas ligjit nr. 111/2018 “Për Kadastrën”, zyrës që administron regjistrin ku ndodhet pasuria e paluajtshme (ASHK), nuk i është dhënë kompetencë të verifikojë vlefshmërinë e AMTP-së, si titull pronësie.

ASHK-ja, me rastin e administrimit të titullit të pronësisë (AMTP-së), dhe dokumentave bashkëlidhur asaj sipas përcaktimit të kryer në aktet nënligjore në fuqi, përmbush detyrimin për regjistrimin e titullit, pa i hyrë verifikimit të vlefshmërisë ligjore të AMTP-së (titullit të pronësisë), kompetencë të cilën, deri më datë 31.12.2019, e ka ushtruar tjetër organ shtetëror sipas ligjit nr. 9948, date 07.07.2008 “Për shqyrtimin e vlefshmërisë ligjore të krijimit të titujve të pronësisë mbi tokën bujqësore”, i ndryshuar. Duke mbajtur parasysh se ligji nr. 111/2018 “Për Kadastrën”, dhe ky projektligj në rastin e miratimit dhe hyrjes në fuqi të tij, janë akte normative që miratohen me të njëjtin numër votash nga ana e legjislatorit, atëherë shtrohet pyetja, se, cili ligj do të kishte përparësi zbatimi në këtë rast?

Sipas pikës 1, të nenit 7, të projektligjit, konstatohet se, ASHK-ja, ka kompetencën të verifikojë efektivisht çdo AMTP të fituar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji (projektligji) dhe të peregjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshëm. Kërkesa e përmbushjes në mënyrë të menjëhershme të tre kritereve të parashikuara në pikat 1/a, 1/b dhe 1/c, të nenit 7, përbën efektivisht detyrim për kryerjen e procedurës së verifikimit administrativ, për çdo AMTP. Pra, nuk qëndron përcaktimi i dhënë në pikën 1, ku thuhet se: *“Akti i marrjes së tokës në pronësi (AMTP), i fituar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, i peregjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme nuk i nënshtrohet verifikimit të vlefshmërisë...”*. Realisht çdo AMTP, në kushtet e parashikuara në pikën 1, të nenit 7, të projektligjit do të verifikohet dhe regjistrohet vetëm ai grupim AMTP-sh, i cili pas verifikimit nga ana e ASHK-së për vlefshmërinë e tyre ligjore, përmbush

në mënyrë kumulative të tre kriteret e parashikuara në gërmat “a”, “b”, “c”, të pikës 1, të nenit 7.

Parashikimi i bërë në pikën 2, të nenit 7, të projektligjit përcakton se, AMTP-të që kanë mangësi në elementet e formës regjistrohen nga ana e ASHK-së, me kushtin që nga dokumentacioni i procesit të ndarjes së tokës bujqësore që ASHK administron, sipas pikës 6, të nenit 66, të këtij projektligji, ose që paraqitet nga subjekti si provë, të vërtetohet që subjektit i është dhënë tokë në pronësi. Edhe kjo pikë e nenit 7, i jep ASHK-së kompetenca verifikuese në lidhje me vlefshmërinë e AMTP-ve. Megjithatë duhet theksuar fakti se kjo kompetencë jepet me një mangësi të theksuar ligjore. Kjo mangësi lidhet me respektimin e konceptit të vlefshmërisë ligjore të një akti administrativ, sikurse AMTP-të, në rastin kur këto akte administrative kanë mangësi thelbësore në elementet e formës. Thënë ndryshe, apo e parashtruar në formën e një pyetjeje, a do të regjistrohej nga ana e ASHK-së një AMTP, së cilës si element thelbësor formal i përmbajtjes, i mungon arsyetimi? Duke patur parasysh kohën e nxjerrjes së aktit administrativ dhe nëse do t’i referohemi ligjit nr.8485, datë 12.05.1999 *“Kodi i Procedurave Administrative i Republikës së Shqipërisë”*, përkatësisht nenit 108, arsyetimi i aktit duhet të jepet domosdoshmërisht sipas rasteve të cilat parashikohen shprehimisht në këtë nen. Ndërkohë që neni 116/c, i po këtij ligji parashikon se: “Akti administrativ i nxjerrë në kundërshtim me formën dhe procedurën e ngarkuar me ligjin është absolutisht i pavlefshëm”.

Përsëri në referencë të kohës së nxjerrjes së aktit administrativ, ligji nr.44/2015, *“Kodi i Procedurave Administrative i Republikës së Shqipërisë”*, në fuqi, parashikon në nenin 99, se: “Akti administrativ i shkruar në letër duhet të përmbaj një sërë elementësh”. Duke qenë se në referencë të kohës të miratimit të mundshëm të këtij projektligji do të kemi të bëjmë me AMTP, të nxjerra në përputhje me parashikimet, qoftë të ligjit nr.8485, datë 12.05.1999 (K.Pr.A.) apo të ligjit nr.44/2015 (K.Pr.A), atëhere pyetja që shtrohet është:

A do të lejohet regjistrimi, për të gjitha mangësitë në elementet e formës të AMTP-së?

Themi këtë, pasi dokumentacioni i administruar sipas parashikimit të bërë në pikën 2, të projektligjit nuk përbën kusht të pakundërshtueshëm për ligjshmërinë, apo vlefshmërinë e aktit të AMTP-së. Do të ishte më e saktë ligjërisht që, në pikën 2, të nenit 7, të përcaktohej shprehimisht se cilët elementë të munguar të formës së aktit

administrativ (AMTP-së), nuk e bëjnë atë të pavlefshëm si akt, me qëllim që të mundësohet procedura e paraparë për ASHK-në. Dokumentacioni i administruar gjatë procesit të vendimmarrjes për nxjerrjen e AMTP-së nuk ka të bëjë me elementët e formës së aktit të AMTP-së dhe në fund të fundit, nuk mund të zëvendësojë vetë aktin administrativ.

Kompetencat që i jepen ASHK-së për vlerësimin e vleshmërisë së AMTP-ve, përkatësisht në pikën 1, gërmat “a”, “b”, “c”, të nenit 7, krijojnë përplasje dhe mbivendosje kompetencash me procese të tjera ligjore, që lidhen me të drejtën e pronës, të përcaktuara në ligjin nr. 133/2015 *“Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompesimit të pronave”*.

Në nenin 8/1, pika 3, të projektligjit thuhet parashikohet shprehimisht:

“Për AMTP që janë regjistruar vetëm në regjistrat hipotekore, ASHK, gjatë regjistrimit fillestar sipas parashikimeve të legjislacionit për kadastrën, kryen verifikimet sipas nenit 7, të këtij ligji, vetëm nëse pronari i pasurisë është ende përfituesi fillestar i AMTP. Kur titulli u ka kaluar të tretëve, verifikimi nga ASHK kryhet vetëm për rastet që parashikohen në shkronjën “c”, të nenit 7, të këtij ligji dhe nëse gjatë këtij verifikimi ASHK konstaton se, sipërfaqja është pronë publike e patjetërsueshme, vepron në përputhje me pikën 2 të këtij neni”.

Diferencimi për verifikimin e vlefshmërisë ligjore të AMTP-ve, (neni 7 i projektligjit), midis AMTP-ve të regjistruara në regjistrin e pasurive të paluajtshme të ish-zyrës së hipotekës, pa ndryshuar përfituesi fillestar, si dhe të AMTP-ve ende të paregjistruara nga njëra anë dhe atyre të regjistruara sipas kutimit të nenit 30, të ligjit nr.111/2018 *“Për Kadastrën”* nga ana tjetër, gjykojmë se, çënon parimin e sigurisë juridike, në qarkullimin civil të pasurive të paluajtshme, si dhe standardin kushtetues të të drejtave të fituara. Pasuria e paluajtshme e regjistruar në regjistrin e ish-zyrës së hipotekës, passjell po ato pasoja sikurse pasuria e regjistruar sipas nenit 30, të ligjit nr.111/2018 *“Për Kadastrën”*. Subjekti pronar nuk ka pasur dhe nuk ka kufizim për të disponuar lirisht mbi pasurinë e tij. Parashikimin e kryer në pikën 3, të nenit 8/1, të projektligjit, e gjykojmë në këto kushte në shkelje të parimit të sigurisë juridike. Gjykata Kushtetuese është shprehur në jurisprudencën e saj, se: *“... parimi kushtetues i shtetit të së drejtës do të konsiderohet i dhunuar, nëse mohohen ose shkelen siguria juridike, stabiliteti ligjor dhe mbrojtja e pritshmërive të ligjshme. Ligjvënësi nuk mund të përkeqësojë në mënyrë*

të paarsyeshme gjendjen ligjore të personave, të mohojë të drejtat e fituara ose të shpërfillë interesat legjitime të tyre.”(shih më gjerë vendimin nr. 36, datë 15.10.2007 të Gjykatës Kushtetuese)⁶¹.

Sipas ligjit, ASHK-ja, është ngarkuar me mbajtjen e regjistrit publik, në të cilin pasqyrohet pronësia mbi një pronë të paluajtshme dhe transferimet e ndryshme që i bëhen asaj. Me qëllim kryerjen e transaksioneve të vlefshme të transferimit të pronësisë kërkohen elementë të natyrës publike, siç janë forma noteriale dhe regjistrimi në regjistrin e pronës. Në jurisprudencën e Gjykatës Kushtetuese së Republikës së Shqipërisë arsyetohet se, regjistri publik i regjistrimit të pasurive të paluajtshme duhet të jetë një regjistër i sigurt dhe i besueshëm. Roli i tij në sistem është i një rëndësie themelore duke pasur parasysh se përmes tij ngurtësohen të drejta subjektive. Mungesa e besueshmërisë në regjistrin publik sjellë pasiguri në qarkullimin civil. Gjykata vlerëson se krijimi i një gjendje pasigurie juridike në këto regjistra nuk mund të korrigjohet me zgjidhje që imponojnë veprime po aq të pasigurta.

Gjykata Kushtetuese, me tej në Vendimin nr.29, datë 31.05.2010, thekson, se: *“Siguria juridike presupozon, veç të tjerash, besueshmërinë e qytetarëve tek shteti dhe pandryshueshmërinë e ligjit për marrëdhëniet e rregulluara. Besueshmëria ka të bëjë me bindjen e individit se nuk duhet të shqetësohet vazhdimisht ose të jetojë me frikë për ndryshueshmërinë dhe pasojat negative të akteve juridike, të cilat mund të cenojnë jetën e tij private ose profesionale dhe të përkeqësojnë një gjendje të vendosur me akte të mëparshme⁶². Rregullimet ligjore që kanë të bëjnë me të drejtat e shtetasve duhet të kenë qëndrueshmëri të mjaftueshme që siguron vijimësinë e tyre. Si rregull, nuk mund të mohohen interesa dhe pritshmëri të ligjshme të qytetarëve nga ndryshimet në legjislacion dhe shteti duhet të synojë të ndryshojë një situatë të rregulluar më parë vetëm nëse ndryshimi sjell pasoja pozitive, konkretisht trajtim më të mirë financiar për subjektet përfituese⁶³. Sanksionimi i të drejtave dhe lirive të njeriut të pranuar në Kushtetutë dhe shoqërimi i tyre me masat për vënien në jetë të tyre duhet të synojnë*

⁶¹Sadushi S., *Jurisprudenca e Gjykatës Kushtetuese në frymën e Konventës Europiane për të Drejtat e Njeriut*, botuar te revista “E drejta parlamentare dhe politikat ligjore”, n. 11/2003.

⁶² Shih vendimet e Gjykatës Kushtetuese nr.10, datë 19.03.2008; nr.34, datë 20.12.2005; nr.26, datë 02.11.2005.

⁶³Sadushi S., *Jurisprudenca e Gjykatës Kushtetuese në frymën e Konventës Europiane për të Drejtat e Njeriut*, botuar te revista “E drejta parlamentare dhe politikat ligjore”, n. 11/2003.

përmirësimin dhe rritjen e standardeve të të drejtave⁶⁴. Ky parim përfshin, midis të tjerave, edhe besimin tek sistemi juridik, pa marrë për sipër garantimin e çdo pritshmërie për mosndryshim të një situate të favorshme ligjore⁶⁵.

Verifikimi i ligjshmërisë që ASHK-ja do të duhet tu kryejë AMTP-ve, pasuritë e të cilave ndodhen të regjistruara në regjistrin e pasurive të paluajtshme të ish-zyrës së hipotekës, nuk vjen në gjykimin tonë në një linjë me jurisprudencën e sipërcituar të Gjykatës Kushtetuese. Fakti i mosveprimit të zyrës që administron regjistrin ku ndodhen pasuritë e paluajtshme, për regjistrimin e AMTP-ve sipas parashikimit të kryer në ligjin nr.33/2012 *“Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”*, i ndryshuar, apo nenin 30, të ligjit 111/2018 *“Për Kadastrën”*, nuk mund të pasjellë kontrollin e vlefshmërisë ligjore të titullit të pronësisë nga ana e vetë organit regjistruar. Po kështu, mospërbushja e detyrimit ligjor prej organit shtetëror për dërgimin për regjistrim të titullit të pronësisë, AMTP-së, sikurse parashikuar në nenin 196, të Kodit Civil, dhe më tej, regjistrimin e saj sikurse parashikohet në ligjin nr.33/2012 *“Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”*, i ndryshuar, apo edhe në nenin 30, të ligjit 111/2018 *“Për Kadastrën”*, nuk mund të pasjell kontrollin e vlefshmërisë ligjore të titullit të pronësisë nga ana e organit regjistruar të titullit të pronësisë, pra prej ASHK-së.

Duhet pasur parasysh se, Komisioni i Venecias në përfundim të Opinionit të dhënë për Shqipërinë, në Tetor të vitit 2019, *“Mbi draftligjin për përfundimin e proceseve të pronësisë”*, ka rekomanduar bërjen kujdes në trajtimin për regjistrim të AMTP-ve të dhëna, si dhe respektimin e pritshmërisë së ligjshme të subjekteve që kanë tokën bujqësore në përdorim, për t’u pajisur me AMTP, pasi kjo situatë përbën koncept të pronës së mbrojtur, sipas nenit 1 të Protokollit nr.1 të KEDNJ-së.

Neni 9/1, i ligjit përcakton se:

ASHK-ja plotëson me elementë hartografik AMTP-të, që nuk janë të shoqëruara me dokumentacion hartografik, ose saktëson dokumentin hartografik. Materiali hartografik që i bashkëlidhet AMTP-së, është pjesë përbërëse e procedurës së ndjekur administrative për nxjerrjen e aktit administrativ dhe në këto kushte, çdo ndërhyrje për ndryshimin e tij nga ana e ASHK-së, bie në kundërshtim me vetë objektin rregullator të projektligjit, si dhe bie ndesh me dispozita të Kodit të Procedurës Administrative, që kanë të bëjnë me çështje të vlefshmërisë dhe të rregullsisë së aktit administrativ. Çdo

⁶⁴ Po aty.

⁶⁵ Shih vendimin e Gjykatës Kushtetuese nr.9, datë 26.02.2007; nr.34, datë 20.12.2005.

titull pronësie, në rastin e regjistrimit fillestar, ka si pjesë përbërëse të tij edhe materialin hartografik, i cili përcakton kufijë dhe planvendosjen e pronës. Çdo ndërhyrje kryesisht prej ASHK-së, në materialin hartografik të titullit të pronësisë, cënon të drejtën e fituar të pronësisë bazuar në këtë titulli pronësie, i cili, ky i fundit, i nënshtrohet shqyrtimit të vlefshmërisë apo pavlefshmërisë të tij si akt administrativ në përputhje me dispozitat e Kodit të Procedurës Administrative, apo shqyrtimit në rrugë gjyqësore.

Ligji le një vakum ligjor pasi nuk parashikon nëse AMTP-të, që do të mund të nxirren pas hyrjes në fuqi të ligjit (projektligji i miratuar dhe hyrë në fuqi) do t'i nënshtrohen ose jo, regjimit juridik të parashikuar nga ky ligj.

Lidhur me parashikimin për vendosjen e afatit për pajisje me tituj pronësie (AMTP), të përdoruesve të tokave ish-kooperativë bujqësore dhe ish-ndërmarrjeve bujqësore, me paraqitjen e kërkesës 6 muaj përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji (projektligji i miratuar dhe hyrë në fuqi), mund të themi se, shkel nocionin e “pritshmërive të ligjshme” dhe “pronës së mbrojtur” të dhëna në nenin 1, të Protokollit nr.1, të Konventës Europiane të të Drejtave të Njeriut. Kjo situatë shkeljeje ndodh potencialisht për ato subjekte, që kanë patur tokë bujqësore në përdorim dhe që nuk kanë kërkuar ndërkohë, sipas afatit të sipërcituar, pranë njësisë vendore kalimin në pronësi të tokës bujqësore.

Duhet të kemi parasysh se tashmë ASHK është një organ administrativ në varësi direkt të Kryeministrit dhe zgjidhja, apo trajtimi i çështjeve të pronësisë, lidhet direkt dhe në mënyrë të pandashme me politikat qeveritare, të cilat në vitet e fundit nuk kanë shënuar arritje, apo qasje të dukshme në favor të poseduesve të titujve të pronësisë, apo edhe të subjekteve që kërkojnë dhe mbrojnë të drejtat dhe interesat e tyre të ligjshme të pronësisë. Këto problematika janë pasqyruar gjerësisht dhe mund të shërbejnë si bazë e gjerë konsultimi, por edhe më gjerë me aktorë e faktorë të tjerë, ashtu siç rekomandon Komisioni i Venecias, në Opinionin e datës 14 tetor 2019, të sipërcituar. Rregullimi dhe përmirësimi i procedurave të parashikuara duhet të shmangë në mënyrë të qartë ato burime që kanë kontribuar në problematikat aktuale, në vijim të të cilave ka tashmë një sërë çështjesh ende të pazgjidhura nga gjykatat tona, por edhe një arsye dhe bazë për parashtrimin e kërkesave të shumta pranë GJEDNJ, për shkak edhe të mungesës së efektivitetit të rrugëve të brendshme ligjore. Në frymën dhe përmbajtjen e ligjit duhet të gjej pasqyrim edhe jurisprudenca larmishme e Gjykatës Europiane të të Drejtave të Njeriut. Çështjet procedurale të parashikura në projekt mund të kenë implikime tek të

drejtat dhe liritë themelore të individit. Për këtë arsye, dispozitat e parapara në projektligj duhet të jenë në harmoni me Kushtetutën, Konventën Europiane të Drejtave të Njeriut dhe jurisprudencën e gjerë të Gjykatës së Strasburgut. Kështu, së fundmi, në vendimin e datës 23.01.2020, në çështjen Adilovska kundër Maqedonisë së Veriut⁶⁶, Gjykata Europiane e Drejtave të Njeriut ka gjetur shkelje të nenit 6/1, të Konventës Europiane të Drejtave të Njeriut, si pasojë e mohimit të aksesit të individëve në Gjykatë. Kjo e drejtë e individit duhet konsideruar dhe vlerësuar seriozisht dhe maksimalisht, aq më tepër tashmë kur konstatohen probleme dhe mangësi në mirëfunksionimin e një sërë hallkash të pushtetit gjyqësor. Gjykata Europiane e Drejtave të Njeriut u shpreh në vendimin e sipërcituar se, edhe referuar legjislacionit vendas, por edhe si një standard i Konventës, është jo proporcionale t'i kërkohej një personi që pretendon pronësinë mbi një send të thërrasë si bashkëpaditës të gjithë ata që gëzojnë të drejta pronësie mbi të, në kushtet kur kanë shprehur një vullnet të kundërt. Këta të fundit, në një kohë të dytë, mund të rivendikojnë të drejtat e tyre ndaj kërkueses me procese gjyqësore të pavarura.

Çështja e shprehjes së përbashkët të vullnetit ka qenë një element dhe kriter kryesor në procesin e parashtrimit të kërkesave pranë organeve administrative në kuadër të trajtimit, kthimit dhe kompesimit të pronave. Për shkaqe të ndryshme objektive apo subjektive, ky element ka qenë edhe një pengesë kryesore në ushtrimin dhe kërkimin e këtyre të drejtave. Në projekt ligjin e parashtruar nuk trajtohet dhe nuk merr një vëmendje të veçantë shqyrtimi i kësaj problematike. Jurisprudenca mund të përfshijë edhe raste të tjera, për të cilat kërkohej një analizë e kujdesshme e kuadrit ligjor që synon të trajtojë dhe përfundojë brenda vitit 2025, procesin e kalimit të pronësisë. Kështu, në nenin 7 të projektit, analizuar edhe nga Opinioni i Komisionit të Venecias, flitet dhe parashikohet edhe për “përfituesin” e tokës në bazë të ligjit, ndërkohë që tashmë nga ana jonë janë trajtuar ankesa dhe çështje të ndryshme të individëve, pasi kanë kërkuar të drejtat dhe pjesët takuese në bazë të sipërfaqes që ka përfutur “*familja bujqësore*”.

Gjithashtu në vijim të Opinioni të Komisionit të Venecias, mbetet sërish e paqartë nëse neni 6 paragrafi 1, gërma “a” dhe neni 7, i ligjit, vlen edhe për titujt e pronësisë të fituar para hyrjes në fuqi të Ligjit nr. 9948/2008, por i shpallur i pavlefshëm gjatë procesit të

⁶⁶ Shih për më tepër [https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:\[%22001-200432%22\]}](https://hudoc.echr.coe.int/eng#{%22itemid%22:[%22001-200432%22]})

vlerësimit, sipas Ligjit nr. 9948/2008. Në këtë kuadër, duhet theksuar fakti se vendimi i Komisionit të Vlerësimit të Ligjshmërisë të Titujve të Pronësisë, ka patur gjithsesi karakter deklarativ, pasi gjykimi i mëtëjshëm i aktit ka vijuar, apo vijon në rrugë gjyqësore. Ky proces, për shkak edhe të vështirësive dhe problematikave që po karakterizojnë tashmë trupat gjyqësore, mund të jenë ende në faza gjykimi në shkallë të ndryshme të sistemit gjyqësor.

Një problematikë thelbësore që ka lindur pikërisht nga vendimet e Këshillit të Ministrave është edhe miratimi i hartës së vlerës së pronës, e cila nuk gjen një trajtim dhe rregullim të qartë në kuadrin ligjor që parashtrohet për diskutim. Siç theksohet në Opinionin e Komisionit të Venecias, hartat e vlerës kanë ngritur dhe ngrejnë akoma një numër problemesh, siç janë identifikimi i duhur i parcelës, mungesa e transparencës, devijimi thelbësor nga vlera e tregut. Në këtë kuadër, mbështesim qëndrimin se në vlerësimin e vlerës së tokës, duhen marrë në konsideratë karakteristikat individuale të tokës, bazuar edhe në një ekspertizë, apo vlerësim të pavarur të vlerës së saj. Harta e vlerës, duke parashikuar referenca të ndryshme për procesin e shpronësimit, si edhe atë të kthim- kompesimit të pronave, krijon hapësira dhe boshllëqe ligjore në një sërë rastesh për referim dhe vlerësim të tyre në rrugë gjyqësore, pasi organet administrative kanë dështuar paraprakisht në ofrimin e një standardi ligjor të mbrojtjes të së drejtës së pronarit, apo atij që i është prekur, cënuar dhe shkelur prona e tij e ligjshme.

Jo pa qëllim që në fillim të këtij opinioni janë theksuar disa procese paralele ligjore që po ndodhin në vend, lidhur me jetësimin dhe garantimin e së drejtë së pronës.

Vlen të përmendet gjithashtu, edhe problematikat e hasura nga pikepamja procedurale e hartimit dhe miratimit të këtij ligji. Ky ligj në fazën e parë, pra projektligji nuk ka pasur një diskutim të gjerë publik, duke u konsideruar si një akt procedural në lidhje me të drejtën e pronësisë dhe jo si një akt që do të krijonte ndër të tjera edhe shumë probleme për titujt e pronësisë që qytetarët kishin e mbanin prej vitesh, duke ia nënshtruar vlefshmërinë e tyre rishikimit nga organet administrative. Kjo do të çonte qytetarët në një pasiguri të madhe e të vazhdueshme për titujt e tyre, për shkak se ato nuk ishin regjistruar nga organet administrative që duhet të bënin një veprim të tillë. Theksojmë se regjistrimi i titujve të pronësisë është një shërbim që garantohet nga shteti e lidhet me garancinë që ky i fundit u jep qytetarëve në lidhje me titull mbajtësin e një sendi të paluajtshëm dhe ky detyrim nuk mund t'i kalohet automatikisht qytetarit nëse shteti

dështon të krijojë sistemet e duhura të regjistrimit, siç ka ndodhur prej vitit 1991 e në vijim. Nga ana tjetër, praktika e delegimit të rregullimit të shumë çështjeve, për trajtim përmes akteve nënligjore të Këshillit të Ministrave dhe jo në ligje (apo çështje të tilla me rëndësi të madhe për të drejtën e pronësisë së qytetarëve), krijon probleme të mëdha për lirinë dhe të drejtat e individëve. Kjo jo vetëm për faktin se në praktikë aktet nënligjore kanë krijuar jo pak rregulla që nuk janë në frymën e ligjit, por edhe se aktet në të shumtën e rasteve kanë dalë shumë më vonë se afatet e parashikuara në ligj, duke paralizuar tërësisht veprimtarinë e organeve shtetërore, duke cënuar të drejtat e individit dhe rritur pasigurinë e tyre juridike.

Në këtë kuptim, vlerësojmë se gjetjet e Komisionit të Venecias në Opinionin e tyre nr. 952/2019 në lidhje me këtë çështje, janë shumë të vlefshme dhe qartësisht kanë ndikuar në përmirësimin rrënjësor të ligjit nga drafti i miratuar nga Komisioni i Ligjeve dhe parashtruar për konsultim publik⁶⁷, në atë të miratuar me Ligjin nr. 20/2020⁶⁸, pas opinionit të Komisionit të Venecias. Jemi të bindur se një procedurë më e hapur, më e strukturuar e më konstruktive e konsultimit publik për draftin, para se ai të dërgohej për mendim në Komisionin e Venecias, do të kishte kursyer mjaft energji dhe do të kishte arritur më lehtë qëllimin e lavdërueshëm të adresimit të problematikave të ngritura më lart në lidhje me të drejtën e pronës.

Pas analizës së kryer në lidhje me përmbajtjen e dispozitave të projektligjit *“Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”* dhe problematikës së gjerë që ekziston aktualisht në Shqipëri, gjykojmë se rrugëzgjdhja e çështjeve të cilat synohen të zgjidhen sipas këtij projektligji, arrihen paraprakisht me: Përfundimin sa më parë të procesit të trajtimit të pronës dhe kompesimit të saj në vlerën e tregut, legalizimit ose jo të ndërtimeve informale si dhe përfundimit të ndarjes së tokës bujqësore sipas kuadrit ligjor në fuqi.

⁶⁷ Shih varantin në

[https://konsultimipublik.gov.al/documents/RENJK_102_Projektligji%20"Per%20përfundimin%20e%20pocesave%20kalimtare%20e%20pronesise%20ne%20Republiken%20e%20Shqiperise".pdf](https://konsultimipublik.gov.al/documents/RENJK_102_Projektligji%20)

⁶⁸ Shih variantin përfundimtar në

<http://ëëë.parlament.al/Files/ProjektLigje/20200310112944ligji%20nr%20%2020%20dt%20%205%203%202020.pdf>

3.2.2. Disa mendime paraprake rreth Ligjit të ri nr. 11/2020 “Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr.8561, datë 22.12.1999 “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë, prone private, për interes publik” të ndryshuar.”.

Me anë të Ligjit të ri nr. 11/2020 *“Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr.8561, datë 22.12.1999 “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë, prone private, për interes publik” të ndryshuar.”*, miratuar në datën 12.02.2020 synohej të siguroheshin instrumente juridik efektiv për zgjidhjen e një numri çështjeje të konstatuara gjatë zbatimit të ligjit aktual nr.8561, datë 22.12.1999, *“Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë, prone private, për interes publik” të ndryshuar.*

Ky ligj vjen si domosdoshmëri për të përmirësuar procedurat e shpronësimit që vjen si rezultat i përvojës së deritanshme me zbatimin e këtij ligji. Gjatë punës në zbatim të këtij ligji, janë evidenutur nevoja për të saktësuar aspekte procedurale në fushën e shqyrtimit të kërkesave për shpronësim, duke i përqëndruar kompetencat në një institucion të vetëm.

Konkretisht: 1) Shtohet Agjencia Shtetërore për Shpronësim, si institucioni përgjegjës për procedurat e shpronësimit Agjencia Shtetërore për Shpronësimin është institucion në varësi të ministrit përgjegjës për zhvillimin urban. Këshilli i Ministrave me propozim të ministrit përgjegjës për zhvillimin urban, përcakton mënyrën e organizimit dhe funksionimit të saj.”

2) Kompetencat për procedurat e shpronësimit kalojnë nga ministria përgjegjëse për zhvillimin urban tek Agjencia Shtetërore për Shpronësim Kompetencat për procedurat e shpronësimit, të cilat në ligjin ekzistues ishin të parashikuara për ministrinë përgjegjëse për zhvillimin urban do t’i kalojnë Agjencia Shtetërore për Shpronësim.

3) Saktësime në procedurat për shpronësim

Çështjet e shtuara për zgjidhje me anë të këtij ligji sipas përcaktimit të kryer në relacionin e përgatitur për këtë ligj lidhen me:

- Zgjatjen e afatit të procedures e cila sjell vonesa dhe bllokim të zbatimit të projekteve dhe investimeve;
- Mungesa e planifikimit paraprak të shpronësimeve;

- Borxhi i akumuluar për shkak të vonesave në pagesa të subjekteve të shpronësuara;
- Mungesës e negociatave dypalëhse me subjektin që do të shpronësohet;
- Mosrespektimi i dispozitave ligjore në lidhje me mënyrën e pagesës së subjektit të shpronësuar;
- Proceset gjyqësore me subjektet e shpronësuara (me objekt ndryshim të masës së vlerësimit të shpronësimit, rreth 400 çështje).

Ligji gjithashtu, sipas relacionit bashkëlidhur tij, synon rregullimin e procedurave të shpronësimit me planifikimin si dhe përqëndrimin e kompetencave të institucionit përgjegjës për shpronësimet.

Përkundër synimeve që kërkohen të arrihen me anë të këtij projektligji, mbetet për t'u vlerësuar:

- nëse ky projektligj cënon tagret e së drejtës të pronës të mbrojtura nga Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë, neni 1 i Protokollit nr.1 të KEDNJ-së, duke pasur parasysh të drejtat e fituara prej subjekteve dhe pritshmërinë e tyre.
- sa e justifikueshme dhe propocionale është kjo ndërhyrje ligjore për sigurimin e një stabiliteti ligjor dhe shoqëror lidhur me respektimin e së drejtës të pronës në kushtet e ekzistencës së një shtate juridike me probleme në zbatimin e ligjit nr.8561, datë 22.12.1999, *“Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë, prone private, për interes publik”*, të ndryshuar..

Parashikimi i kryer në nenin 2 të ligjit, se;

“Kur shpronësimi është kryer me kërkesën e një subjekti juridik privat, ministri që ka në varësi Agjencinë Shtetërore për Shpronësimin (ASHSH), i kërkon ASHSH që mbi kërkesën paraprake të këtij subjekti, të kërkojë kalimin e pronësisë së pasurive të shpronësuara nga shteti në favor të subjektit privat që ka kërkuar shpronësimin, me kushtin që të jetë vërtetuar sipas ligjit realizimi i ndërtimit ose investimit për interes publik, për të cilin është kryer shpronësimi.”

- a) Ka nevojë për unifikim të terminologjisë për sa i përket emërimit të subjektit kërkuar për shpronësim dhe subjektit në pronësi të të cilit do të kalohet pronësia e pasurisë së shpronësuar. Pra, kemi përdorim të termit *“subjekti juridik privat”* dhe termit *“subjekt privat”* të identifikuar në projektligj si të njëjtë,

ndërkohë që nuk janë të tillë. Pra në logjikën se përfitues nga shpronësimi duhet të jetë e njëjta kategori subjektësh, si kërkues dhe përfitues nga kalimi i pronësisë së pasurisë së shpronësuar.

- b) Me çfarë akti do të kryhet kalimi i pronësisë së pasurive të shpronësuar nga shteti subjektit privat që ka kërkuar shpronësimin nuk përcaktohet.
- c) Kalimi i pronësisë së pasurisë të paluajtshme të shpronësuar do të kryhet *me kushtin që të jetë vërtetuar sipas ligjit realizimi i ndërtimit ose investimit për interes publik, për të cilin është kryer shpronësimi*. Pra, të jetë dhënë pëlqimi për ndërtim apo investim nga pronari i pasurisë së paluajtshme objekt shpronësimi. Ky pëlqim nëse është dhënë, përmban të drejta dhe detyrime midis subjektit juridik privat kërkues dhe subjektit pronar, pasuria e të cilit shpronësohet. Nëse subjekti pronar i pasurisë objekt shpronësimi ka përfituar bashkëpronësi mbi ndërtimin ose investimin e kryer prej subjektit juridik privat, si do të zgjidhet me parashikimin e kryer në nenin 5, pika 2, të projektligjit, çështja e kalimit të pronësisë së pasurisë së paluajtshme të shpronësuar?. Në reprim të parashikimit të kryer në ligjin nr.7980, datë 27.07.1995, *“Për shitblerjen e trojeve”*, i ndryshuar, kalimi i trojeve të lira nga pronë shtetërore në prone private lejohet vetëm në rastet që vijnë:

- a) *Për ndërtimin e banesave me qëllim të lirim të banesave të ish-pronarëve si dhe për të pastrehët, të ndërtuara nga Enti i Banësve apo persona të tjerë.*

- b) Me vendim të Këshillit të Ministrave, për shitje, për investime shumë të rëndësishme për vendin.

ndërsa në rastet kur ndërtimi ose investimi ndodhen mbi sipërfaqe toke bujqësore, ligji nr.7501. datë 19.07.1991 *“Për tokën”*, i ndryshuar, në nenin 2, parashikon se:

“Shteti u jep tokë personave fizike a juridike. Këta gëzojnë të drejtën e pronësisë dhe të gjithë të drejtat që përmbahen në këtë ligj.

Ndalohet shitja dhe blerja e tokës”.

Parashikimi i kryer në nenin 3/d të ligjit, se;

“Agjensia Shetërore për Shpronësim..., kryen edhe detyrat e mëposhtme:

d) Ka të drejtë të hyjë në negociata me subjektete që shpronësohen, për sa i përket vlerës së shpronësimit dhe afatit të shlyerjes së kësaj vlere. Rregullat e hollësishme për mënyrën e negocimit me subjektet e shpronësuara përcaktohen nga Këshilli i Ministrave, me propozimin e ministrit përgjegjës për zhvillimin urban”.

gjykojmë se, nuk vjen në përputhje me Vendimin e Këshillit të Ministrave "Për metodat e vlerësimit për pasuritë e paluajtshme në Shqipëri", nr. 658, i datës 26 shtator 2012, i cili përcakton se për vlerësimin e pronave të paluajtshme, autoritetet duhet të kenë në konsideratë, midis të tjerash, mbrojtjen e së drejtës mbi pronën, të drejtën e shpronësimit në këmbim të kompensimit të drejtë, parimin e ligjshmërisë, standardet ndërkombëtare për vlerësimin e pronave të paluajtshme, bazuar në çmimin e tregut, llojin e pronës dhe qëllimin e përdorimit të saj. Përllogaritja e vlerës së pronës bëhet në përputhje me çmimin e kontratave të shitjes, të cilat kanë në konsideratë çmimin e tregut sipas llojit të pronës dhe qëllimit të përdorimit të saj. Çmimi i tregut përcaktohet nga të dhënat zyrtare të kontratave të shitjes të regjistruara në drejtorinë vendore të Agjensisë Shettërore të Kadastër.

Në parashikimet e kryera në projektligj, nuk konstatohen përcaktime të cilat do të zgjidhnin çështjet apo problematikat e përmendura në relacionin bashkëlidhur këtij projektligji.

Zgjidhja e çështjes së borxhit të akumuluar në vonesat të pagesave subjekteve të shpronësuar nuk parashikohet se si do të kryhet/trajtohet sipas këtij projektligji.

Akti i parandalimit dhe i shlyerjes së borxheve është Vendimi i Këshillit të Ministrave nr.50, datë 05.02.2014, "*Për miratimin e strategjisë për parandalimin dhe shlyerjen e borxheve dhe plani i veprimit*" parashikon procedurën që duhet të ndjekë qeveria shqiptare për shlyerjen e borxheve financiare të qeverisë qendrore, si edhe masat që duhen ndërmarrë për parandalimin e akumulimit të borxhit financiar në të ardhmen. Një nga masat është ndryshimi i legjislacionit të caktuar të tillë, si ligjet për menaxhimin e buxhetit, menaxhimi dhe kontrolli financiar, prokurimi dhe një sërë aktesh nënligjore. Sipas aktit, detyrimet e papaguara financiare përfshijnë detyrimet të cilat rrjedhin nga vendimet gjyqësore të formës së prerë dhe kompensimi për interesin publik.

Mungesa e planifikimit paraprak të shpronësimeve, sikurse shprehur në relacion, nuk mund të ndodh pa u kryer më parë miratimi i një projekti.

Çështje e konstatuar në mënyrë të përsëritur është mosrespektimi i dispozitave ligjore në lidhje me pagesën e subjektit të shpronësuar. Kjo situatë haset në 400 raste sipas përcaktimeve të kryera në realcion.

Përveç problematikave të përmendura në realcion, do të duhet të gjej pasqyrim në këtë ligj dhe moscënimi i tagrit të posedimit të qetë të pasurisë së paluajtshme të shpronësuar nga ana e pronarit deri në dorëzimin në favor të tij të vlerës së shpronësimit.

3.2.3. Një analizë e VKM nr. 708 datë 21.11.2018 “Për regjistrimin dhe kalimin në përgjegjësi administrimi të minitrisë përgjegjëse për turizmin të disa pronave të paluajtshme shtetërore, në vijën bregdetare Vlorë-Sarandë”, i ndryshuar me VKM nr.187 datë 4.04.2019 “Për një shtesë në Vendimin nr. 708 datë 21.11.2018 “Për regjistrimin dhe kalimin në përgjegjësi administrimi të minitrisë përgjegjëse për turizmin të disa pronave të paluajtshme shtetërore, në vijën bregdetare Vlorë-Sarandë”.

Pjesë e këtij studimi dhe këtij kreu është edhe hyrja në fuqi e Vendimit të Këshillit të Ministrave (VKM) nr. 708 datë 21.11.2018 “Për regjistrimin dhe kalimin në përgjegjësi administrimi të minitrisë përgjegjëse për turizmin të disa pronave të paluajtshme shtetërore, në vijën bregdetare Vlorë-Sarandë”, si dhe ndryshimi që ka pësuar ky akt normativ nënligjor, me hyrjen në fuqi të VKM nr.187 datë 4.04.2019 “Për një shtesë në Vendimin nr. 708 datë 21.11.2018 “Për regjistrimin dhe kalimin në përgjegjësi administrimi të minitrisë përgjegjëse për turizmin të disa pronave të paluajtshme shtetërore, në vijën bregdetare Vlorë-Sarandë”. Pra, një analizë e mirefillte e VKM nr. 708 datë 21.11.2018 “Për regjistrimin dhe kalimin në përgjegjësi administrimi të minitrisë përgjegjëse për turizmin të disa pronave të paluajtshme shtetërore, në vijën bregdetare Vlorë-Sarandë”, i ndryshuar me VKM nr.187 datë 4.04.2019 “Për një shtesë në Vendimin nr. 708 datë 21.11.2018 “Për regjistrimin dhe kalimin në përgjegjësi administrimi të minitrisë përgjegjëse për turizmin të disa pronave të paluajtshme shtetërore, në vijën bregdetare Vlorë-Sarandë” paraqitet me rëndësi në ditët e sotme në këtë fushë.

Për vet specifikën që ka pasur procesi i diskutimit, miratimit dhe hyrjes në fuqi të VKM-së nr. 708 datë 21.11.2018 “Për regjistrimin dhe kalimin në përgjegjësi administrimi të minitrisë përgjegjëse për turizmin të disa pronave të paluajtshme

shtetërore, në vijën bregdetare Vlorë-Sarandë”, dhe ndryshimit që ka pësuar në një kohë shumë të shkurtër nga dita e hyrjes në fuqi, ky akt normativ nënligjor, në këtë punim do të ndalemi në një analizë kronologjike të procesit dhe përmbatjes së tij.

- Lidhur me procesin e miratimit dhe hyrjes në fuqi të VKM-së nr. 708 datë 21.11.2018 “Për regjistrimin dhe kalimin në përgjegjësi administrimi të minitrisë përgjegjëse për turizmin të disa pronave të paluajtëshme shtetërore, në vijën bregdetare Vlorë-Sarandë”:

Nisur nga përmbajtja e këtij akti normativ nënligjor, të botuar në Fletoren Zyrtare nr.171, datë 4.12.2018, kemi konstatuar se bëhet fjalë për kalimin në përgjegjësi administrimi të disa pronave të paluajtëshme shtetërore, në vijën bregdetare Vlorë-Sarandë, zonë e cila prej kohësh rezulton shumë problematike, sa i takon çështjeve që lidhen me regjistrimin e pronave të paluajtëshme, të subjekteve të ndryshme private.

Ky Vendim i Këshillit të Ministrave është draftuar dhe miratuar në një proces ku ka munguar konsultimi paraprak dhe i nevojshëm nga ana e institucioneve përgjegjëse shtetërore që draftuan dhe paraqitën në Këshillin e Ministrave projekt-vendimin përkatës për miratim.

Përmbajtja e projekt vendimit, “Për regjistrimin dhe kalimin në përgjegjësi administrimi të ministrisë përgjegjëse për turizmin të disa pronave të paluajtëshme shtetërore, në vijën bregdetare Vlorë-Sarandë”, të propozuar nga ana e Ministrit të Turizmit dhe Mjedisit, është miratuar e plotë dhe pa ndryshime nga ana e Këshillit të Ministrave, me anë të VKM nr.708 datë 21.11.2018 “Për regjistrimin dhe kalimin në përgjegjësi administrimi të minitrisë përgjegjëse për turizmin të disa pronave të paluajtëshme shtetërore, në vijën bregdetare Vlorë-Sarandë”. Ky vendim i Këshillit të Ministrave ka pothuajse një karakter telegrafik të përmbajtjes së dispozitave të tij, pasi nuk përmban detaje.

Sipas relacionit shoqërues të projekt vendimit, tashmë të miratuar me VKM nr.708 datë 21.11.2018 “Për regjistrimin dhe kalimin në përgjegjësi administrimi të minitrisë përgjegjëse për turizmin të disa pronave të paluajtëshme shtetërore, në vijën bregdetare Vlorë-Sarandë”, qëllimi i këtij akti nënligjor normativ është që, nëpërmjet regjistrimit dhe kalimit në përgjegjësi administrimi të Ministrisë së Turizmit dhe Mjedisit, të disa pronave shtetërore të paluajtëshme, në fashën bregdetare Vlorë deri Sarandë, të

përdoren këto prona për zhvillimin e qëndrueshëm në turizëm dhe rritjen e interesit të investitorëve potencial, në zhvillimin e tij.

Sipas pikës II, të Relacionit shoqërues, “...ky projektvendim nuk është parashikuar në programin e përgjithshëm analitik të Ministrisë së Turizmit dhe Mjedisit, për vitin 2018, por vjen si kërkesë ligjore për të rregulluar statusin juridik të pasurive të paluajtëshme shtetërore (tokë, truall, ndërtesa), që shtrihen deri në 1.5 km nga vija bregdetare, të evidentuara nga Task Forca e Pronave, e krijuar me VKM nr.137 datë 28.02.2018.

Në relacionin shoqërues të projekt-vendimit, sqarohet se bëhet fjalë për pasuri që shtrihen në fashën bregdetare nga zona Vlorë deri në Sarandë, në zona kadastrale të pamenuara (që nuk kanë regjistrim fillestar). Sipas relacionit shoqërues të projekt-vendimit, nga verifikimi i kryer në Zyrën Vendore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtëshme (ZVRPP) për këto prona, të paraqitura në shtojcën/ankesin e këtij vendimi, ka rezultuar se ato janë të lira dhe se janë në pronësi të shtetit.

Gjithnjë sipas relacionit shoqërues të projekt-vendimit, shtojca bashkëngjitur tashmë VKM-së nr.708 datë 21.11.2018 “Për regjistrimin dhe kalimin në përgjegjësi administrimi të minitrisë përgjegjëse për turizmin të disa pronave të paluajtëshme shtetërore, në vijën bregdetare Vlorë-Sarandë”, përmban listën e pronave, për të cilat informacioni i mbledhur konsiderohet më i plotë dhe jo pengues për regjistrimin e tyre në ZVRPP. Lista e pronave të paraqitura në këtë VKM nuk është shteruese, pasi sipas relacionit shoqërues, Task Forca është ende në verifikime të mëtejshme për të evidentuar pasurinë shtetërore, që shtrihet në fashën bregdetare deri në 1.5 km. Kjo listë lidhet me përfundimin e afatit të veprimtarisë së Task Forcës, që do të përpilojë një regjistër total për këtë qëllim.

Ne fakt, evidentimi i pronave të paluajtshme publike të lira, si dhe vënia e tyre për fond kompensimi në dispozicion të Agjencisë së Trajtimit të Pronës (ATP), është një zgjidhje efektive dhe krejtësisht e mundshme për procesin e trajtimit të pronës (ish pronarëve).

Asnjë pasuri e paluajtshme me status juridik “Shtet” nuk duhet t’i nënshtrohet tjetërsimit, pa përfunduar procesi i kompesimit të pronave të njohura subjekteve pronarë, sipas vendimeve të dhëna prej ATP-së, apo edhe nga gjykatat, pas përfundimit të afatit të parashikuar në pikën 1, të nenit 34, të Ligjit nr.133/2015 “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompesimit të pronave”, për përfundimin e procesit të shqyrtimit të dosjeve nga ana e ATP-së. Trajtimi i këtyre pronave të lira, në

këtë formë, bie ndesh me këtë qëndrim tonin si dhe me vet kuptimin e procesit, të rregulluar nga Ligji nr.133/2015, të sipërcituar.

Sot e kësaj dite mund të ekzistojnë akte, apo veprime juridike që përmbajnë fitimin, njohjen, ndryshimin, pushimin e një të drejte pronësie të paluajtshme, ose të një të drejte reale mbi të, të cilat nuk janë regjistruar ende në ZVRPP-të përkatëse. Ky mosveprim i konstatuar ka bërë që procesi i regjistrimit fillestar sistematik të pronave, në ato zona kadastrale ku ndodhen ato, të mos ketë përfunduar ende sot e kësaj dite. Kjo çështje vlerësojmë se duhet të kishte gjetur pasqyrim edhe në relacionin shoqërues të projekt vendimit, tashmë të miratuar me VKM nr.708 datë 21.11.2018. Në këtë relacion shoqërues mungon një analizë e veprimtarisë dhe gjetjeve nga ana e Task Forcës, në lidhje me faktin se, çfarë realisht përfaqësojnë pronat “e lira”, në pronësi të shtetit, të paraqitura në shtojcën/aneksin e këtij vendimi. A ka patur një informacion të detajuar për aktet juridike që përmbajnë fitimin, njohjen, ndryshimin, pushimin e një të drejte pronësie të paluajtshme, ose një të drejte reale mbi të, që lidhen me pronat e paraqitura në shtojcën/aneksin e VKM nr.708 datë 21.11.2018, të cilat nuk janë regjistruar ende në ZVRPP-të përkatëse?

Problemi real qëndron në faktin se, individë të ndryshëm të cilët disponojnë akte të tilla juridike, për prona të paluajtshme, të ndodhura në zonën bregdetare në jug (fasha Vlorë-Sarandë) nuk kanë mundur t'i regjistrojnë në ZVRPP-të përkatëse këto akte juridike, pasi iu nxirret justifikimi nga ana e punonjësve të këtyre zyrave vendore se, zonat kadastrale ku ndodhen këto pasuri janë zona të pamenaxhuara. Duke mos u hetuar ky fenomen, natyrshëm që nga çdo verifikim që kryhet (nëse nuk ka patur veprime të tjera juridike për tjetërsimin e pronës nga shteti tek një subjekt privat), do të rezultojë se këto prona janë në pronësi shtet, sot e kësaj dite. Kjo mungesë informacioni të nevojshëm analitik, që duhej të shoqëronte procedurën e draftimit dhe miratimit të aktit, ka passjellë marrjen si të vërtetë të gjendjes juridike të një pjese të pronave të paluajtshme që gjenden në vijën bregdetare Vlorë-Sarandë, duke cilësuar si pronar shtetin, ndërkohë që gjendja reale nuk rezulton e tillë.

Një çështje tjetër e konstatuar në procesin e regjistrimit të akteve të marrjes së tokës në pronësi, është edhe mosplotësimi i dokumentacionit në mënyrë të rregullt, prej ish-komisionëve të ndarjes së tokës, në fshat. Ky procedim i parregullt, i kryer sidomos prej

komisionet e ndarjes së tokës në fshat ka penguar regjistrimin rregullisht të akteve të marrjes në pronësi për çdo familje bujqësore, sipas përcaktimeve të nenit 196, të Kodit Civil, si dhe ka krijuar premisa për konflikte pronësie midis subjekteve të ndryshme. Institucionet përgjegjëse, ende sot e kësaj dite, nuk kanë mundur plotësimin e dokumentacionit të pronësisë edhe pse, përcaktimi i procedurave për plotësimin e akteve të marrjes në pronësi është kryer me VKM nr.253, datë 06.03.2013, ndërkohë që afati është shtyrë vit pas viti, deri më 31.12.2018. Kjo situatë e krijuar dhe trashëguar prej 27 vitesh kërkon impenjimin maksimal të institucioneve përgjegjëse të ngarkuara me ligj, për plotësimin e dokumentacionit si dhe dërgimin e tyre pranë zyrës vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

Edhe nëse për një moment problematikën e ngritur më sipër do ta merrnim si jo ekzistuese, ndërkohë që pronat “e lira”, të paraqitura në shtojcën/aneksin e këtij vendimi, janë në pronësi të shtetit, atëherë ngrihet pyetja: Për çfarë rregullimi të statusit juridik të pasurive të paluajtshme shtetërore bëhet fjalë në këtë rast? Nga status juridik pronë shtet, në pronë shtet?? Nuk mund të justifikohet ky lloj “nxitimi” për nxjerrjen e VKM-së nr.708 datë 21.11.2018 “Për regjistrimin dhe kalimin në përgjegjësi administrimi të minitrisë përgjegjëse për turizmin të disa pronave të paluajtshme shtetërore, në vijën bregdetare Vlorë-Sarandë”, kur del e qartë se, veprimtaria e Task Forcës është ende në vijim, për të evidentuar pasurinë shtetërore që shtrihet në fashën bregdetare deri në 1.5 km, dhe kur, lista e paraqitur nga kjo strukturë është paraprake dhe jo shteruese. Do të ishte më logjike dhe e pranueshme që, pasi Task Forca të përpilonte një regjistër përfundimtar të pronave “të lira”, në pronësi shtet, në fashën bregdetare deri në 1.5 km, Vlorë - Sarandë, të kishim vetëm një VKM për këtë qëllim, pasi mospërfundimi i punës nga Task forca sjell në konkluzionin dhe logjikën që nxjerrja e VKM-ve të reja për të njëjtin objekt dhe qëllim të jetë një proces që do të përfshijë nxjerrjen e disa akteve të panevojshme, në vazhdim të njëra-tjetrës.

VKM-ja nr.708 datë 21.11.2018, është paraprirë nga nxjerrja dhe hyrja në fuqi e VKM-së nr.138 datë 23.02.2018 *“Për Pezullimin e përkohshëm të vijimit të procedurave të kalimit në pronësi të përfituesve të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore dhe të regjistrimit të akteve të marrjes së tokës në pronësi, në zonën me rëndësi për Fondin e Mbështetjes së Investimeve Strategjike”*.

Kufizimet e vendosura sipas VKM-së nr.138 datë 23.02.2018, konsiderohen jo në pajtueshmëri me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë dhe marrëveshjet ndërkombëtare të ratifikuara nga vendi ynë. Kjo pasi, sipas nenit 17, të Kushtetutës, të drejtat dhe liritë e individit mund të kufizohen vetëm me ligj dhe jo me vendim të Këshillit të Ministrave, sikurse ka ndodhur me rastin e nxjerrjes së Vendimit nr.138, datë 23.02.2018.

Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 708 datë 21.11.2018 “Për regjistrimin dhe kalimin në përgjegjësi administrimi të ministrisë përgjegjëse për turizmin të disa pronave të paluajtëshme shtetërore, në vijën bregdetare Vlorë-Sarandë”, në këto rrethana ka krijuar kundërshti ligjore dhe efektivisht ka rezultuar se binte ndesh me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë, pasi cënonte të drejtën themelore të pronës, dhe nga ana tjetër krijonte pasiguri juridike. Të mos harrojmë se kemi ende procese të hapura administrative – ligjore, që lidhen me realizimin efektiv dhe respektimin e së drejtës së pronësisë, sikundër procesi i normuar nga Ligji nr.133/2015 “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompesimit të pronave”, apo edhe ai i legalizimit të ndërtimeve informale, të cilat kanë ngritur pikëpyetje të mëdha mbi ligjshmërinë e Vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 708 datë 21.11.2018.

VKM nr. 708 datë 21.11.2018, është shtuar me VKM nr.187 datë 4.04.2019 “Për një shtesë në Vendimin nr. 708 datë 21.11.2018 “Për regjistrimin dhe kalimin në përgjegjësi administrimi të ministrisë përgjegjëse për turizmin të disa pronave të paluajtëshme shtetërore, në vijën bregdetare Vlorë-Sarandë”.

Më konkretisht, sipas VKM nr.187 datë 4.04.2019, pas pikës 1, të VKM nr.708 datë 21.11.2018, shtohet pika 1.1, me këtë përmbajtje:

“1.1 Pronat e paluajtëshme sipas pikës 1, që ndodhen në zonat në të cilat nuk ka përfunduar regjistrimi fillestar, do të regjistrohen në përgjegjësi administrimi të ministrisë përgjegjëse për turizmin, pasi të ketë përfunduar procesi i regjistrimit fillestar të pronave private në zonat kadastrale të përfshira në këtë vendim”.

Pika 1, e VKM nr.708 datë 21.11.2018, përcakton shprehimisht:

“1. Regjistrimin dhe kalimin në përgjegjësi administrimi të ministrisë përgjegjëse për turizmin të pronave të paluajtëshme shtetërore, në zonat kadastrale që i përkasin vijës bregdetare Vlorë-Sarandë, sipas shtojcës që i bashkëlidhet këtij vendimi

dhe është pjesë përbërëse e tij, me qëllim përdorimin e tyre për zhvillimin e qëndrueshëm në turizëm”.

Me shtesën që i është bërë pikës 1, të VKM nr.708 datë 21.11.2018, del e qartë tashmë se, pa përfunduar procesi i regjistrimit fillestar të pronave private në zonat kadastrale të përfshira në këtë vendim, nuk mund të regjistrohen dhe kalojnë në përgjegjësi administrimi të ministrisë përgjegjëse për turizmin, pronat e paluajtshme shtetërore, të ndodhura në zonat kadastrale, të përcaktuara në shtojcën bashkëlidhur VKM-së nr.708 datë 21.11.2018.

Deri këtu duket se gjithcka është në rregull, në kushtet kur edhe VKM-së nr.138 datë 23.02.2018 *“Për pezullimin e përkohshëm të vijimit të procedurave të kalimit në pronësi të përfituesve të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore dhe të regjistrimit të akteve të marrjes së tokës në pronësi, në zonën me rëndësi për Fondin e Mbështetjes së Investimeve Strategjike”, i ndryshuar, është shfuqizuar me VKM nr.241 datë 4.04.2019 “Për shfuqizimin e Vendimeve të Këshillit të Ministrave nr.138 datë 23.02.2018 “Për pezullimin e përkohshëm të procedurave të kalimit në pronësi të përfituesve të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore dhe të regjistrimit të akteve të marrjes së tokës në pronësi, në zonën me rëndësi për fondin e mbështetjes së investimeve strategjike” dhe nr.172, datë 27.02.2019 “Për pezullimin e përkohshëm të procedurave të kalimit në pronësi të përfituesve të tokës bujqësore të ish ndërmarrjeve bujqësore, në zonat me përparësi zhvillimin e turizmit, në mbështetje të projekteve investuese në turizëm”.*

Megjithatë, qoftë edhe për çështje të teknikës legislative mendojmë që, VKM nr.187 datë 4.04.2019 *“Për një shtesë në Vendimin nr. 708 datë 21.11.2018 “Për regjistrimin dhe kalimin në përgjegjësi administrimi të ministrisë përgjegjëse për turizmin të disa pronave të paluajtshme shtetërore, në vijën bregdetare Vlorë-Sarandë”, duhej të kishte në përmbajtjen e saj një pikë, ku të thuhej se: “Shtojca që i bashkëlidhet VKM nr.708 datë 21.11.2018 dhe është pjesë përbërëse e tij, do të konsiderohet e zbatueshme vetëm për referimin e zonave kadastrale që i përkasin vijës bregdetare Vlorë-Sarandë, të dhëna sipas kësaj shtojce. Çdo e dhënë tjetër e kësaj shtojce, për pronësi të caktuara brenda zonave kadastrale të dhëna në VKM nr.708 datë 21.11.2018, nuk do të konsiderohet e zbatueshme, derisa të ketë përfunduar procesi i regjistrimit fillestar të pronave private në këto zona kadastrale”.*

Sikurse e kemi theksuar edhe më lart, në relacionin shoqërues të VKM nr.708 datë 21.11.2018, mungonte një analizë e mirëfilltë e veprimtarisë dhe gjetjeve nga ana e Task Forcës, në lidhje me faktin se, çfarë realisht përfaqësojnë pronat “e lira”, në pronësi të shtetit, të paraqitura në shtojcën/aneksin e këtij vendimi. Aq më tepër, nuk kuptohet dhe as nuk mund të justifikohet tashmë ky lloj “nxitimi”, për nxjerrjen e VKM-së nr.708 datë 21.11.2018, kur del e qartë se, veprimtaria e Task Forcës është ende në vijim, për të evidentuar pasurinë shtetërore që shtrihet në fashën bregdetare deri në 1.5 km, dhe kur, lista e paraqitur nga kjo strukturë është paraprake dhe jo shteruese.

Hyrja në fuqi e VKM nr.187 datë 4.04.2019, shkon pikërisht në këtë logjikë, dhe shtron pyetjet parimore; “Përse duhej të nxirrej VKM nr.708 datë 21.11.2018, kur procesi i regjistrimit fillestar të pronave në zonat kadastrale të dhëna në shtojcën e këtij VKM-je nuk ka përfunduar, si dhe kur puna e Task Forcës, pas hyrjes në fuqi të VKM nr.187 datë 4.04.2019, del pothuajse jashtë loje? Cili është kriteri tekniko-ligjor i marrë në konsideratë, për të përcaktuar si objekt të shtojcës bashkëngjitur zonat kadastrale të dhëna, në shtojcën bashkëlidhur VKM nr.708 datë 21.11.2018?

Megjithëse VKM nr.187 datë 4.04.2019 “Për një shtesë në Vendimin nr. 708 datë 21.11.2018 “Për regjistrimin dhe kalimin në përgjegjësi administrimi të minitrisë përgjegjëse për turizmin të disa pronave të paluajtëshme shtetërore, në vijën bregdetare Vlorë-Sarandë”, ka zgjidhur me përcaktimet e saj, çështje që lidhen me aspektin e papajtueshmërisë së këtij akti nënligjor normativ me Kushtetutën, përsëri mbeten ende disa çështje serioze, të cilat identifikojnë paligjshmëri të aktit nënligjor administrativ, përkatësisht *Vendimit të Këshillit të Ministrave nr. 708 datë 21.11.2018 “Për regjistrimin dhe kalimin në përgjegjësi administrimi të minitrisë përgjegjëse për turizmin të disa pronave të paluajtëshme shtetërore, në vijën bregdetare Vlorë-Sarandë”, i ndryshuar.*

3.3. Roli i institucioneve kryesore në funksion të garantimit të së drejtës së pronës në RSH

Në këtë pikë, lind nevoja për trajtimin edhe të institucioneve shtetërore që ligji u ka dhënë kompetenca për të drejtën e pronës.

Sipas organizimit aktual të sistemit të pronave në Shqipëri, institucionet përgjegjëse janë Agjencia Shtetërore e Kadastrës, Agjencia e Kthimit e Kompensimit të Pronave, Agjencia e Trajtimit të Pronës.

Me zgjerimin e konceptit të së drejtës mbi të drejtën e pronësisë mbi token, u pa e nevojshme rregullimi i marrëdhënieve të pronësisë me ish-pronarët të cilëve ju ishin shtetëzuar apo konfiskuar pronat mbi token, gjatë regjimit komunist. Ligjvënsi pa me vend miratimin e ligjeve për rikthimin e së drejtës së pronësisë së mohuar gjatë regjimit dhe kompensimin e saj (kompensimi ishte në dy forma, ai fizik dhe financiar) në rastet kur toka ishte e zënë dhe ishte i pamundur kthimi fizik. Gjithshtu u përcaktuan institucionet kompetente dhe kompetencat që ju atribuoheshin këtyre institucioneve në trajtimin e së drejtës së pronësisë për këtë kategori. Përkatësisht u miratua ligji nr.7698/1993, i cili trajtonte rikthimin e pronës ish pronarëve dhe ligji nr.7699/1993, i cili trajtonte kompensimin fizik të pronave të ish pronarëve, sipas formave të cituara më lart. Institucionet kompetente për trajtimin e këtyre rasteve ishin komisionet e kthimit dhe kompensimit të pronave ish pronarëve, me ndryshimet e mëvonshme ligjore u krijua Agjencia Kombëtare e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, veprimtaria e të cilave kishte të njëjtat objektiva me ndryshimet përkatëse.

Ndarjen e tokës në këtë rast e bënin Komisionet e Ndarjes së Tokës në Fshat, të cilët plotësonin Aktet e Marrjes së Tokës në Pronësi apo në Përdorim. Ndërsa zyrtarët e Kadastrës ishin organi i specializuar për evidentimin e të dhënave për token. Tashmë, institucioni përgjegjës për trajtimin e pronës së njohur me AMTP është Agjencia Shtetërore e Kadastrës agjenci (në vijim ASHK), miratuar me ligjin nr. 111/2018 “Për kadastrën”. Kjo është person juridik publik në varësi të Kryeministrit, që krijohet me këtë ligj dhe funksionon si institucion me vetëfinancim, si dhe organizohet në nivel qendror e vendor. Kjo agjenci ka për objekt të veprimtarisë së saj: organizimin e regjimit kadastral të shtetit, regjistrimin e pronave të paluajtshme private, shtetërore dhe publike, të të drejtave reale mbi to, përmirësimin/përditësimin e regjistrit të pasurive të paluajtshme, krijimin, organizimin dhe funksionimin e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës.

Në vitin 2015, me miratimin e ligjit 133/2015 “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”, ndryshoi tërësisht koncepti i kthimit të pronave ish pronarëve dhe kompetencat e institucionit përgjegjës. Institucioni përgjegjës në këtë rast

është Agjencia e Trajtimit të Pronës (ATP), e cila ishte e përqëndruar në Tiranë. Ky ligj solli koncepte teresisht të reja dhe ndryshoi menyra e trajtimit të pronave ish pronareve. Me hyrjen në fuqi të këtij ligji nuk njihet me koncepti i “Kthimit të pronës”, por vetëm ai i kompensimit. Kompensimi i pronave ish pronareve realizohet në tre forma, financiar, kompensimi fizik nga fondi I tokës dhe kompensimi fizik brenda pronës së njohur ish-pronareve. Risia që solli ky ligj, është fakti që tashmë nuk njihet koncepti i kthimit të pronës, si dhe ndryshoi menyra dhe formula e përlogaritjes së kompensimit fizik dhe financiar. Ky ligj ka qenë mjaft i kontestuar nga shoqata të ndryshme, konstitucionaliste, juriste dhe institucione shtetërore, si psh Avokati i Popullit. Këto të fundit e konsiderojnë miratimin e ligjit antikushtetues dhe në shkelje të hapur të të drejtave të njeriut. Madje ky ligj u bë objekt shqyrtimi në Gjykatën Kushtetuese, e cila vendosi rrezimin e kërkesës së kerkuesve, si dhe objekt shqyrtimi në Komisionin e Venecias. Për efekt të ekzekutimit, të gjitha vendimet përfundimtare për kthimin dhe kompensimin e pronës do t’i nënshtrohen vlerësimit financiar nga ATP-ja. Menyra e vlerësimit financiar tashmë ka ndryshuar, në menyrat si mëposhtë:

- prona e njohur për kompensim vlerësohet në bazë të zërit kadastral që ka pasur në kohën e shpronësimit, pra nëse prona në momentin e shpronësimit, psh. Viti 1946 ka qenë e llojit tokë bujqësore dhe tashmë është kthyer në truall, vlerësimi do të bëhet si tokë bujqësore.
- prona e kthyer vlerësohet duke e përcaktuar atë nga diferenca, që do të rezultojë midis vlerës së saj, sipas zërit kadastral aktual, dhe vlerës së kësaj prone, sipas zërit kadastral në kohën e shpronësimit. Pra, marrim një shembull. Nëse prona tashmë është truall dhe vlerësohet në vlerën prej 10000 lekesh, ndërsa sipas zërit kadastral në Kohën e shpronësimit vlerësohet 1000 leke, subjekti do të kompensohet brenda tokës së njohur dhe që ka qenë prone e tij për sipërfaqen e pronës që vlen 1000 leke, e cila psh mund të jetë 1/10 e sipërfaqes së pronës.
- Vendimet përfundimtare, që kanë të njohur vetëm të drejtën e kompensimit, vlerësohen financiarisht, sipas zërit kadastral që ka pasur prona në kohën e shpronësimit, sipas shkronjës “a”, të pikës 1, të këtij neni. 3. E njëjta llogjike përdoret përseri në këto rast vetëm se kompensimi do të jetë financiar dhe jo fizik, pra me sipërfaqe tokë.

- Në rastet kur subjektet e shpronësuar kanë përfituar me vendim kthimi dhe kompensimi, diferenca e llogaritur, sipas shkronjës “b”, të pikës 1, zbritet nga vlerësimi i pronës së njohur për kompensim, e llogaritur sipas shkronjës “a”, të pikës 1, të këtij neni.

Objekt i këtij ligji në vetvete është:

- a) rregullimi dhe shpërblimi i drejtë i çështjeve të së drejtës së pronësisë që kanë lindur nga shpronësimet, shtetëzimet ose konfiskimet, në përputhje me nenin 41 të Kushtetutës dhe nenin 1 të Protokollit 1 të Konventës Europiane për Mbrojtjen e të Drejtave të Njeriut dhe Lirive Themelore;
- b) krijimi dhe administrimi i Fondit të Kompensimit, që do të shërbejë për kompensimin e pronave;
- c) përcaktimi i procedurave për trajtimin e pronës e përfundimin e procesit të kompensimit të pronave, si dhe të organeve administrative të ngarkuara për realizimin e tyre.

ATP si institucion i ngarkuar me ligj për trajtimin e pronave ish pronareve, është person juridik publik, në varësi të Ministrit të Drejtësisë, i cili ushtron përgjegjësitë e ngarkuara nga ligji.

Ndryshimi demografik brenda territorit të RSH, si pasoje e ligjerimit të levizjes së lirë të popullatës, migrimi i popullsisë shqiptare nga zonat rurale drejt zonave urbane, si dhe migrimi nga qytetet e vogla drejt qyteteve të mëdha, u pasua edhe me ndryshime në të drejtën e pronësisë. Kjo levizje solli si pasoje ndertimet pa kriter dhe në mënyrë informale, kjo duke shfrytëzuar edhe dobësitë e shtetit për të siguruar zbatueshmërinë e legjislacionit mbi të drejtën e pronësisë mbi tokën. Ligjvënisi, duke marrë parasysh numrin e konsiderueshëm të ndertimeve informale, impaktin ekonomik që do të sillte shembja e tyre, miratoi ligjin Nr. 9482, Datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndertimeve pa leje”, duke e konsideruar legalizimin e objekteve informale, si interes publik, i diktuar. Gjithashtu, duhet evidentuar se në këto katrahure infrastrukturore ka investuar vetë shteti shqiptar, nepermjet mosveprimit të tij, pasi është pikerisht shteti që duhet të sigurojë zbatimin e normave juridike, nepermjet forcës së tij shtetërore. Ky ligj kishte për objekt:

- Legalizimin e ndertimeve informale dhe të objekteve me leje, me shtesa informale në objekt".

- Kalimin e pronësisë së parcelës ndërtimore, ku është ngritur ndërtimi pa leje, sipas përcaktimeve të këtij ligji.
- Urbanizimin e zonave, blloqeve informale e të ndërtimeve informale, si dhe integrimin e tyre në zhvillimin territorial dhe infrastrukturor të vendit, duke përmirësuar kushtet e jetesës.
- Procedurat për realizimin e legalizimit të ndërtimeve informale/objekteve me leje me shtesa informale në objekt dhe ngritjen e funksionimin e strukturave përgjegjëse për realizimin e tyre.

Si dhe ky ligj zbatohet për ndërtimet pa leje të ndërtuara deri më 27.6.2014, me funksione banimi, veprimtari ekonomike apo funksione të tjera social-kulturore, dhe që disponohen nga individë apo persona juridikë të regjistruar, përfshirë dhe ndërtimet pa leje, për të cilat subjektet nuk kanë kryer procedurën e vetëdeklarimit për legalizim, sipas afateve të përcaktuara në këtë ligj. Institucion përgjegjës për zbatimin e ligjit ka qene ALUIZNI (Agjencia Legalizimit Urbanizimit dhe Integritit te Zonave/Ndertimeve Informale). Ndersa me dryshimet e reja ligjore, perkatesisht nr. 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, institucioni përgjegjës për vazhdimin dhe perfundimin e procedurave te legalizimit te objekteve informale eshte ASHK-ja.

Me ndryshimet e reja ligjore ligji 2020/2020, jane suprimuar veprimtarite e institucione te tilla si ZRPP, ALUIZNI dhe jane suprimuar kompetencat e AKKP mbi oborret ne perdorim etj, duke i kaluar teresisht ASHK.

Agjencia e Trajtitit të Pronës (ATP) si personi juridik publik, në varësi të Ministrit të Drejtësisë, ushtron përgjegjësitë e ngarkuara me këtë ligj dhe legjislacionin në fuqi, për rregullimin e çështjeve të lartpërmendura në përputhje me qëllimin e këtij ligji, i cili, është:

- a) përfundimi, në përputhje me këtë ligj, i procesit të trajtimit nëpërmjet njohjes dhe 2 kompensimit të pronave të subjekteve, të cilave u janë shpronësuar, shtetëzuar ose konfiskuar pronat, sipas akteve ligjore e nënligjore, vendimeve penale të gjykatave ose të marra me çdo mënyrë tjetër të padrejtë nga shteti komunist prej datës 29.11.1944;
- b) rregullimi dhe shpërblimi i drejtë i kompensimit të pronës, ekzekutimi i vendimeve përfundimtare të kompensimit, si dhe përfundimi i procesit të kompensimit, brenda afateve të përcaktuara në këtë ligj, nëpërmjet fondit të kompensimit.

Çështjet e përcaktimit të procedurave dhe organin shtetëror përgjegjës për përfundimin e proceseve kalimtare administrativo-ligjore, të regjistrimit të titujve të pronësisë për pasuritë e paluajtshme në pronësi shtetërore dhe private në Republikën e Shqipërisë, si dhe të inventarizimit, transferimit, trajtimit dhe regjistrimit përfundimtar të tyre, janë objekt i ligjit nr.20/2020, *“Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”*.

Agjencia Shtetërore e Kadastrës, si institucion publik që organizohet dhe funksionon në përputhje me parashikimet e legjislacionit në fuqi, ligji nr.111/2018, *“Për Kadastrën”*, është autoriteti përgjegjës për zbatimin e këtij ligji dhe për koordinimin e proceseve në bashkëpunim me institucione dhe organet e tjera qendrore shtetërore, njësitë e vetëqeverisjes vendore apo nëpërmjet strukturave në përbërje të saj, me qëllim përfundimin e procesve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë.

Nëpërmjet objektit të ligjit nr.20/2020, *“Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”*, si dhe përcaktimit të autoritetit përgjegjës për realizimin e procesve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë, synohet të arrihet qëllimi, për:

1. Krijimi i bazës ligjore të thjeshtuar e të harmonizuar për përfundimin e proceseve kalimtare administrativo-ligjore të trajtimit të pronës së paluajtshme të shtetit dhe pronës private, duke përcaktuar normat për:
 - a) regjistrimin e titujve të pronësisë, të dhënë sipas akteve ligjore e nënligjore për pronësinë mbi tokën bujqësore, të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji;
 - b) përfundimin e procesit të kalimit në pronësi, pa shpërblim, përdoruesve të tokave bujqësore të ish-kooperativave dhe ish-ndërmarrjeve bujqësore;
 - c) legalizimin dhe regjistrimin në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme, ndërtimeve pa leje, objekteve dhe trojeve funksionale, kur mungojnë aktet e fitimit të pronësisë, si dhe të oborreve në përdorim;
 - ç) rregullimin e marrëdhënieve të pronësisë në territoret e cilësuar si “zona të stimuluar, me përparësi zhvillimin e turizmit”, të cilat u janë vendosur në dispozicion “personave të stimuluar”, sipas ligjit nr. 7665, datë 21.1.1993, *“Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin”*, të shfuqizuar;

d) përfundimin e procesit të inventarizimit të pronave të paluajtshme të shtetit, përditësimin e inventarëve të pronave të paluajtshme të pushtetit qendror dhe atyre të transferuara njësive të vetëqeverisjes vendore përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, si dhe të regjistrimit në regjistrin publik;

dh) trajtimin e mbivendosjeve dhe problemeve të krijuara si pasojë e gabimeve materiale, parregullsive në zbatimin e ligjit apo mosveprimit të organeve shtetërore në fushën e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme;

e) përfundimin e procedurave të kalimit në pronësi për:

i) trojet e paprivatizuara të ndërtesave të privatizuara sipas ligjit nr. 7512, datë 10.8.1991, *“Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarur dhe privatizimit”*, të shfuqizuar;

ii) trojet e paprivatizuara të ndërtesave të shitura nga ndërmarrjet shtetërore përpara hyrjes në fuqi të ligjit nr. 7512, datë 10.8.1991, *“Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarur dhe privatizimit”*, të shfuqizuar;

iii) trojet e paprivatizuara, mbi të cilat janë ngritur ndërtesa, në bazë të lejeve të ndërtimit të lëshuara nga organet e qeverisjes vendore, pas datës 10.8.1991 e në vazhdim, si dhe trojet e objekteve apo ndërtesave ish-pronë e ish-kooperativave bujqësore, shitja e të cilave është realizuar nga ish-kooperativat bujqësore apo organet e qeverisjes vendore.

2. Koordinimi i proceseve kalimtare, të parashikuara në të, me procesin e trajtimit të pronës, të parashikuar në legjislacionin për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave.

3. Standardizimi dhe njësimi i dokumentacionit hartografik për regjistrimin e pronës në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme,

mbi bazë të parimeve të procesit, si:

a) parimi i shtetit të së drejtës;

b) parimi i sigurisë juridike;

c) parimi i transparencës;

ç) parimi i ligjshmërisë;

d) parimi i barazisë dhe mosdiskriminimit;

dh) parimi i objektivitetit në shqyrtimin e rasteve; dhe

e) çdo parim tjetër i parashikuar në Kodin e Procedurave Administrative.

Çështja e mundësisë së privimit nga pasuria si rregull ka të bëjë me shtetëzim ose shpronësim të subjektit pronar, që do të thotë transferim i së drejtës së pronësisë nga privati te shteti. Në këtë kuptim, ligji nr.8561, datë 22.12.1999, "*Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik*", i ndryshuar, parashikon se shteti mund t'i privojë individët nga prona ose pasuritë e tyre, por vetëm në rrethana të përcaktuara. Privimi i zotërimeve i nënshtrohet disa kushteve specifike dhe të caktuara. Nëse ka privim duhet të shqyrtohet jo vetëm fakti se ka pasur një akt formal shpronësimi, por duhet të shqyrtohet gjithashtu vërtetësia e situatës për të parë nëse *de facto* ka pasur marrje të pronës, pasi sipas jurisprudencës së GJEDNJ-së mund të kemi në këtë mënyrë edhe shpronësim *de facto*⁶⁹.

Shpronësimi i pasurive pronë private bëhet vetëm për interes publik, në kushtet kur interesi publik mbizotëron kundrejt interesave private të pronarëve të tyre, nëpërputhjeje kushtet parashikuara nga ligji dhe parimet përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare.

Në jurisprudencën e saj, Gjykata Kushtetuese Shqiptare ka përkufizuar "Interesin publik", si interesi më i gjerë publik për të mirën e përgjithshme dhe përparimin e të gjithë qytetarëve në kushte të barabarta në kuptim material dhe jomaterial që mund të

⁶⁹Shih çështjen *Papamichelopoulos & tjerë k. Greqisë* ku gjykata njohu ekzistencën e shpronësimit *de facto* të kërkuësve. Me një ligj të veçantë më 1967 Forcat e Marinës marrin një hapësirë të gjerë toke bujqësore që u kthye në bazë detare dhe qendër pushimi për ushtarakë. 3 nga 14 ankuesit fituan të drejtën që t'u kthehet prona e tyre. Më vonë ankuesve të tjerë u jepet kompensim, por edhe kjo nuk bëhet. Gjykata vendosi që "*Zënia e tokës ishte ndërhyrje e qartë në të drejtën e ankuesit për të gëzuar paqësisht pasurinë. Ankuesit nuk u shpronësuan asnjëherë formalisht. As toka nuk ishte formalisht në pronësi të Marinës. Megjithatë që nga viti 1967 kërkuësit e kishin të pamundur të përdorin pronësinë e tyre. Iniciativa e kompensimit pas vendosjes së demokracisë nuk ja arriti qëllimit. Meqë Konventa synon të mbrojë të drejtat që janë praktike dhe efektive duhet hetuar nëse në këtë rast kemi të bëjmë me një shpronësim *de facto**".

jetë i rrezikuar me shkaktimin e dëmit të natyrës materiale dhe jomateriale për shkak të paraqitjes së konfliktit të interesit privat me atë publik.

Shpronësimi dhe marrja në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private realizohet në përputhje me kushtet dhe procedurat përcaktuara në ligjin nr. nr.8561, datë 22.12.1999, të ndryshuar, duke garantuar transparencën, barazinë shtetasve dhe mbrojtjen interesave dhe të drejtave të tyre pasurore.

Vlen të përmendim këtu edhe një institucion tjetër i cili ka një rëndësi të veçantë në këtë fushë. Këshilli i Ministrave është organi më i rëndësishëm ekzekutiv në vend i cili me anë të akteve ligjore dhe nënligjore përcakton dhe zgjidh situatat konkrete në zbatim të ligjit nr.9482 "Për legalizimit, urbanizimin dhe Integrimin të ndertimeve pa leje" i ndryshuar.⁷⁰ Mënyra e organizimit dhe e funksionimit të Agjensisë së Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/ Ndërtimeve Informale, të drejtorisë qendrore, drejtorive në nivel qarku dhe zyrave pranë njësive të veçanta të qeverisjes vendore përcaktohen nga Këshilli i Ministrave.

Këshilli i Ministrave ka tagrin që të pezullojë zbatimin e procedurave të legalizimit të objekteve pa leje, në territore me nivel të lartë ndotjesh mjedisore, si dhe të zbatojë ose të planifikojë strategji për eliminimin e ndotjeve të mjedisit në zonë sipas afateve konkrete. Gjithashtu për ndërtimet pa leje me funksion banimi, kur subjekti është në kushtet e paaftësisë paguese, Këshilli i Ministrave, në varësi të rasteve të deklaruara, përcakton mënyrat alternative dhe procedurat për shlyerjen e vlerës së parcelës.⁷¹

Këshilli i Ministrave përcakton kriteret e procedurat për bashkëveprimin e punës për identifikimin e këtyre subjekteve mes Komitetit Shtetëror të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave dhe organeve të qeverisjes vendore dhe ZRPP-së⁷².

⁷⁰Neni 46 i ligjit Nr.50/2014 "Për disa ndryshime dhe shtesa ne Ligjin nr.9482, datë 03.04.2006 "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje.

⁷¹ Neni 17/5 i ligjit Nr.50/2014 "Për disa ndryshime dhe shtesa ne Ligjin nr.9482, datë 03.04.2006 "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje.

⁷²Permendim ketu disa nga VKM-të të cilat kanë normuar veprimtarinë e ALUIZNIT ndër vite. VKM për shpërblimin e pronarëve, lista e emrave që përfitojnë^{26 Mars 2015}; Vendimi i Këshillit të Ministrave, lista emërore e kalimit të pronësisë^{22 Janar 2015}; Vendim nr. 589, date 10.09.2014 "Per percaktimin e procedurave te evidentimit fizik, ne terren, te ndertimeve pa leje/shtesave ne ndertime me leje, te organeve dhe dokumentacionit per propozimin dhe miratimin e zonave informale"^{18 Shtator 2014}; Vendim nr. 488, date 22.07.2014 "Per percaktimin e cmimit favorizues te shitjes se parceles ndertimore per ndertimet pa leje ne funksion banimi dhe te perzier, te subjekteve qe perfitojne falje te pageses, si dhe te menyres e afateve te pageses"^{18 Shtator 2014}; Vendim nr. 485, date 16.07.2014 "Per disa ndryshime ne vendimin nr. 289 "per organizaimin dhe funksionimin e agjencise se legalizimit, urbanizimit dhe

3.4. Jurisprudenca e Gjykatës Kushtetuese dhe e Gjykatës së Lartë kryesore lidhur me këtë fushë.

Gjykata Kushtetuese e Republikës së Shqipërisë ka funksionin e kontrollit kushtetues të cdo akti normativ⁷³. Ligji “Për Legalizimin, Urbanizimin dhe Integrimin e Ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar i është nënshtruar këtij kontrolli. Gjykata Kushtetuese e Republikës së Shqipërisë me vendimin e saj Nr. 3, datë 02.02.2009 e investuar nga një grup deputetësh të Kuvendit të Shqipërisë, shqyrtoi kërkesën me objekt, Shpallja si të papajtueshme me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë dhe Kartën Europiane të Autonomisë Vendore të neneve 3, pika 8; 4; 5, pika 2; 6; 7; 8; 10; 13; 14, pika 3; 16; 17; 20, pika 2; 23; 24; 26 dhe 28, pika 2, të ligjit nr. 9895, datë 09.06.2008 “Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”. Duke iu referuar çështjes në shqyrtim Gjykata konstaton, se rregullimet e parashikuara në ligjin nr. 9482, datë 03.04.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, kanë parashikuar zgjidhje që ndërthurnin gjatë procesit të legalizimit të ndërtimeve informale disa nga kompetencat ndërmjet organeve të pushtetit qendror dhe qeverisjes vendore.

Sipas Gjykatës kushtetuese ndryshimet e kryera në ligjin nr. 9895, datë 9.6.2008, “Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, kanë krijuar një situatë të re përsa i përket kompetencave të organeve të pushtetit qendror dhe atij vendor dhe rolit të tyre respektiv në këtë proces. Sipas këtij ligji, njësisë së qeverisjes vendore i njihet drejta: të ngrinte strukturat e nevojshme për pranimin, trajtimin dhe kontrollin e

integritit të zonave/ndërtimore informale”, 18 Shtator 2014; V e n d i m “Për përcaktimin e procedurave të legalizimit të ndërtimeve pa leje, shtesave anësore apo në lartësi, të ndërtuara nga shoqëria “haëai-alb”, sh.p.k.03 Korrik 2014; Vendim nr.411 “Për kriteret, procedurat dhe tipin e formularit të lejes së legalizimit”, 19 Maj 2010; Vendim nr. 1180 “Për përcaktimin e vlerës së tarifës së shërbimit për legalizim dhe mbledhjen e administrimit të ardhurave të procesit të legalizimit”, 05 Gusht 2008; Vendim nr.332 “Për përcaktimin e rregullave të përgjithshme mbi ruajtjen dhe administrimin e informacionit hartografik të përftuar nga fotografimi ajror, dixhital, i territorit të Republikës së Shqipërisë”, 12 Mars 2008; Vendim nr. 258 “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme, të legalizuara”, 04 Maj 2007; Vendim nr. 870 “Për koeficientin e shfrytëzimit të ndërtesës në legalizim, me destinacion social-ekonomik”, 27 Dhjetor 2006; Vendim nr. 438 “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurave dhe dokumentacionit të zbatueshëm, për të kualifikuar objektet në ndërtim, që legalizohen ose jo”, 28 Qershor 2006; Vendim nr. 437 “Për përcaktimin e procedurave për mbledhjen, përpunimin dhe administrimin e të dhënave për ndërtimet pa leje, për ngritjen e bazës së të dhënave”, 28 Qershor 2006; Vendim nr. 397 “Për miratimin e planveprimit për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” 21 Qershor 2006.

⁷³Sadushi S., *Jurisprudenca e Gjykatës Kushtetuese në frymën e Konventës Europiane për të Drejtat e Njeriut*, botuar te revista “E drejta parlamentare dhe politikat ligjore”, n. 11/2003.

vetëdeklarimeve të objekteve pa leje; identifikimi në terren i ndërtimeve pa leje, për të cilat nuk ishte bërë vetëdeklarimi; arkëtimi i pagesave të kryera nga subjekti që legalizon ndërtimin; administrimi i të ardhurave të krijuara dhe monitorimi i përdorimit të tyre; bashkërendimi i punës me këshillin e qarkut, ALUIZNI-n, ministritë e linjës dhe KRRTSH-në, për mbarëvajtjen dhe ecurinë e procesit të legalizimit, urbanizimit dhe integritetit të zonave informale.

Sipas ligjit të sipërcituar, shqyrtimi dhe miratimi i zonave informale, si dhe përcaktimi i destinacionit të objektit sipas vetëdeklarimit apo verifikimit në terren parashikohej si kompetencë e organeve të qeverisjes vendore. Për objektet/parcelat informale deri në 1 ha, për bllokbanimet dhe ndërtimet pa leje, të veçuara ose në territore të tjera dhe për “shtesa pa leje në ndërtime me leje” vendoste njësia e urbanistikës dhe KRRT-ja përkatëse e njësisë së qeverisjes vendore.

Njëkohësisht, të ardhurat e arkëtuara nga pagesa e taksës së ndikimit në infrastrukturë, tarifat e shërbimit gjatë procedurës së legalizimit në njësinë vendore, si dhe çdo penalitet tjetër që shoqëronte procesin e vetëdeklarimit dhe legalizimit, kalonin për llogari të njësisë vendore ku kryhej vetëdeklarimi dhe destinoheshin prej saj për përmirësimin e infrastrukturës dhe urbanizimin e territoreve që do të legalizoheshin. *Gjykata vlerëson se këto ndryshime ligjore, kanë minimizuar rolin e organeve të qeverisjes vendore, duke fuqizuar rolin dhe kompetencat e A.L.U.I.Z.N.I.-it, në atë masë, sa në shumë drejtime kanë zhvendosur organet e qeverisjes vendore nga ushtrimi i kompetencave të veta.*

Kështu, sipas nenit 3, pika 8 dhe nenit 4, pika 1, shkronja “a” e “ç” dhe pika 2, shkronja “b”, të ligjit objekt shqyrtimi, A.L.U.I.Z.N.I., nga një agjenci “që bashkërendonte punët me organet qendrore shtetërore dhe njësitë e qeverisjes vendore”, shndërrohet në “institucionin përgjegjës” për realizimin e procesit të legalizimit, për përgatitjen e regjistrimit fillestar të ndërtimeve informale, për krijimin e përpunimin e informacionit hartografik si dhe për verifikimin e përditësimit në terren të tyre, duke përjashtuar organet e pushtetit vendor nga ushtrimi i disa prej kompetencave të planifikimit urban dhe të menaxhimit të tokës, të cilat Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë, Karta Europiane e Autonomisë Vendore, si dhe jurisprudenca kushtetuese shqiptare i njohin si kompetenca primare të organeve të qeverisjes vendore.

Me ndryshimin e bërë përmes nenit 5, pika 2 të ligjit objekt shqyrtimi, organet e qeverisjes vendore nuk mund të arkëtojnë pagesat e subjekteve që legalizojnë ndërtimet pa leje. Neni 5, shkronja “c”, sipas të cilës njësia e qeverisjes vendore *“arkëton pagesat e kryera nga subjekti që legalizon ndërtimin në përputhje me këtë ligj...”* dhe fjalia e fundit e nenit 27, që detyron subjektin kërkues të paguaj *“tarifën e shërbimit pranë njësisë së qeverisjes vendore ku ndodhet objekti pa leje”*, janë shfuqizuar nga ligjvënësi duke iu kaluar kjo kompetencë ALUIZNI-t. Pra, të ardhurat e arkëtuara nga tarifat e shërbimit gjatë procedurës së legalizimit në njësinë vendore dhe çdo penalitet tjetër, që shoqëron procesin e vetëdeklarimit dhe legalizimit, sipas nenit 20, pika 2 të ligjit, objekt shqyrtimi, *“arkëtohen nga ALUIZNI dhe destinohen”*. Në këtë kontekst vjen edhe ndryshimi i sanksionuar me nenin 26 të ligjit sipas të cilit, kompetenca për shqyrtimin e kërkesave të paraqitura për legalizim të shtesave dhe për njoftimin e subjekteve për pagimin e taksës së ndikimit në infrastrukturë dhe të gjobave i hiqet njësisë së urbanistikës dhe i kalon A.L.U.I.Z.N.I-t.

Me këto ndryshime ligjore, Gjykata konkludoi se nenet 5, pika 2; 20, pika 2 dhe 26, duke mos lejuar arkëtimin e të ardhurave që do të mund të siguroheshin nga procesi i legalizimit në favor të organeve të qeverisjes vendore, me qëllim përdorimin e tyre për përmirësimin e infrastrukturës dhe të urbanizimit të territoreve që legalizohen, cenojnë rregullimin kushtetues të parashikuar në nenin 113, pika 1, shkronja “c” të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, sipas të cilit ato *“kanë të drejtë të mbledhin dhe të shpenzojnë të ardhurat që janë të domosdoshme për ushtrimin e funksioneve të tyre.”* Ligji, objekt shqyrtimi, nëpërmjet neneve 6, 7, 8, 10, 14, pika 3, 16, pika 2 e 5 dhe 17, përjashton organet e qeverisjes vendore nga ushtrimi i funksioneve të njohura si të veta, ku përfshihen domosdoshmërisht edhe çështjet e planifikimit, menaxhimit urban dhe të kontrollit të territorit.

Kompetencat e njohura (me nenin 6, shkronja “a” dhe “b” të ligjit të mëparshëm) njësive të qeverisjes vendore për verifikimin e gjendjes reale të ndërtimeve në vend, për hartimin e hartografisë, si dhe për përditësimin teknik të planvendosjes në terren të ndërtimeve pa leje dhe të territoreve të zëna prej tyre, nëpërmjet shfuqizimit nga ligjvënësi i kalojnë sipas nenit 4, pika 2, shkronja “b”, ALUIZNI - t.

Gjykata vlerëson se, në veçanti, nenet 7, 8 dhe 10 të ligjit (që kanë shfuqizuar nenet 10, 11 dhe 14) kanë ndryshuar edhe procedurën e legalizimit të zonave informale,

duke i hequr organeve të qeverisjes vendore kompetencat që lidhen me shqyrtimin e miratimit paraprakisht të zonave informale, emërtimin e përcaktimit e kufirit të tyre, ndryshimin e regjimit të tokës në tokë truall, si dhe ndryshimin e destinacionit të përdorimit në zonë banimi/ekonomike. Sipas dispozitave të sipërcituara, planifikimi i legalizimit të ndërtimeve nuk miratohet nga organet kompetente në fushën e planifikimit urban, të menaxhimit të tokës dhe të kontrollit mbi territorin, por i kalon në mënyrë ekskluzive A.L.U.I.Z.N.I.-it.

Njëkohësisht, me nenin 14, pika 3 të ligjit, i ka kaluar A.L.U.I.Z.N.I.-t edhe kompetenca e njohur më parë organeve të qeverisjes vendore për përcaktimin e destinacionit të objektit sipas verifikimit në terren. Sipas kësaj dispozite ligjore përcaktimi i saktë i destinacionit të objektit është një kompetencë që ndikon drejtpërdrejtë në çmimin e shitjes së truallit të objektit dhe që i paraprin procedurës së kalimit të pronësisë së parcelës ndërtimore të objekteve informal nga shteti te poseduesi i ndërtimit pa leje (neni 14, pika 1).

Me kalimin e kësaj kompetence të organeve të qeverisjes vendore një agjencie shtetërore, në varësi të pushtetit ekzekutiv, Gjykata thekson se është shmangur njëkohësisht edhe rregullimi i parashikuar në nenin 32 të ligjit nr. 8652, datë 31.7.2000 “Për organizimin dhe funksionimin e qeverisjes vendore”, sipas të cilit është këshilli komunal ose bashkiak që *“miraton tjetërsimin ose dhënien në përdorim të pronave të tretëve”*. Nëpërmjet nenit 17, i cili ka ndryshuar nenin 28 të ligjit, sipas të cilit *“...leja e legalizimit është e barasvlershme me lejen e shfrytëzimit...”*, merret një tjetër funksion i rëndësishëm i organeve të qeverisjes vendore, që lidhet me planifikimin urban dhe i kalon ALUIZNI-t.

Mbi bazën e kësaj analize, Gjykata konkludon se ndryshimet e kryera me nenet 3, pika 8; 4, pika 1, shkronjat “a”, “ç”, dhe pika 2, shkronja “b”; 5, pika 2; 6; 7; 8; 10; 14, pika 3; 16, pika 2, 5; 17; 20, pika 2 dhe 26 të ligjit objekt shqyrtimi, u kanë hequr organeve të qeverisjes vendore kompetencat bazë që lidhen me procesin e legalizimit, urbanizimit dhe integritetit të ndërtimeve pa leje. Këto ndryshime ligjore i kanë zhveshur organet e qeverisjes vendore nga disa prej kompetencave të tyre, që në kuptim të Kushtetutës të Republikës së Shqipërisë, të Kartës Europiane të Autonomisë Vendore si edhe të jurisprudencës kushtetuese, cenojnë parimin e decentralizimit të pushtetit dhe të autonomisë vendore dhe, për rrjedhojë, kërkesa duhet pranuar.

Për këto arsye Gjykata Kushtetuese e Republikës së Shqipërisë, vendosi shfuqizimin si të papajtueshëm me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë dhe me Kartën Europiane të Autonomisë Lokale të neneve 3, pika 8; 4, pika 1, shkronjat “a”, “ç”, dhe pika 2, shkronja “b”; 5, pika 2; 6; 7; 8; 10; 14, pika 3; 16, pika 2, 5; 17; 20, pika 2; 26 të ligjit nr. 9895, datë 09.06.2008 “Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”.

Gjykata Kushtetuese çmon se përcaktimi i bërë nga ligji për legalizimet, sipas të cilit, pronësia e tokës së shpronësuar nuk i mbetet shtetit, por i transferohet zotëruesit të ndërtesës që legalizohet, në vetvete nuk përbën një pengesë që ky përcaktim të konsiderohet si i domosdoshëm për “interes publik” Nëpërmjet jurisprudencës së saj, Gjykata Kushtetuese është shprehur se: “Analiza dhe interpretimi nga Gjykata Kushtetuese e disa prej koncepteve kushtetuese që kanë të bëjnë me “interesin publik” dhe me “shpërblimin e drejtë” si dhe respektimi i parimeve të drejtësisë, të proporcionalitetit, apo të shtetit social përbëjnë njëkohësisht dhe kufijtë kushtetues të hapësirës së vlerësimit, mbi të cilat duhet të orientohet ligjvënësi, për respektimin e së drejtës së pronës”. Çështja që shtrohet për shqyrtim përpara Gjykatës Kushtetuese lidhet me pajtueshmërinë ose jo të ligjit objekt i shqyrtimit kushtetues, me kriteret kushtetuese “interes publik”, “shpronësim”, “shpërblim i drejtë” dhe “e drejta e ankimit”. Në lidhje me nocionin “interes publik”, Gjykata Evropiane për të Drejtat e Njeriut i le shtetit një marzh të gjerë vlerësimi në përcaktimin e tij, duke pohuar se nocioni “interes publik” është shumë i gjerë, por “se transferimi i detyrueshëm i pronësisë nga një individ tek një tjetër, në rrethana të veçanta, mund të përbëjë një masë ligjore në interes publik”.

Gjykata Kushtetuese konkludon se duke qenë se ligji për legalizimet ka për objekt legalizimin e ndërtimeve të ngritura pa leje dhe sidomos urbanizimin e zonave, blloqeve informale e ndërtimeve informale si dhe integrimin e tyre në zhvillimin territorial infrastrukturor të vendit, duke përmirësuar kushtet e jetesës, ekziston “interesi publik” që mund të justifikojë shpronësimin e pronarëve të ligjshëm dhe kalimin e pronave të tyre në pronësi të ndërtuesve të ndërtimeve pa leje. Gjykata Kushtetuese çmon se përcaktimi i bërë nga ligji për legalizimet, sipas të cilit, pronësia e tokës së shpronësuar nuk i mbetet shtetit, por i transferohet zotëruesit të ndërtesës që legalizohet, në vetvete nuk përbën një pengesë që ky përcaktim të konsiderohet si i domosdoshëm për “interes

publik”. Neni 41 i Kushtetutës kërkon një “shpërblim të drejtë”, në rastet e shpronësimit të pronarëve privatë, por ky nen, nuk bën fjalë për kritere që mund të zbatohen, për tregues konkret për të vlerësuar dëmin e shkaktuar, apo për ndonjë mekanizëm të zbatueshëm në këtë rast. Megjithatë shprehja “shpërblim i drejtë”, nuk mund të konsiderohet formulim i zbrazët, sepse Kushtetuta ia ka besuar ligjvënësit parametrat në fjalë.

Vendim i Gjykatës Kushtetuese është në pajtim me kriterin kushtetues “shpërblim i drejtë”. Neni 41/5 i Kushtetutës parashikon të drejtën e ankimit të individit në gjykatë, në rast mosmarrëveshjeje lidhur me masën e shpërblimit. Neni 42 i Kushtetutës parashikon të drejtën e individit për t’iu drejtuar gjykatës, në rast pretendimi për cenim të lirisë, pronës dhe të drejtave të njohura me Kushtetutë pa një proces të rregullt ligjor. Gjykata Kushtetuese çmon se duhet të ndalet paraprakisht në marrëdhënien e krijuar midis këtyre dy dispozitave kushtetuese. Nga njëra anë qëndron neni 42 i Kushtetutës i cili sanksionon të drejtën e çdo individi të ankohet, kurse nga ana tjetër qëndron neni 41/5, sipas të cilit individi në rast shpronësimi mund të ankohet vetëm në lidhje me mosmarrëveshjet për masën e kompensimit. Kështu që, duke marrë në konsideratë faktin që Gjykata Kushtetuese pranon se me anë të këtij ligji pronarët e ligjshëm të trojeve gjenden para një shpronësimi *de facto*, ata mund të ankohen në gjykatë vetëm lidhur me masën e shpërblimit.

Por, Gjykata Kushtetuese vlerëson se pavarësisht se jemi para shpronësimit *de facto*, ky ligj *de jure* krijon marrëdhënie të ndryshme, komplekse, juridike të lidhura jo vetëm me masën e shpërblimit por dhe me regjistrimin e pronës, me titullin e pronës, me konfliktet mes pronarëve kufitarë, probleme juridike këto, që bartin domosdoshmërinë e shqyrtimit gjyqësor në tërësi, drejt zgjidhjes së problemeve. Prandaj, Gjykata Kushtetuese çmon se neni 42 nuk konkurrin me nenin 41/5 të Kushtetutës. Në nenin 26 të ligjit për legalizimet parashikohet zgjidhja e mosmarrëveshjeve për raportet e pronësisë në objekt ose/dhe rreth përfshirjes së personave të tjerë, të cilët pretendojnë të drejta mbi parcelën ndërtimore nëpërmjet gjykatës. Po kështu, në nenin 40 të tij, ky ligj parashikon rastin e konflikteve mes subjektit dhe pronarit të truallit privat/kufitar dhe i jep të drejtën palëve që ta zgjidhin konfliktin në rrugë gjyqësore.

Ndërkohë në nenin 44, ligji ka parashikuar “ankimin” si dispozitë më vete, ku shprehet se e njëjta procedurë ankimi zbatohet dhe për vendime të zyrës përkatëse të ALUIZNIT, sipas ligjit nr.8485, datë 12.05.1999 “Kodi i Procedurave Administrative”. Në nenin 18 të Kodit të Procedurave Administrative është parashikuar se në mënyrë që të mbrohen të drejtat kushtetuese dhe ligjore të personave privatë, veprimtaria administrative i nënshtrohet kontrollit nga gjykatat në përputhje me dispozitat e Kodit të Procedurës Civile.

Kjo do të thotë se vendimet e zyrës përkatëse të ALUIZNIT mund të kundërshtohen në rrugë gjyqësore. Gjykata Kushtetuese vlerëson se e drejta e ankimit në gjykatë është një e drejtë kushtetuese që sanksionohet nga neni 43 i Kushtetutës, kështu që, për aq kohë sa sipas nenit 4/3 të Kushtetutës, dispozitat e saj zbatohen drejtpërsëdrejti, ky ligj edhe pse nuk e ka pranuar në mënyrë të shprehur, nuk ia mbron të drejtën individit për t’u ankuar në gjykatë për çdo aspekt të ligjit, për të cilin mund të lindin mosmarrëveshje mes personave të interesuar. Përfundimisht, Gjykata Kushtetuese, ligjin objekt të kontrollit kushtetues, nuk e gjen si të papajtueshëm me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë⁷⁴.

⁷⁴ Ndërkaq në mendim pakice anëtarët F. Abdiu dhe S. Sadushi janë shprehur kundër qëndrimit të mbajtur nga shumica, për arsye se: Një nga problemet e diskutueshme që përmban ligji, objekt shqyrtimi, është procesi i kalimit të pronësisë së truallit nga subjektet private tek subjektet që përfitojnë nga procesi i legalizimit. Në paragrafin e parë të nenit 15 të ligjit “Mbi legalizimin, planifikimin urban dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, fraza e përdorur “pronat e legalizuara regjistrohen në regjistrat e pronave të paluajtshme” nënkupton faktin se marrja e një dokumenti administrativ nga ALUIZNI, shndërron në pronar personat që kanë ndërtuar pa leje në pronën e pronarit të ligjshëm. Në përmbajtjen e kësaj dispozite ligjore konstatohet lehtësisht se transferimi i pronës nuk ndjek nga pikëpamja formale konceptin “shpronësim” dhe as procedurën ligjore në kuptim të nenit 41 të Kushtetutës së Republikës të Shqipërisë. Në asnjë nga dispozitat e ligjit, objekt shqyrtimi, nuk përmendet termi kushtetues shpronësim apo kufizim i të drejtës së pronës, megjithëse nenet 15 e vijues të ligjit ligjërojnë zhveshjen nga e drejta e pronësisë të pronarit të ligjshëm dhe kalimin e kësaj të drejte tek poseduesi i ndërtimit të paligjshëm.

Mbi këtë bazë, çdo masë e marrë që e privon personin nga prona e tij duhet të ketë qëllim të ligjshëm “në interesin publik”. Nocioni i interesit publik është shumë i gjerë. Është pranuar si nga pikëpamja doktrinare ashtu edhe nga zhvillimi i jurisprudencës gjyqësore se marrja e pronës që kryhet si rrjedhojë e zbatimit të një politike që promovon drejtësinë sociale në komunitet, mund të konsiderohet si “interes publik”. Sidoqoftë, për të konsideruar kushtetuese një ndërhyrje në të drejtën e pronësisë nuk është e mjaftueshme vetëm ekzistenca e një “qëllimi të ligjshëm” në “interesin e përgjithshëm”, por duhet të ketë dhe marrëdhënie të arsyeshme proporcionale ndërmjet masave të marra dhe synimit që kërkohet të realizohet me privimin e personit nga prona e tij.

Kjo situatë kërkon një shpërndarje të drejtë të detyrimeve sociale dhe financiare, të cilat nuk mund t’i caktohen një grupi të veçantë social, pavarësisht se sa i rëndësishëm është interesi i grupit tjetër apo i komunitetit në tërësi. Pra, duhet të shqyrtohet nëse ashpërsia dhe nevoja e masave të marra për problemet social-ekonomike justifikojnë humbjen e pronësisë nga personi fizik. Nga analiza që i bëhet çështjes në shqyrtim, konstatohet se ligjvënësi nuk ka vendosur në një balancë të drejtë interesat e pronarëve të ligjshëm, të cilët nuk kanë shkelur ligjin, me interesat e atyre që kanë zaptuar dhe ndërtuar në mënyrë të paligjshme. *Disproporcioni ndërmjet pronarëve të ligjshëm dhe personave që kanë ndërtuar pa leje*

Mbi këtë bazë nxirret përfundimi se është shkelur parimi kushtetues sipas të cilit, si prona publike, ashtu dhe ajo private duhet të garantohen e të gjejnë të njëjtën mbrojtje nga kuadri ligjor. Kushtet e kompensimit janë shumë të rëndësishme për të vlerësuar nëse është arritur një balancë e drejtë ndërmjet kërkesës për një interes të përgjithshëm dhe kërkesës për mbrojtjen e të drejtave themelore të individëve, ose nëse është zbatuar një kufizim jo i drejtë ndaj personit që është privuar nga pronësia. Kompensimi duhet të jetë i lidhur në mënyrë të arsyeshme me vlerën e pronës së marrë, të jetë i drejtë, real, efektiv dhe i menjëhershëm. Marrja e pronës pa një pagesë të arsyeshme për vlerën e saj si dhe e palikujduar në mënyrë të menjëhershme, nuk mund të konsiderohet si një zgjidhje proporcionale. Prandaj, përcaktimi paraprakisht i kushteve të kompensimit është në interes të sigurisë juridike, sepse një vlerësim i mëvonshëm i kompensimit, do të sillte vonesa të shumta, që do të sillnin shkelje të të drejtës së pronës në kuptimin kushtetues dhe të Konventës Evropiane për të Drejtat e Njeriut. Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë kërkon një kompensim të drejtë. Ligji, objekt shqyrtimi, nuk përmban rregulla për sasinë e kompensimit që do t'i jepet pronarit të ligjshëm. Referimi që neni 15, pika 5 bën tek ligji nr.9235, datë 29.07.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, vetëm për efekt të llogaritjes së sipërfaqes që do të kompensohet, nuk krijon kushtet optimale për pronarët e ligjshëm, (të cilëve u

konstatohet në mënyrën se si të dyja palët e fitojnë dhe e humbasin pronësinë, në vlerën e çmimit të tokës, si dhe në kohën e përfitimit të të drejtave respektive prej tyre.

Ligji e ka zgjeruar në mënyrë abuzive dhe në dëm të pronarëve të ligjshëm rrethin e subjekteve përfituese, duke përfshirë në këtë kategori krahas objekteve për funksione strehimi dhe ato, në të cilat ushtrohet veprimtari ekonomike. Një rregullim i tillë e kompromenton ekzistencën e interesit publik, me qëllim promovimin e drejtësisë sociale, në kufizimin që i bëhet të drejtës së pronës. Neni 15 i ligjit i jep përparësi zhveshjes nga pronësia të pronarit të ligjshëm, pa e shpërblyer në mënyrë të menjëhershme, ndërkohë që subjektit që ka ndërtuar pa leje i njej në mënyrë të menjëherëshme pronësinë mbi truallin, kundrejt një çmimi tepër simbolik.

Njëkohësisht, sipas neneve 19, 20, 21 të ligjit që parashikojnë çmimin e shitjes së trojeve rezulton se ligjvënësi i ka stimuluar personat që kanë zaptuar më shumë tokë, nëpërmjet uljes së çmimit të shitjes.

Nga kjo pikëpamje, konsiderohen jo proporcionale masat e marra, përderisa sipas ligjit, personat që kanë shkelur ligjin shpërblehen, ndërsa interesat e pronarëve të ligjshëm sakrifikohen. Kështu, parimi i proporcionalitetit nuk është respektuar, sepse nuk rezulton të jetë vendosur përdorimi i mjeteve më të përshtatshme dhe sa më pak të dëmshme për pronarët e ligjshëm. Edhe Komisioni i Venecias në pozicionin e amicus curiae ka theksuar: “... në rastin konkret mund të argumentohet se zgjidhja që parashikon ligji nuk vendos një balancë të drejtë, përderisa interesat e pronarëve të ligjshëm, të cilët nuk kanë shkelur asnjë ligj, vendosen prapa interesave të atyre që kanë ndërtuar banesa të paligjshme”. Vendosja e dy standardeve që konstatohet në dispozitat e ligjit, objekt shqyrtimi, është një tjetër argument për papajtueshmërinë e tyre me Kushtetutën. Neni 17/1 i ligjit parashikon se kalimi i pronësisë së parcelës ndërtimore nga shteti tek subjekti bëhet sipas dispozitave të Kodit Civil, ndërkohë që për rastet kur pronësia do të kalojë nga individ i tek individ është parashikuar një procedurë e panjohur nga dispozitat e Kodit Civil. Kushtetuta, në nenin 11/2 parashikon: “Prona private dhe publike mbrohen njëjloj me ligj”.

merret prona pa u shpërblyer më parë), që ky lloj kompensimi do të përmbushet në të ardhmen në përputhje me konceptin kushtetues të shpërblimit të drejtë.

Ky vendim është ka trajtuar një çështje mjaft delikate, konkretisht legalizimin e objekteve të paligjshme të ndërtuara mbi troje në pronësi të subjekteve të tjera. Për këtë arsye, Gjykatës i është dashur të vërë përballë dy interesa: nga njëra anë interesin e pronarëve të trojeve të pushtuara në mënyrë të paligjshme nga ndërtimet, nga ana tjetër kthimin e situatës së ligjshme në këto zona, të cilat për shkak të kësaj situate kanë mbetur të pazhvilluara nga pikëpamja e urbanistikës dhe si rrjedhim edhe nga situata ekonomiko-sociale. Me të drejtë Gjykata jo vetëm në këtë vendim por edhe në raste të tjera ka theksuar se kur vjen çështja tek interesi publik, si parakusht për të ndërhyrë në të drejtat themelore, siç është rasti këtu kur bëhet fjalë për shpronësimin e subjekteve private, vetë Kushtetuta nuk merr përsipër të përcaktojë se çfarë do të konsiderohet interes publik por ajo autorizon ligjvënësin që ta bëjë një gjë të tillë duke u nisur nga parimet e sanksionuara në dokumentin themeltar të shtetit, ligjvënësi duhet të përcaktojë më së miri se në çfarë kushtesh dhe situatash duhet të ndodhë një proces shpronësimi. Aktet që nxjerr ai për këtë qëllim pasqyrojnë rast pas rasti dhe kuptimin e interesit publik. Dhe është e natyrshme që në një shtet demokratik dhe të së drejtës këto akte t'i nënshtrohen një kontrolli kushtetues për të gjykuar nëse interesi publik i pasqyruar në aktet e ligjvënësit është apo jo në përputhje me Kushtetutën. Është GjK e cila vlerëson nëse vërtetë ky interes i shërben të mirës së përgjithshme. Sipas doktrinë kushtetuese gjermane qëllimi i të mirës së përgjithshme ose interesi publik nuk është tipar karakteristik i shpronësimit por është kusht për të qenë legjitim, pra kërkohet detyruesisht përmbushja e tij para se të kalohet në procesin e shpronësimit. Në çështjen në fjalë, interesi publik është legalizimi i një gjendje të paligjshme që zgjat prej vitesh. Është e natyrshme që shteti të mos lejojë ose të paktën të rregullojë situata paligjshmërie të çdo natyre. Mjafton dhe vetëm ky fakt për të vlerësuar se ndodhemi para një interesi publik që është ruajtja ose vendosja e shtetit të së drejtës (parimi i ligjshmërisë). Megjithatë është e paevitueshme pyetja: A është kjo mënyra më e mirë për të rikthyer legjitimitetin në këto zona informale? Parimet e shtetit të së drejtës përcaktojnë se shteti duhet të gjejë masa adekuate për të rregulluar situata konfliktuale ose të ndjeshme nga pikëpamja sociale.

Po ashtu, edhe Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë nëpërmjet vendimit Nr. 22 date 13.03.2002, kanë unifikuar praktikë gjyqsore se shtesa ose ndërtimi, i cili është realizuar në kundërshtim me normat në fuqi dhe nuk është rregjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme nuk mundet të jetë objekt i pjestimit gjyqësor dhe personi i interesuar për arsye se nuk përfaqëson interes të ligjshëm në këtë rast nuk mundet të legjitimohet në ngritjen e padisë për pjestimin e pasurisë.

Gjithesesi ky vendim nuk ka qenë unanimit pasim mendimi i pakicës së gjyqtareve në Kolegjet e Bashkuara është i mendimit se shtesa ose ndërtimi, që është realizuar në kundërshtim me ligjin pa lejen përkatëse administrative dhe që nuk është rregjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme nuk mund të jetë objekt i pjestimit gjyqësor si send i tillë, por personi i interesuar legjitimohet që të kërkojë pjestimin e materialeve që kanë shërbyer për kryerjen e shtesës apo të ndërtimit.

KAPITULLI IV : KUFIZIMI I TË DREJTËS SË PRONËSISË NË REPUBLIKËN E SHQIPËRISË. ANALIZË E RASTEVE KONKRETE

4.1. Kuptimi i kufizimit të pronës. Kufizimi për interes publik.

Mbrojtja e të drejtës së pronës private si një nga të drejtat themelore të individit, kushtetuta i ka dhënë garanci mbrojtjeje duke ruajtur funksionin e saj privat. Por nga ana tjetër, pronësia private i shërben edhe mirëqenies së shoqërisë, gjë e cila duhet të jetë e justifikuar nga një interes i përgjithshëm. Kushtetuta e Shqipërisë i bën një rregullim të përgjithshëm të drejtës së pronës private dhe i referohet rregullimit ligjor, si për çështjet që lidhen me fitimin dhe tagrat e pronësisë, ashtu edhe për çështjet që lidhen me kufizimet përkatëse. Shpronësimi është një nga problematikat kryesore të së drejtës së pronësisë e cila vazhdon të haset dhe në ditët e sotme për shkak të mungesës së instrumenteve dhe mekanizmave ligjore të cilat duhet të jenë të sakta dhe mjaft precize, në mënyrë që të shmanget sa më shumë cënimi në thelb i të drejtës së pronës. E drejta e pronësisë nuk çënohet vetëm në gëzimin e sendit por gjithashtu dhe në posedimin e tij, duke sjellë si rrjedhojë mangësi në ushtrimin e së drejtës së pronësisë mbi këto objekte,

pasi preket një nga të drejtat themelore të sanksionuara dhe të mbrojtura me Kushtetutë, ajo e “Pronësisë”, gjë që nuk ndodh në rastin e zhvlerësimit të pasurive si rezultat i shpronësimit (që do të thotë humbje të vlerës së tyre fillestare, por për të cilat nuk çenohet e drejta e pronësisë). Pronësia nuk është një e drejtë absolute. E drejta e pronarit mund të kufizohet për interes publik apo për shkak të fqinjësie të pronave.

Kufizimet e pronësisë nuk parashikohen vetëm në Kodin Civil por edhe në akte të tjera ligjore:

A. Kufizime për interes publik (neni 153 KC)⁷⁵

Askujt nuk mund t’i hiqet tërësisht ose pjesërisht pronësia mbi sendin e tij, përveç kur e kërkojnë interesa publike. Me interesa publike do të kuptohet kryerja e punimeve, ndërtimeve që kanë për qëllim plotësimin e interesave të të gjithëve. Në përcaktimin e nenit 153 nuk jepet mënyra se si mund të hiqet plotësisht apo pjesërisht pronësia, por përcaktohen dy kushte të rëndësishme të cilat duhet të plotësohen:

- Interesi publik i ligjshëm
- Shpërblimi i plotë dhe paraprak. Me shpërblim të plotë do të kuptohet vlera që ka sendi në kohën kur hiqet pronësia. Ndërsa me shpërblim paraprak duhet kuptuar dhënia e shpërblimit (vlerës së sendit) në kohën e heqjes së pronësisë.

Shpronësimi është heqja e së drejtës së pronësisë nga organet shtetërore, pa vullnet të pronarit, kundrejt shpërblimit të plotë dhe paraprak. Shpronësimi është një mënyrë e jashtëzakonshme e kufizimit të pronësisë, mbi bazën e të cilit pronësia mbi sendet kalon nga pronë private në pronë publike. Shpronësimi për interes publik parashikohet nga Kushtetuta edhe nga Ligji “Për shpronësimin dhe marrje të përkohshme të pasurisë pronë private për interes publik”⁷⁶ i ndryshuar.

⁷⁵ Kodi Civil, neni 153.

⁷⁶ Ligji nr.8561 datë 22.12.1999 “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurive pronë private për interes publik”, i ndryshuar. Parashikon kete për realizimin e detyrimeve që rrjedhin nga traktatet dhe konventat ndërkombëtare shumëpalëshe (norma ndërkombëtare) -Për realizimin e programeve, projekteve dhe investimeve, të parashikuara në një marrëveshje ndërkombëtare, ku shteti ynë është palë (norma ndërkombëtare) -Për realizimin e projekteve dhe investimeve që paraqesin interes ose shtrirje territoriale kombëtare ose vendore në fushën e transportit, komunikacionit, vepra ujore, energjetikës. -Për realizimin e projekteve dhe investimeve kombëtare ose vendore në funksion të ruajtjes së mjedisit, shëndetit, kulturës, infrastrukturës. -Për realizimin e programeve dhe investimeve në fushën e mbrojtjes kombëtare. -Për mbrojtjen e monumenteve dhe objekteve të paluajtshme të karakterit arkeologjik, historik, kulturor e shkencor kur pronari nuk ka mundësi objektive ose mban një qëndrim që do ta dëmtonte këtë objekt me vlera. -Për mbrojtjen e objekteve të luajtshme të cilat paraqesin vlera historike, kulturore ose shkencore, kur këto objekte rrezikojnë të zhduken -Në raste kur objekte të luajtshme apo të paluajtshme përbëjnë rrezik të përhershëm për sigurinë dhe shëndetin publik. (një

Shpronësimi bëhet vetëm me VKM, bazuar në kërkesën e organeve qendrore, vendore apo person juridik. Kur ndërtojnë një vepër në interes publik Ministria përkatëse ngre një komision që verifikon dokumentacionin dhe kushtet për shpronësim.

Rekuizimi është marrje e përkohshme e sendit në përdorim⁷⁷. Pra, nuk hiqet e drejta e pronësisë, por vetëm kufizohet e drejta e përdorimit të sendit. Rekuizimi zgjat, aq sa zgjat edhe gjendja për të cilën vendoset rekuizimi dhe shpërblim jepet në mbarim të kësaj gjendje. Pronari kur mendon se shpërblimi nuk është i mjaftueshëm, mund t'i drejtohet gjykatës⁷⁸.

B. Kufizime për interes privat (ose për shkak fqinjësie)

Kur dy sende të paluajtshme janë fqinje, ky fakt mund të krijojë mosmarrëveshje ndërmjet pronarëve të tyre dhe mund të sjellë ndërhyrje në tagrat e njëri tjetrit. Qëllimi i vendosjes së kufizimeve të parashikuara ligjërisht është jo vetëm të eliminojë mosmarrëveshjet e pronarëve, por përdorimin normal të sendeve dhe pengimin e ushtrimit të së drejtës së pronësisë në mënyrë që t'i sjellë shqetësim fqinjëve⁷⁹.

Kufizimet në lidhje me largësitë midis drurëve dhe pemëve (neni 158 KC)

Në kufirin midis pronave mund të ketë drurë ose shkurre, të cilat duke qenë të lartësive të ndryshme mund të krijojnë shqetësime për pronën fqinje. Me qëllim që të mos ketë mosmarrëveshje përcaktohen disa rregulla për distancat e mbjelljes së tyre, të cilat nuk janë unike në të gjithë vendin, duke u nisur edhe nga vendi apo klima. Këto distanca mund të caktohen me dispozita ligjore apo nënligjore (me ligj ose me akte të pushtetit vendor)⁸⁰.

ndërtesë që rrezikon të shembet, një kafshë e sëmurë, apo e rrezikshme). Kondili, V. (2008). "E drejta civile, pjesa e posaçme", Tiranë, Nuni, A.; Hasneziri, L. (2010). "E drejta civile II (Pronësia)", Tiranë.

⁷⁷ Rastet e rekuizimit janë: -Në rastet e fatkeqësive natyrore, të cilat vendosen nga KM, sendi do të merret në përdorim të përkohshëm kundrejt shpërblimit përkatës. Në rast se sendi gjatë kohës është dëmtuar, pronari mund të kërkojë në gjykatë vlerën e dëmit të shkaktuar. -Në rastet e gjendjes së jashtëzakonshme që vendoset nga Kuvendi me propozim të KM, sendi do të merret në përdorim të përkohshëm kundrejt shpërblimit përkatës. Në rast se sendi gjatë kohës është dëmtuar, pronari mund të kërkojë në gjykatë vlerën e dëmit të shkaktuar. -Në rastin e forcës madhore (gjendje lufte) shpallet nga Presidenti me propozim të KM ose nga Kuvendi, nëse sendi do të merret në përdorim të përkohshëm kundrejt shpërblimit përkatës. -Në rastin kur rekuizimi është i domosdoshëm për realizimin e projekteve për interes publik kur është marrë vendimi i shpronësimit. Nuni, A.; Hasneziri, L. (2010). "E drejta civile II (Pronësia)", Tiranë

⁷⁸ Nuni, A.; Hasneziri, L. (2010). "E drejta civile II (Pronësia)", Tiranë

⁷⁹ Kondili, V. (2008). "E drejta civile, pjesa e posaçme", Tiranë.

⁸⁰ Mund të ndodhë që në zona të caktuara të ekzistojnë zakone të cilat përcaktojnë kryesisht distancat e mbjelljes së drurëve. Këto zakone merren parasysh, kur mungojnë përcaktimet ligjore. Megjithatë rregullat e sipërpërmendura nuk gjejnë zbatim kur:

a) Pronarët me marrëveshje kanë lejuar distanca më të afërta
b) Kur kufiri i pronës është rrugë apo rrjedhë uji publike

Kufizime në lidhje me përdorimin e sendit (neni 159 KC)

Pronari ka të drejtën e gëzimit dhe shfrytëzimit lirisht të sendit për përmbushjen e interesave të tij, por gjithmonë në përputhje me ligjin dhe pa cënuar të drejtat e të tjerëve. Kufizimet e gëzimit dhe përdorimit të sendit bëhet me ligj ose bazuar në zakonet e mira të vendit për kufizimet e zhurmave dhe shqetësime të tjera që krijon sendi gjatë funksionimit të tij. Bazuar në shfrytëzimin dhe llojin e sendit ai mund të prodhojë zhurma, nxehtësi, tymra, avuj, dridhje dhe të tjera shqetësime, të cilat mund ta pengojnë pronarin fqinj në gëzimin e sendit të tij. Kur këto shqetësime janë tej kufijve të zakonshëm, pronari fqinj ose persona të cilët gëzojnë sendin kanë të drejtë t'i kërkojnë pronarit të objektit të marrë masa që shqetësimet të jenë në kufijtë e zakonshëm.

Mospengimi i ujërave që kalojnë në pronën e tij. Ndodh që në sipërfaqe ose nëntokë të rrjedhin ujëra që përdoren edhe nga pronari fqinj. Pronari në tokën e të cilit rrjedhin ujërat mund t'i pengojë ose përdorë ato vetëm në kufijtë e përcaktuar pa i sjellë dëm pronarit fqinj.

Mbrojtja e ambientit. Gjatë gëzimit të sendit pronari duhet të marrë masa për të mbrojtur ambientin. Pronari fqinj mund të kërkojë marrjen e masave që mbrojtja e ambientit të jetë në kufijtë e zakonshëm.

Kufizime në ndërtime (neni 160 KC)⁸¹

Në lidhje me ndërtimet dhe punimet, pronari është i lirë deri në masën që nuk pengon fqinjin të gëzojë pronën e tij dhe në respektim të rregullave urbanistike, sipas planeve urbanistike. Ndërtimet për të cilat kërkohet respektimi këtyre rregullave janë:

- Ngritja e ndërtesave të reja
- Rindërtimi ose ndryshimi i tyre
- Çelja e dritareve
- Hapja e puseve, gropave e punimeve të tjera të kësaj natyre
- Punime me karakter të përhershëm dhe që ndikojnë në ndryshimin e pamjeve urbanistike dhe largësitë ndërmjet ndërtimeve

Mbledhja e ujërave që rrjedhin nga strehët (neni 161 KC)⁸²

c) Kur kufiri është i përcaktuar me mur dhe drurët nuk e kalojnë lartësinë e tij.

⁸¹Kodi Civil, neni 160.

⁸²Kodi Civil, neni 161.

Ujërat që rrjedhin nga strehët shkaktojnë dëme kur bien në tokë. Pronari i ndërtesës është i detyruar të marrë masa për të mos lejuar që ujërat e strehëve të bien në pronën fqinje, në të kundërt pronari i tokës fqinje mund t'i drejtohet gjykatës. Për ujërat që rrjedhin nga strehët në një rrjedhë publike nuk zbatohet ky rregull. Në këtë rast, nga dispozita përkatëse nuk është parashikuar ardhja e dëmit në pronën fqinje nga ujërat e strehëve, pra duhet që pronari i ndërtesës të mos lejojë rënien e ujërave në pronën fqinje pavarësisht nëse shkaktojnë dëm ose jo. Pronari është po ashtu i detyruar që ujërat apo mbeturinat që vijnë nga toka e tij të mos derdhen në kanalën apo tokën e tjetrit, përveç kur ka një marrëveshje ndërmjet tyre.

4.2. Procesi i shpronësimeve në Shqipëri.

Pas viteve 90, qytetet shqiptare kanë fituar një strukturë të re sociale dhe arkitekture. Në ditët e sotme post tranzicioni social, politik, kulturor dhe ekonomik, pasqyrohet edhe vetë infrastruktura e qytetit. Në 20 vitet e fundit popullsia pësoi një rishpërndarje të konsiderueshme brenda vendit me migracionin nga rajonet veriore dhe malore, drejt qendrës dhe bregdetit dhe sidomos qytetet e mëdha. Në këto kushte, kjo fazë e urbanizimit të Shqipërisë, nuk duhet parë si negative. Ajo kontribuoi në nënndarjen dhe në shpërndarjen e tokës, pronë e shtetit apo privatit, në parcela të vogla brenda një kohe të shkurtër. Por ndërkohe, këto ndërtime duke u ndërtuar në mungesë të një plani rregullues apo edhe kur ekzistojnë ato ju përkasin, disa blloqeve të banimit apo qendrave të qyteteve dhe kryesisht infrastrukturës rrugore. Nevoja dhe domosdoshmëria për përmirësimin dhe zgjerimin e infrastrukturës së qyteteve, ka sjellë edhe nevojën e shpronësimit duke përfshirë troje dhe banesa, qofshin banesa apo ndërtesa për veprimtari tregtare.

Që nga koha e miratimit të Kushtetutës së Shqipërisë si dhe Ligjit Nr. 8561, datë 22.12.1999 “Shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik”⁸³ në pjesën më të madhe procesi i shpronësimit për interes

⁸³ Aktet nënligjore në zbatim të ligjit nr. 8561 datë 22.12.1999: -V.K.M nr.126, datë 23.03.2000 “Për përbërjen dhe procedurat e punësimit të komisionit të posaçëm për shpronësimet”, i ndryshuar. -V.K.M nr.127, datë 23.03.2000 “Për përmbajtjen dhe procedurat e paraqitjes së kërkesës dhe të njoftimit për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik”, i ndryshuar.-V.K.M nr.138, datë 23.03.2000 “Për kriteret teknike të vlerësimit dhe të përlllogaritjes së masës së shpërblimit të pasurive pronë private që shpronësohen, të pasurive që zhvlerësohen dhe të të

publik është zbatuar në zona jashtë qyteteve dhe për toka bujqësore. Miratimi i planeve rregulluese në pjesën më të madhe të bashkive në Shqipëri, ka bërë të domosdoshëm zbatimin e procedurës së shpronësimit, në pothuajse gjithë shtrirjen e qyteteve, përfshi qendrën dhe periferinë ashtu edhe zonat informale, të miratuara me vendime të Këshillit të Ministrave.

Ligji nr. 8561 datë 22.12.1999 “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurive pronë private për interes publik” është ndryshuar së fundmi me Ligjin 11/2020 “Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr. 8561, datë 22.12.1999, “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë, pronë private, për interes publik”, të ndryshuar.

Qëllimi i ligjit është përcaktimi i kushteve parimeve dhe procedurave për shpronësimin dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik, duke garantuar: -transparencën, -barazinë e shtetasve, -mbrojtjen e interesave dhe të drejtave të tyre pasurore dhe në çdo rast kundrejt një shpërblimi të drejtë.

Ligji Nr.8561 datë 22.12.1999 “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurive pronë private për interes publik⁸⁴”, ka rreth 20 vite që është miratuar dhe përpos ndryshimeve, përkatësisht me shtimin dhe ndryshimin e dy pikave të nenit 8 dhe nenit 9, dhe me Ligjin e ri nuk duket se ka pësuar ndryshime apo permiresime thelbësore.

Në funksion të interesit publik, shpronësimi mund të bëhet për këto shkaqe: a) Për realizimin e detyrimeve të shtetit që rrjedhin nga traktatet dhe konventat ndërkombëtare shumëpalëshe. b) Për realizimin e programeve, të projekteve dhe investimeve, të parashikuara në marrëveshje ndërkombëtare me shtrirje në territorin e disa shteteve, ku shteti ynë është palë. c) Për realizimin e projekteve dhe të investimeve, që paraqesin interes ose shtrirje territoriale kombëtare ose vendore në fushën e transporteve të çdo lloji, të energjetikës, të telekomunikacionit, të veprave ujore të çdo lloji, në shërbim dhe interes të publikut. ç) Për realizimin e projekteve dhe investimeve kombëtare ose vendore, në funksion të ruajtjes së mjedisit, të shëndetit, kulturës dhe arsimit publik, si dhe të infrastrukturës, në shërbim dhe interes të publikut. d) Për realizimin e

drejtave të personave të tretë, për interes publik” , i ndryshuar. -V.K.M nr.147, datë 31.03.2000 “Për rregullat dhe mënyrën e funksionimit të komisionit të posaçëm për shpronësimet”, i ndryshuar.

⁸⁴ Ligji Nr.8561 datë 22.12.1999 “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurive pronë private për interes publik.

programeve dhe investimeve në fushën e mbrojtjes kombëtare. dh) Për mbrojtjen e monumenteve dhe objekteve të paluajtshme të karakterit arkeologjik, historik, kulturor e shkencor, kur këto qëllime, për vetë natyrën e këtyre objekteve, nuk mund të realizohen nga pronari privat për shkak të pamundësisë objektive apo të qëndrimit subjektiv të tij, me pasojë rrezikimin real të mosrealizimit, dëmtimit ose të pengimit të funksionimit të tyre. e) Për mbrojtjen e objekteve të luajtshme me vlerë historike, arkeologjike, kulturore ose shkencore në rastet kur, edhe me realizimin e detyrimeve të organeve kompetente sipas ligjit, këto objekte rrezikohen të dëmtohen ose të zhduken. ë) Për rastet kur objekte të luajtshme e të paluajtshme, për shkaqe objektive ose forcë madhore, krijojnë rrezik të përhershëm për sigurinë dhe shëndetin publik, në atë shkallë që me gjithë ndihmën e shtetit, këto rreziqe nuk mund të parandalohen nga pronari i tyre. f) Për realizimin e investimeve strategjike, sipas legjislacionit në fuqi.

4.3. Shpronësimi për interes të përkohshëm referuar rekuizimit në legjislacionin civil, kufizimet e pronësisë për interes privat dhe fqinjësisë. Shpërblimi i drejtë paraprak dhe vlera e tregut. Problematikat në mënyrën e shpërblimit dhe paketës ligjore për procedurën e shpërblimit.

Problematika më e madhe qëndron në lidhje me vlerësimin e pasurive që shpronësohen. Ligji ka përcaktuar që vlerësimi i pasurive që shpronësohet të përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave. Do ishte më e përshtatshme që metodika e shpronësimit të përcaktohet direkt në ligj, kurse procedura mund të rregullohet me VKM. Gjithsesi shkurtimisht lidhur me vlerësimin parashtrojmë:

Neni 17⁸⁵ i ligjit përcakton se: “Kriteret e tjera teknike të vlerësimit dhe të përlllogaritjes së masës të shpërblimit të pasurive pronë private që shpronësohen, të pasurive që zhvlerësohen dhe të të drejtave të tjera të personave të tretë, përcaktohen nga Këshilli i Ministrave”. V.K.M nr.138 datë 23.03.2000, që është nxjerrë në zbatim të ligjit, ka ndryshuar shumë herë duke e bërë konfuze procesin dhe metodikën e vlerësimit. Në fillim përcaktohet se vlerësimi për truallin, objektet e banimit, tokën bujqësore, bimëve drufrutore, pyjeve, kullotave, livadheve, tokave pyjore dhe

⁸⁵ Ligji Nr.8561 datë 22.12.1999 “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurive pronë private për interes publik”

fidanishteve të përhershme, do të merret mesatarja e shitblerjeve që ka ZRPP-ja,⁸⁶ bazuar në rajonin e interesuar ku realizohet shpronësimi për interes publik. Më pas është përcaktuar që nuk do ketë vlerësim por për çmimin e truallit dhe të tokës bujqësore do merret për bazë çmimi i miratuar në hartën e vlerës së tokës, në zbatim të ligjit për tokën. Në rast se mungojnë këto çmime atëherë merret si referencë mesatarja e shitblerjes që ka Zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në zonën përkatëse ku kryhet shpronësimi.

Lidhur me këtë mënyrë vlerësimi herë pas here janë hasur probleme të cilat po i trajtojmë si më poshtë:

a- Tokën truall

-Është vënë re se këto çmime në përgjithësi nuk përputhen me çmimet reale të tregut, si për çmimet duke u bazuar në hartën e vlerës sipas kthimit dhe kompensimit të pronës, si për mesataren e ZRPP. Kryesisht për rastin e mesatares është dhe problematika më e madhe, për arsye se personat të cilët kryejnë transaksione të pasurive të tyre të regjistruara në zyrat respektive, nuk deklarojnë çmimin real të transaksionit të kryer, fakt i cili bëhet prezent dhe theksohet shpesh edhe në shkresat zyrtare të dërguar nga ZRPP-të. Si rrjedhojë e kësaj, shpesh ka patur raste ankimi pranë Ministrisë lidhur me çmimin, si dhe raste të tjera në të cilat pas miratimit të kërkesës përkatëse të shpronësimit, me vendimin të Këshillit të Ministrave është paditur Ministria në Gjykatë. Në përfundim të gjykimeve në më të shumtën e rasteve është përcaktuar detyrimi i Ministrisë për të kompensuar paditësin (të shpronësuarin) me çmimin që është nxjerrë nga ekspertë, për vlerësimin e pasurive të paluajtshme gjatë gjykimit, sipas vlerësimit të pronës duke u bazuar në çmimet e tregut.

-Në rastin e pasurisë truall, VKM nr.138, datë 23.03.2000, përcakton se në rast se në rajonin e interesuar për shpronësim mungojnë të dhënat e kërkuara atëherë vlerësimi duhet të bëhet në bazë të metodës së krahasimit të drejtpërdrejtë, me shitblerjet e rajoneve të tjera, sipas: vendndodhjes së pronës dhe përshtatshmërisë inxhinierike. Por

⁸⁶ V.K.M nr.138, datë 23.03.2000 “Për kriteret teknike të vlerësimit dhe të përlllogaritjes së masës së shpërblimit të pasurive pronë private që shpronësohen, të pasurive që zhvlerësohen dhe të të drejtave të personave të tretë, për interes publik”, i ndryshuar

shpesh në raste të tilla këto zyra nuk kanë qenë në gjendje të japin të dhënat e kërkuara si rezultat i mungesës së informacionit lidhur me rajonet e tjera.

Në këto dy raste të fundit (të sipërpërmendura) shpesh komisionit të shpronësimit i është dashur të marrë në konsideratë çmimet e shpronësimit si rezultat i ndërtimit të segmenteve të tjera në zona të përafërta. Dhe në këto raste ka ankime apo janë ngritur padi duke sjellë si pasojë kryerjen e pagesave shtesë nga Ministria.

b- Tokën bujqësore, bimëve drufrutorë, pyjeve, kullotave, livadheve, tokave pyjore dhe fidanishteve të përhershme:

-VKM përcakton se për vlerësimin e këtyre kategorive merren çmimet e hartës së vlerës së pronës dhe kur mungojnë merret mesatarja për tremujorin e fundit që konfirmon ZRPP-ja dhe në rast se kjo zyrë nuk disponon të dhëna do të kërkohej pranë strukturave përkatëse të MBUMK. Më pas kjo VKM bën ndarjen e kriterëve të vlerësimit për secilën prej pasurive të sipërcituara. Çmimet e hartës së vlerës janë shumë të ulëta në shumicën e zonave që shpronësohen dhe pothuajse në të gjitha rastet e ankimeve në gjykatë, nuk merren parasysh këto vlera si referencë.

-Për sa i përket tokës bujqësore ZRPP-ja në disa raste ka qenë në gjendje të japë të dhëna, por këto të dhëna kanë rezultuar nga transaksionet e kryera, raste në të cilat vlejnë dhe problemet e trajtuara për tokën truall, dhe ndërkohë nuk është mbajtur parasysh fakti që toka bujqësore ka disa karakteristika të cilat janë tregues mjaft i qartë që për këtë lloj pasurie nuk mund të japësh një mesatare të përgjithshme. Megjithatë në rastin e tokës bujqësore sipas VKM-së nr.138, datë 23.03.2000 “Për kriteret teknike të vlerësimit dhe të përlllogaritjes së masës së shpërblimit të pasurive pronë private që shpronësohen, të pasurive që zhvlerësohen dhe të të drejtave të personave të tretë, për interes publik”, i ndryshuar, merren të dhënat dhe nga strukturat përkatëse të MBUMK.

-Identifikimi dhe numërimi i drufrutorëve duhet të jetë një proces i cili duhet të zhvillohet nga përfaqësues të Komunës përkatëse në prezencë të pronarëve të këtyre pasurive në përfundim të të cilit duhet të rezultojë një procesverbal i cili duhet të firmoset nga palët pjesëmarrëse. Në rast se nga verifikimet në terren rezulton ndryshe duhet të parashikohen penalitetet përkatëse.

c- Lidhur me banesat dhe objektet e tjera.

Lidhur me vlerësimin e banesave VKM nr.138, përcakton që të merret si bazë vlerësimi çmimi konfirmuar nga ZRPP-ja dhe në rastet kur mungojnë të dhënat nga kjo zyrë të merren si bazë vlerësimi çmimet e Entit Kombëtar të Banesave. Dhe në këtë rast kur të dhënat merren nga ZRPP, ndodhemi para një situatë tashmë të njohur dhe në rastin e pasurisë truall, që do të thotë se çmimet që disponon kjo zyrë nuk përputhen me realitetin pasi nuk deklarohet çmimi real i transaksionit⁸⁷. Për më tepër kjo mënyrë vlerësimi nuk është e drejtë dhe e saktë për të gjithë subjektet e shpronësuar. Pra një subjekt mund të ketë objektin karabina dhe vlerësohet njësoj me një subjekt tjetër që e ka objektin e ndërtuar dhe të pajisur me zëra dhe volume pune shumë herë më të madhe se subjekti tjetër.

Pra kjo metodikë vlerësimi nuk është e drejtë dhe duhet rishikuar. Kjo metodikë vlerësimi është bërë shkak që gjykatat të rrezojnë vlerën e përcaktuar për shpronësim dhe ti njohin me anë të vendimeve të formës së prerë, subjektit shpronësues, vlera shumë herë më të mëdha së vlera e vlerësuar.

Lidhur me objektet e tjera sipas VKM nr.138, vlerësimi të përcaktohet me metodën e kostos së ndërtimit nga ministritë përkatëse dhe konkretisht:

- a- çmimet të merren si mesatare e tregut
- b- vlerësimi t'i zbritet amortizimi.

Në përputhje me këtë të fundit me urdhër të ministrit herë pas here janë ngritur grupe pune për vlerësimin e këtyre objekteve, duke u munduar për të realizuar në këtë mënyrë një vlerësim të drejtë dhe real. Por dhe kjo metodikë ka pasur problematikat e veta në praktikë.

Si përfundim, për sa u parashtrua më sipër paraqitet e pakuptimtë e drejta për të ankimuar vendimin e Këshillit të Ministrave i cili ka miratuar kërkesën respektive të shpronësimit (rregulluar me nenin 24 të ligjit nr.8561, datë 22.12.1999), ndërkohë që VKM nr.138, datë 23.03.2000 përcakton rregullat për vlerësimin e pasurive të cilat shpronësohen, rregulla këto të cilat detyrimisht duhet të respektohen nga subjekti që kërkon shpronësimin, si dhe nga Ministria që miraton kërkesën për shpronësim.

Në vijim të kësaj të fundit në rastet kur të gjitha rregullat ligjore janë respektuar del e paqartë arsyeja e ankimit në gjykatë, kjo për arsye se legjislacioni i shpronësimit nuk

⁸⁷ QPZ. (2006). "Përmbledhje legjislacioni për ndërtimet", Tiranë.

përcakton qartë që kjo e drejtë mund të ushtrohet vetëm në rastet kur ka të dhëna se në vlerësimin e pasurive nuk janë respektuar rregullat e përcaktuara, ose janë shkelur arbitrarisht ato. Si rrjedhojë e një paqartësie të tillë shpesh ndodh që vendimet e Këshillit të Ministrave të cilët miratojnë kërkesën për shpronësim të atakohen në gjykatë dhe në përfundim të gjykimit të rezultojë detyrimi i ministrisë respektive për pagimin e shumave shtesë në favor të personave të shpronësuar dhe në ato raste kur në mënyrë rigoroze janë ndjekur të gjitha rregullat ligjore.

d- Lidhur me regjistrimin e pronës dhe listat e pronarëve.

Një nga problematikat më të mëdha në procedurën e shpronësimit është dhe regjistrimi apo mos regjistrimi i pronës.

Listat e pronarëve të pasurive të paluajtshme pronë private të cilat shpronësohen gjatë praktikës janë hasur probleme të ndryshme.

a. Në pjesën më të madhe të rasteve si rezultat i mos hyrjes në proces regjistrimi të disa zonave kadastrale, ndodh që Zyrat e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme nuk mund të japin konfirmim lidhur me titullin e pronësisë të pronarëve të cilët preken si rezultat i shpronësimit, fakt i cili sjell pasiguri në identitetin e saktë të pronarit dhe të pasurisë që shpronësohet, kjo për arsye se pronarët janë të pajisur me akt-marrje të tokës në pronësi ose përdorim dhe nuk kanë bërë regjistrimin në ZRPP (theksojmë që regjistrimi bëhet me kërkesë të interesuarit).

b. Në disa raste të tjera megjithëse zona respektive është e regjistruar ka pronarë të cilët nuk kanë bërë regjistrimin e pasurive në pronësi të tyre dhe si rezultat ZRPP-ja respektive konfirmon pasuritë në fjalë si “shtet”. Me regjistrimin dhe pajisjen me dokumente pronësie për pasuritë në fjalë, pronari ngre pretendimet e tij pranë subjektit kërkues ose ministrisë e cila ka miratuar kërkesën për shpronësim për shpronësimin e këtyre pasurive të prekura si rezultat i shpronësimit. Këto raste paraqesin problem për arsye se përjashtuar sipërfaqes e cila është e përcaktuar në projekt, llojet e pasurive si drufrutorë, pyje, kullota, livadhe, toka pyjore dhe fidanishtet e përhershme është e pamundur t’i identifikosh dhe t’i numërosh, pasi nuk ekzistojnë më për arsye se në shumë raste këto pretendime ngrihen në një kohë kur punimet kanë përfunduar.

c. Ka patur raste kur ZRPP-të kanë konfirmuar emrat e pronarëve të pasurive të ndodhura në rajonin e interesuar për shpronësim por jo numrat e pasurive apo llojin e pasurisë (truall,arë etj.) për arsye se në atë zonë sapo ka filluar procesi i regjistrimit. Këto raste ka sjellë si rrjedhojë zvarritjen e procedurave të shpronësimit, pasi nuk mund të shpronësosh një pasuri pa identitet (numrin përkatës), kjo për arsye se do të sillte parregullsi në procesin e shpronësimit (do të shpronësoheshin pronarë që nuk preken dhe e kundërta), apo pa përcaktuar llojin e saj gjë që bën mjaft të vështirë respektimin e rregullave të përcaktuara në ligj për vlerësimin e pasurive, si dhe një shpronësim të padrejtë për arsye se ndryshojnë masat e vlerësimit sipas llojit të pasurisë (trualli do të shpronësohej për arë dhe e kundërta). Konfirmime jo të sakta dhe mospërputhje e hartës së ZVRPP me terrenin, kanë sjellë problematikat më të mëdha në procesin e shpronësimit.

e- Lidhur me njoftimin e pronarëve të pasurive të paluajtshme pronë private të cilat preken nga shpronësimi⁸⁸.

Njoftimi parashikohet në nenin 14 të ligjit, dhe rregullat e hollësishme për mënyrën e kryerjes së njoftimit janë përcaktuar me VKM nr.127, datë 23.03.2000, si dhe përcaktohet se nëse pronarët e shpronësuar nuk ka vendbanim, vendqëndrim apo banesë të përkohshme etj., njoftimi bëhet nëpërmjet afishimit të kopjes në lagjen apo komunën ku ndodhet objekti. Ndërkohë problemet me njoftimin lindin jo vetëm në rastet e parashikuara por dhe në ato raste kur të shpronësuarit kanë vendbanim të përhershëm etj., por nuk kanë adresë të përcaktuara qartë. Në mjaft raste shkresat e njoftimit na janë kthyer mbrapsht për arsye se nuk është gjetur personi (si rrjedhojë e mungesës së adresës së përcaktuar). Probleme me njoftimin lindin dhe në ato raste kur kemi të bëjmë me një numër të madh të shpronësuarish, raste në të cilat është e pamundur të njoftosh drejtpërsëdrejti çdo pronar, pasi kjo do të sillte zvarritjen e procedurave të shpronësimit. Nisur nga sa më sipër mendojmë se një mënyrë më e shpejtë njoftimi do të ishte ajo e afishimit në komunën apo lagjen respektive, si dhe nuk duhet përjashtuar roli i rëndësishëm i njësisë vendore, në procesin e shpronësimit dhe njoftimin e pronarëve të shpronësuar.

⁸⁸ V.K.M nr.127, datë 23.03.2000 “Për përmbajtjen dhe procedurat e paraqitjes së kërkesës dhe të njoftimit për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik”, i ndryshuar.

- Neni 12/2,3, i ligjit trajton kthimin pa veprim dhe refuzimin e kërkesës për shpronësim.

Siç parashikohet në këtë nen në pikat 2 dhe 3, Ministria kompetente kur konstaton se dokumentacioni që shoqëron kërkesën për shpronësim nuk është i plotë ose i saktë, i kthen subjektit kërkuar kërkesën për shpronësim pa veprim duke i caktuar një fat për plotësimet përkatëse. Kur kërkesa dhe dokumentacioni shoqërues nuk paraqiten në afatin e caktuar ose gjenden të pambështetur, për mungesë të shkakut ose të kushteve të shpronësimit, kërkesa refuzohet nga Ministria dhe i njoftohet menjëherë kërkuarit.

Për sa më sipër ligji bie në kundërshtim me vetveten, kjo për arsye se qëllimi i shpronësimit është realizimi i një interesi publik që mund të jete objekte të cilat paraqesin një rëndësi mjaft të madhe, mos realizimi i të cilave do të ishte me mjaft pasoja negative për zhvillimin dhe kryerjen e investimeve në një vend. Por gjithashtu realizimi i këtyre investimeve pa kryer procesin e shpronësimit do të përbënte shkelje të dispozitave kushtetuese pasi do të ndërtoheshin objekte të këtyre përmasave duke cenuar të drejtën e pronësisë. Rregullimi që bën ky nen nuk qëndron pasi kryerja e investimeve të tilla dhe procesi i shpronësimeve janë të lidhura në mënyrë të pandashme nga njëra-tjetra atëherë kur cenohet e drejta e pronësisë. Mbetet i pakuptimtë indiferentizmi i ligjit kur parashikon refuzimin e kërkesës për shpronësim, pasi realizimi i shpronësimit është i domosdoshëm.

Është i drejtë përcaktimi i rregullit për të kthyer dokumentacionin e shpronësimit në rastet kur ai nuk është paraqitur në përputhje me ligjin, gjithashtu është e drejtë dhe përcaktimi i afateve për plotësimin e dokumentacionit shoqërues, por jo refuzimi i kërkesës për shpronësim.

Një problem tjetër i cili lind gjatë procesit të shpronësimit, është dhe dokumentacioni i pronësisë. Kështu ligji në nenin 20/c, nuk përcakton qartë se për çfarë dokumentacioni pronësie bëhet fjalë, pasi nga praktika ka rezultuar që një pjesë e pronarëve kanë qenë të pajisur me⁸⁹:

a- tapi, ose me akt-marrje toke në pronësi apo akt-marrje toke në përdorim, raste në të cilat lindin mjaft probleme të trajtuara më sipër, kjo për arsye se ky dokumentacion nuk përbën një pasqyrë të qartë të identitetit (numrit të pasurisë) të pasurisë që kërkohet të shpronësohet, sidomos në zonat ku një pjesë e pronarëve kanë hyrë në

⁸⁹Ligji nr. 8561, datë 22.12.1999 për “Shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik”

proçesin e regjistrimit të pasurive, por dhe në ato zona të cilat nuk janë futur në sistem regjistrimi. Në këto raste ka patur mjaft probleme mbivendosje,

- b- vërtetime hipotekore, në një pjesë prej të cilave vetë ZRPP-ja bën shënimin që nuk garanton për vërtetësinë e titullit të pronësisë,
- c- çertifikata pronësie të cilat garantojnë më shumë vërtetësinë e titullit të pronësisë, kur ky dokument është nxjerrë nga ZRPP, në periudhën që kërkohet shpronësimi, kjo për arsye se ka patur mjaft raste kur ky dokumentacion pronësie është nxjerrë disa vite më parë shpronësimit dhe më pas janë kryer transaksione të pasurive. Në fakt kryerjen e transaksioneve e pasqyron qartë kartela e pronësisë e cila ka afat vetëm 48 orë, pas këtij afati ajo bëhet e pavlefshme. Duke patur parasysh këtë të fundit ndodhemi para një fakti që shpronësojmë pronarë që në të vërtetë mund të mos jenë të tillë.

Për sa më sipër ligji duhet të jetë tepër i saktë në përcaktimin e dokumentacionit të pronësisë, por gjithashtu duhet të parashikohen detyrime, që nga momenti i lindjes së nevojës së shpronësimit për interes publik, subjekti kërkues pas miratimit të projektit përkatës ku janë hedhur dhe pasqyruar të gjitha pasuritë që preken nga shpronësimi të kërkojë nga ZRPP-ja respektive pezullimin e kryerjeve të transaksioneve të pasurive që kërkohen të shpronësohen, qofshin pronarët të identifikuar apo jo, apo në konflikt gjyqësor dhe njëkohësisht të konfirmojë qartë pasuritë dhe pronarët sipas listës që i kërkohet. E rëndësishme është të përcaktohet qartë numri i pasurisë dhe lloji i saj, pasi janë dy elementë të rëndësishëm gjatë proçesit të shpronësimit. Në rastet kur pasuritë që kërkohen të shpronësohen nuk janë të regjistruara atëherë duhet të parashikohen mënyra mjaft të sakta për të bërë të mundur identifikimin e pasurive në fjalë. Duhet të parashikohen gjithashtu penalitete për ZRPP-në respektive, sepse në mjaft raste kjo zyrë ka konfirmuar të dhëna të pasakta. Duke parashikuar penaltetet përkatëse çdo aktor i përfshirë në proçesin e shpronësimit mban përgjegjësi dhe të gjitha bashkë ndihmojnë në kryerjen e një proçesi të rregullt dhe ligjor shpronësimi.

Konstatimi se ligji dhe akti nenligjor në zbatim të tij për vlerësimin e truallit në zbatim të VKM, nr. 138, datë 23.3.2000 për “Kriteret teknike të vlerësimit dhe të përlllogaritjes së masës së shpërblimit të pasurive pronë private që shpronësohen, të pasurive që zhvlerësohen dhe të të drejtave të personave të tretë, për interes publik”, i ndryshuar, mbështetur në VKM “Për miratimin e hartës së vlerës se tokës në RSH”, ndryshe

procedohet për përcaktimin e vlerës së objektit. Pra nuk përdoret e njëjta VKM që përdor ZRPP për kryerjen dhe aplikimin e tatimit të kalimit të pronësisë, por aplikohet pika 2 e VKM, nr. 138, datë 23.3.2000 për “Kriteret teknike të vlerësimit dhe të përlllogaritjes së masës së shpërblimit të pasurive pronë private që shpronësohen, të pasurive që zhvlerësohen dhe të të drejtave të personave të tretë, për interes publik”

Pra vlera e po të njëjtit objekt, të vlerësuar sipas procedurës së shpronësimit, nuk është asnjëherë e barabartë apo e përafërt me vlerën e tij sipas përlllogaritjes së ZRPP, për kalim pronësie. Kjo vlerë sipas vlerësimit të bërë për procedurën e shpronësimit është shume herë më e ulët se vlerësimi i ZRPP-se, por akoma më e ulët krahasuar me vlerën e tregut të lirë.

Problem mjaft i rëndësishëm mbeten objektet me funksion shërbimi (njësi tregtare, industrial etj..), për të cilat vlerësimi për efekt shpronësimi bëhet me metodën e kostos së ndërtimit, duke i zbritur edhe amortizimin. Nga praktika dhe hapësirat që detyron ligji, subjektit të shpronësuar i vlerësohet më tepër objekti banim, sesa objekti shërbim. Vlerësimi i objekteve me metodën e kostos bëhet referuar çmimeve të miratuara nga EKB, ku vetë EKB në procedurat e shitjes së objekteve të ndërtuara prej saj, ndjek parimin e çmimit sipas tregut të lirë dhe jo vlerësimin e kostos plus amortizimin.

1. Proceset gjyqësore të cilat çojnë në rritjen e vlerës së shpronësimit, madje duke tejkaluar edhe vlerën e investimit. Kjo vjen si rezultat i metodës së llogaritjes të miratuar me VKM, nr. 138, datë 23.3.2000 për “Kriteret teknike të vlerësimit dhe të përlllogaritjes së masës së shpërblimit të pasurive pronë private që shpronësohen, të pasurive që zhvlerësohen dhe të të drejtave të personave të tretë, për interes publik”, i ndryshuar.

2. Për çdo problematikë të hasur, kërkohet ndryshimi dhe përmirësimi i ligjit të shpronësimit dhe akteve nënligjore në zbatim të tij.

4.4. Analizë e rastit konkret “Mbikalimi i pallatit “me shigjeta”, rrethrrrotullimi “Shqiponja”, në qytetin e Tiranës.

Situata e zbatimit të projektit “Rehabilitimi i segmentit rrugor mbikalimi – pallati me shigjeta – rrethrrrotullimi Shqiponja”, me autoritet zhvillues ARRS, paraqitet problematike.

Gjatë gjithë procesit të shqyrtimit të problematikës së krijuar, si pasojë e fillimit të zbatimit faktik të projektit “*Rehabilitimi i segmentit rrugor mbikalimi – pallati me shigjeta – rrethrotullimi Shqiponja*”, është evidentuar mungesë transparence dhe mosrealizim të së drejtës për informim, nga ana e organeve publike të përfshira në këtë proces, kundrejt publikut në tërësi dhe në veçanti ndaj komunitetit të banorëve, që do të preket apo është prekur tashmë, nga prishja e disa ndërtimeve private, por edhe nga transformimi i disa pronësive shtetërore në funksion të lehtësimit të veprimtarisë së firmave private, të kontraktuara për zbatim të projektit⁹⁰.

Procesi nuk ka nisur në përputhje me parashikimet ligjore në fuqi.. Mungesa e transparencës për këtë procesi është një çështje e ngritur edhe në qëndrimin publik të Presidentit të Republikës, dhe Avokatit të Popullit ku evidentohet fakti se, disa institucioneve shtetërore nuk ia kanë dhënë përgjigje për çështjet që kanë të bëjnë me detyrat e tyre në lidhje me këtë projekt, pavarësisht kërkesave që institucionet nevojë i kane drejtuar për këtë qëllim⁹¹. Edhe në raport me detyrimin ligjor të organeve publike, përkatësisht ARRSH, ALUIZNI, IMT në Bashkinë Tiranë, IKMT, apo edhe Bashkisë Tiranë, për informim apo të kopjeve të dokumentave publike, konstatohet dhënie e informacioneve në mënyrë të pjesshme dhe jo shterues ndaj kërkesave të parashtruara. Në vijim të këtij konkluzioni vihet re edhe pasiviteti i institucioneve shtetërore tek përfshirja për hapat që duhet të ndërmerren në mënyrë të koordinuar, për mbarrëvajtjen e procesit.⁹²

Nga ana e ARRSH-së, në shkelje të detyrimit ligjor nuk është zhvilluar procesi i detyrueshëm i konsultimit dhe informimit publik me banorët e zonës së Astirit, por edhe me të gjithë aktorët e interesuar, gjatë fazës së hartimit dhe miratimit të projektit

⁹⁰ Çdo akt i nxjerrë dhe çdo veprim i kryer nga ana e autoriteteve publike ka ndodhur në mungesë të vendimit përkatës të KKT-së, për miratimin e lejes së ndërtimit, për objektin: “*Rehabilitimi i segmentit rrugor “Mbikalimi i pallatit me shigjeta, rrethrotullimi “Shqiponja”, Bashkia Tiranë*”. KKT me vendimin nr.01 datë 20.11.2018ka miratuar Lejen e Zhvillimit për Objektin, Rehabilitim i Segmentit Rrugor Mbikalimi Pallati me Shigjeta – Rrethrotullimi Shqiponja”, por jo vendimin për miratim leje ndërtimi. Leja e ndërtimit e nxjerrë në kushtet e një akti të ligjshëm dhe të vlefshëm administrativ nga ana e organit kompetent publik (KKT), është i vetmi akt që mundëson dhe lejon njëkohësisht subjektin përfitues të fillojë zbatimin e projektit të miratuar tashmë.

⁹¹ Shih Raportin e veçantë të përgatitur prej Institucionit të Avokatit të Popullit “Rehabilitimi i segmentit rrugor “Mbikalimi i pallatit me shigjeta, rrethrotullimi “Shqiponja” në <https://ëëë.avokatipopullit.gov.al/media/manager/ëëbsite/reports/Raporti%20p%C3%ABr%20zon%C3%ABn%20e%20Astirit.pdf>

⁹² Shih Raportin e veçantë të përgatitur prej Institucionit të Avokatit të Popullit “Rehabilitimi i segmentit rrugor “Mbikalimi i pallatit me shigjeta, rrethrotullimi “Shqiponja” në <https://ëëë.avokatipopullit.gov.al/media/manager/ëëbsite/reports/Raporti%20p%C3%ABr%20zon%C3%ABn%20e%20Astirit.pdf>

“Rehabilitimi i segmentit rrugor mbikalimi – pallati me shigjeta – rrethrotullimi Shqiponja”.

Procesi korrekt ligjor i miratimit për zbatim, të projektit “Rehabilitimi i segmentit rrugor mbikalimi – pallati me shigjeta – rrethrotullimi Shqiponja”, mbart një rëndësi të veçantë, pasi në thelb ruan balancën ndërmjet të drejtave dhe interesave të ligjshme të subjekteve private dhe subjekteve publike, të ndërthurura në vendimmarrjet që lidhen me dokumentet e planifikimit, zhvillimit apo kontrollit të zhvillimit të territorit.

Çdo kërkesë e ARRSH-së drejtuar organeve të tjera publike, IMT në Bashkinë Tiranë dhe IKMT-së, për lirim të sheshit të ndërtimit; çdo njoftim për lirim banese si dhe çdo ndërhyrje në ndërtime private për prishjen e tyre apo edhe dëmtimin pjesor nga cilido subjekt qoftë; çdo dëmtim i pronës publike nga cilido subjekt që e ka kryer dhe që e ka lejuar; çdo vendimmarrje për përjashtim nga legalizimi pa u përmbyllur procesi i miratimit të akteve të nevojshme për mundësimin e fillimit të punës për ndërtimin e veprës publike; çdo procedurë shpronësimi e filluar; si dhe çdo veprim tjetër konkludent i kryer në këto rrethana, që ka cënuar të drejtat dhe liritë e ligjshme të banorëve të zonës së Astirit, dhe jo vetëm, është i kundërligjshëm, por dhe i dënueshëm penalisht. Nga ana e ARRSH-së janë kryer veprime haptazi në kundërshtim me ligjin, të cilat konsistojnë në mospërbushjen e rregullt të detyrës prej të cilës i është shkaktuar dëm ekonomik shtetit dhe njëkohësisht dëm ekonomik pasuror individëve të prekur nga shembja pa kriter të banesave dhe aktiviteteve private tregtare, që ndodheshin në aksin rrugor që preket nga projektin për ndërtimin e segmentit rrugor “Rehabilitimi i segmentit rrugor Mbikalimi Pallati me Shigjeta - Rrethrotullimi Shqiponja”.

Pikërisht në lidhje me këtë fakt konstatohet një vullnet për të anashkaluar ligjin apo për të kryer punime të kundërligjshme, por edhe për të mënjanuar dhënien e llogarisë apo ushtrimin e kompetencave ligjore. Një fakt i tillë evidentohet veçanërisht në rastin e organeve të IKMT-së dhe IMT-së në Bashkinë Tiranë.

Si rrjedhojë e punimeve të kryera pa leje ndërtimi dhe pa projekt të miratuar, subjektet përkatëse kanë dëmtuar infrastrukturën rrugore e njëkohësisht edhe pronat e personave që jetojnë pranë aksit rrugor.

Prishja e objektit “Shqiponja”, si dhe e lulishteve publike, zënia e hapësirave publike, ngritja e kantierit të ndërtimit nga subjekti “Salillari” pa marrë leje ndërtimi, dëmtimi i plotë i infrastrukturës rrugore në unazën e madhe të Tiranës, në zonën e Astirit, heqja e

sinjalistikës, dëmtimi i tapetit të asfaltit, hapja e një grope tek rrethrotullimi ku gjendej objekti “Shqiponja” dhe mundësimi i fillimit të punimeve për zbatimin e projektit për ndërtimin e segmentit rrugor “Rehabilitimi i segmentit rrugor Mbikalimi Pallati me Shigjeta - Rrethrotullimi Shqiponja”, pa leje ndërtimi, ngarkon drejtëpërsëdrejti institucionet shtetërore.

Nga tërësia e të dhënave të evidentuara konkludohet se organet publike, me veprime dhe mosveprime të kryera në kundërshtim me ligjin, në kuadër të mospërbushjes së rregullt të detyrës nga persona që ushtrojnë funksione publike shtetërore, janë cënuar rëndë marrëdhënie juridike që rregullojnë aktivitetin administrativ nga struktura shtetërore, duke i sjellë dëm ekonomik shtetit dhe shtetasve.

Veprimtaria organeve publike vazhdon të mbartë mungesën e përgjegjësisë institucionale dhe ligjore për mostrajtimin në afatet ligjore të përcaktuara nga legjislacioni në fuqi, të procedurave administrative për shqyrtimin e vetëdeklarimeve për legalizim dhe daljen me një vendim përfundimtar, rast pas rasti.

Vërehet trajtim me dy standarde i subjekteve në kushte të njëjta dhe për çështje me të njëjtin objekt, në veprimtarinë e ALUIZNI-t gjatë procesit të shqyrtimit të vetëdeklarimeve të ndërtimeve informale, të ndodhura në zonën ku do të zbatohet projekti “*Rehabilitimi i segmentit rrugor “Mbikalimi i pallatit me shigjeta – rrethrotullimi “Shqiponja”*”. Në këtë zonë ka ndërtime informale të legalizuara prej vitesh tashmë në bazë të vendimmarrjes të të njëjtit organ, pra të ALUIZNI-t.

Në tërësinë e saj problematika e shqyrtuar nga ana jonë lidhur me zbatimin faktik të projektit, “*Rehabilitimi i segmentit rrugor “Mbikalimi i pallatit me shigjeta – rrethrotullimi “Shqiponja”*”, konstaton konfuzion në marrëdhënien institucionale ndërmjet organeve publike të përfshira në të, moskoordinim dhe mungesë koherence në qëndrime që lidhen me pasojat e zbatimit të projektit, si numri i ndërtimeve që preken, numrin e pronave që duhet të shpronësohen, mungesë informacioni dhe mosveprim ndaj ndërhyrjeve të kundërligjshme ndaj pronës private, por edhe asaj shtetërore etj. Duket sikur procesi ka filluar në kushtet *de facto* pa u konkluduar dhe studjuar mirë në aspektin *de jure*.

Vërehen shkelje ligjore që cënojnë të drejta dhe liri të ligjshme të individit, duke vazhduar kështu gjendja e mosreflektimit ndaj kësaj paligjshmërie dhe duke

përkeqësuar situatën juridike të subjekteve që kanë pronësi në zonën ku po zbatohet projekti i sipërcituar.

Pavarësisht faktit se, autoriteti shtetëror zhvillues dhe përgjegjës është ARRSH-ja, vërehet se ka pasivitet nga ana e të gjithë organeve shtetërore të përfshira në këtë çështje. Rrjedhimisht nga ana e Bashkisë Tiranë, për hapat që ata duhej të ndërmerren në mënyrë të koordinuar për mbarëvajtjen e procesit.

Ky segment rrugor prej më shumë se 1 viti është jashtë çdo standardi infrastrukturor përkatës. Pavarësisht kësaj nuk ka asnjë përgjegjës për një situatë të tillë, gjë që ka cënuar drejtëpërdrejtë jo vetëm të drejtën themelore të pronës, por edhe cilësinë e jetës së qytetarëve dhe të drejtën e tyre për të pasur dhe përdorur rrugë publike të ndërtuara me standard, dhe të përshtatshme për plotësimin e nevojave të një jetese normale urbane.

E gjithë fryma, propaganda dhe komunikimi nga ana e përfaqësuesve të organeve publike të përfshira në këtë proces, të analizuar nga raporti ynë, nuk ka qënë ajo e garantimit dhe respektimit të të drejtave të njeriut, por ndër të tjera ka identifikuar edhe gjuhë urrejtjeje të përdorur ndaj individëve.

Zbatimi i ligjit është detyrë e organeve shtetërore, individëve dhe punonjësve të administratës shtetërore, ndaj edhe për këdo që e shkel atë duhet të merren masa konkrete.

Projektet madhore janë shumë të rëndësishme për t'u zbatuar, pasi kontribuojnë për zhvillimin e mëtejshëm të vendit. Por është i domosdoshëm respektimi dhe zbatimi rigoroz i kuadrit ligjor në fuqi, i cili ekziston dhe është mjaft i gjerë, si dhe proporcionaliteti lidhur me veprimet që ndërmerren, në përputhje me parimet e shtetit të së drejtës.

Në kete kuadër nevojitet dhe përbën një domosdoshmëri, bashkëpunimi luajal institucional i organeve/institucioneve shtetërore, në të gjitha proceset e realizimit të veprave publike, marrja e masave ligjore nga ana e organeve kompetente, ndaj personave që kanë shkelur dhe shkelin ligjin në trajtimin e këtyre problematikave është një nevojë dhe domosdoshmëri e theksuar me forcë.

E drejta e individëve për t'iu drejtuar Gjykatës, nuk përjashton përgjegjësinë e organeve dhe institucioneve të tjera shtetërore për t'iu garantuar qytetarëve, mbrojtjen e interesave dhe të drejtave të tyre pasurore dhe një trajtim proporcional rast pas rasti.

Gjykojmë se del nevoja e ndryshimit dhe përmirësimit të legjislacionit, lidhur me parashikimin e një dëshmipërblimi të arsyeshëm për të gjithë subjektet posedues të objekteve informale që preken nga zbatimi i projekteve për ndërtimin e veprave publike. Në këtë grupim duhet të futen ndërtimet informale për të cilat ka filluar procesi i legalizimit, apo edhe ndërtime të tjera informale, të cilat vërtetohet se janë ekzistuese në kohë, para miratimit dhe zbatimit të projekteve për ndërtimin e veprave publike. Dëshmipërblimi i arsyeshëm duhet të konceptohet në kuadër të një procesi shpronësimi specifik në këto raste. Ky konkluzion kërkon sjelljen në kohorencë të parashikimeve, si dhe ndërmarrjen e iniciativës legjislative për ndryshime në Ligjin nr.8561, datë 22.12.1999 “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik”, i ndryshuar dhe për amendime sqaruese, në Ligjin nr.9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar.

4.5. Analizë e rastit konkret “Bulevardi Verior dhe Rehabilitimi i Lumit të Tiranës”, Loti III.

Vlen të marrin në shqyrtim gjithashtu edhe ankesën e banorëve në zonën e Bregut të Lumit, në rrugën “*Papa Nikolla Papajani*”, në qytetin e Tiranës, të cilët kanë shprehur pretendimin dhe shqetësimin e tyre ndaj Bashkisë Tiranë dhe Drejtorisë së ALUIZNI-t lidhur me mungesë transparence dhe mosinformim mbi procedurat dhe vendimarrjen për përjashtimin e tyre nga procesi i legalizimit të banesave të tyre, të cilat preken nga zbatimi i projektit me interes publik “*Bulevardi Verior dhe Rehabilitimi i Lumit të Tiranës*”, Loti III.

Konkretisht ata janë shprehur se kanë kryer të gjitha procedurat ligjore për legalizimin e banesave të tyre, kundrejt formularëve dhe tarifave të parashikuara. Ndërkohë që janë njoftuar se banesat e tyre janë përjashtuar nga procesi i legalizimit dhe se do të ndërhyhej për prishjen e tyre.

Gjithashtu shprehen se nga ana e Bashkisë Tiranë ka një listë të objekteve që preken nga zbatimi i projektit, por që gjithsesi banorët nuk po përfitojnë të paktën vlerën e objektit, të vlerësuar dhe përcaktuar sipas punonjësve të Bashkisë Tiranë, pasqyruar në një formular të Drejtorisë së Zhvillimit dhe Kontrollit të Territorit pranë Bashkisë Tiranë.

Punimet e projektit “Bulevardi Verior dhe Rehabilitimi i Lumit të Tiranës”-segmenti 1+600 m --1+800 m- është miratuar me VKT nr. 2/17 datë 26.01.2017. Duke qenë se aty kishte pasuri që duhet t’i nënshtroheshin shpronësimit, nga ana e Bashkisë Tiranë nuk janë vijuar këto procedura shpronësimi, pasi ZVRPP Tiranë i ka konfirmuar ato objekte si pasuri shtet.

Në atë zonë aty kishte realisht objekte të ndërtura ndër vite, për të cilat banorët dhe poseduesit kishin ndjekur procedurat ligjore, dhe nga ana e Bashkisë Tiranë duhet të verifikohet situata faktike e pronësisë, si edhe të vlerësohet gjendja socio-ekonomike e familjeve që do të përballeshin me shkatërrimin e banesave të tyre, dhe standardit të jetesës të arrirë deri në momentin e ndërhyrjes me forcë për prishjen e tyre. Cënimi i banesës së një familje sjell edhe cënim të të drejtës për respektimin e jetës private dhe familjare, të mbrojtur dhe garantuar nga neni 8 i Konventës Europiane të të Drejtave të Njeriut.

Për trajtimin e situatave të dëbimit me forcë, gjithmonë dhe paraprakisht nevojitet kryerja e një studimi të gjendjes së familjeve që preken në pronësitë e tyre nga zbatimi i projektit për ndërtimin e veprës publike, sa i takon përbërjes së tyre, mundësive financiare, trajtimin të mundshëm me strehim dhe çështjeve të tjera sociale, që lidhen me nivelin e jetesës në vazhdim. Kjo qasje duhet të vijë në përputhje me sa përcaktohet në pikën 11, të nenit 2 dhe nenin 6, të Ligjit “Për strehimin social”, si dhe të harmonizohet me të gjitha parimet dhe standardet ndërkombëtare të trajtimit të rasteve të dëbimit me forcë, të parashikuara në akte të rëndësishëm të OKB-së, Konventën Europiane të të Drejtave të Njeriut, si dhe në jurisprudencën e Gjykatës Europiane të të Drejtave të Njeriut.

Verifikimi në terren është një element i vlefshëm i këtij procesi, i cili duhet të alternohet me informacionin e marrë në rrugë zyrtare nga të gjitha organet apo institucionet e tjera shtetërore që disponojnë informacion të vlefshëm dhe të nevojshëm për procesin.

Kjo situatë nuk prek drejtëpërdrejtë vetëm të drejtën për strehim, por në kushtet kur ajo ndodh e pastudiuar dhe në mungesë të konsultimit me komunitetin që do të dëbohet/zhvendoset, cënon të drejtën për jetën familjare, si dhe të drejtën për jetën.

Gjithashtu theksojmë faktin se punimet dhe zbatimi i Projektit është iniciuar dhe zbatuar mbi një Vendim të Këshillit Teknik, i cili konkretisht nuk ka asnjë bazë ligjore dhe ka

miratuar vetëm një projekt ide mbi projektin e sipërcituar. Ky vendim i Këshillit Teknik duhet të ishte pasuar edhe me akte të tjera në vijimësi, mbi të cilat do të mund të vijonin punimet dhe ushtrimi i kompetencave nga strukturat shtetërore respektive, të përfshira në këtë projekt me interes publik. Në vendimin nr. 2/17 datë 26.01.2017 të Këshillit Teknik është miratuar edhe një vlerë paraprake shpronësimi të përlogaritur sipas preventivit në vlerën 368,470,759 lek me TVSH(2,631,934.0 Euro), e cila realisht dhe konkretisht nuk ka sjellë asnjë pasojë dhe ndikim ekonomik në familjet e prekura ng andërrjyrja me forcë ndaj banseave të tyre, përderisa Bashkia nuk ka ndjekur dhe respektuar asnjë procedurë shpronësimi.

Shqetësimi dhe pretendimi kryesor lidhet me faktin e cënimit të pronës së banorëve pa u respektuar standardet dhe kuadri ligjor në fuqi që sanksionon dhe garanton të drejtën e pronës.

E drejta e pronës, si një e drejtë themelore dhe shumë e rëndësishme në një shtet demokratik, e garantuar dhe sanksionuar në nenin 41, të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë dhe nenin 1, të Protokollit 1, të Konventës Europiane të të Drejtave të Njeriut,¹ duhet të zbatohet efektivisht nga çdo organ i administratës shtetërore. Shkeljet e kësaj të drejte jo vetëm çënojnë elementët thelbësorë të shtetit të së drejtës, por janë edhe tregues i pastër i keqadministrimit dhe/ose korrupsionit, qoftë në formën klasike të shprehur me përfitim monetar, ashtu edhe përmes përfitimit të funksionit.

Sjellim në vëmendje faktin se, në përputhje me pikën 4, të nenit 10/1, të Vendimit të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar, afati kohor për marrjen e vendimit, është brenda 20 ditëve pune nga marrja në dorëzim e kërkesës për leje zhvillimi, së bashku me dokumentacionin e plotë shoqërues të saj. Për më tepër, në pikat 6 dhe 7, të po këtij neni, përcaktohet edhe procedura që ndiqet nga autoriteti vendor përgjegjës ose KKT-ja, në rastet kur në lidhje me kërkesën për leje duhet të shprehen paraprakisht edhe autoritete të tjera publike.

Miratimi i lejes së zhvillimit është një moment shumë i rëndësishëm në trajtimin e kësaj problematike, pasi në përputhje me legjislacionin në fuqi, dokumenti i lejes së zhvillimit është parakusht dhe shërben si bazë për pajisjen me lejen e ndërtimit. Kjo e fundit, pra leja e ndërtimit është akti administrativ që i mundëson subjektit zhvillues të procedojë

me kryerjen e punimeve, në zbatim të projektit të miratuar me këtë leje ndërtimi⁹³. Nga ana tjetër, po t'i referohemi pikës 17, të nenit 3, të Ligjit nr.107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar, evidentojmë se në të përcaktohet shprehimisht që: “”Leje zhvillimi” është akti i përcaktimit të kushteve zhvillimore për një parcelë/pronë të caktuar, që shërben si bazë për pajisjen me leje ndërtimi”.

Sikurse theksuam më lart, punimet e ndërtimit mund të fillojnë vetëm pasi subjekti përkatës të jetë pajisur me aktin administrativ të lejes së ndërtimit. Çdo veprim i kryer para daljes së këtij akti përbën veprim të kundërligjshëm për shoqëritë e ndërtimit, të ndëshkueshëm administrativisht, por edhe shpërdorim detyrë për organet e administratës shtetërore, në nivel qendror e vendor, që jo vetëm s’kanë reaguar por pranuan dhe mbështetën këto veprime. Gjykata Europiane e të Drejtave të Njeriut ka interpretuar dhe elaboruar edhe aspekte të veçanta të të drejtës së pronës, siç është edhe shpronësimi për interes publik. Gjykata rithekson që marrja e pasurisë mund të justifikohet vetëm nëse tregohet, ndër të tjera, që të jetë “në interesin publik” dhe “sipas kushteve të parashikuara nga ligji”. Çdo ndërhyrje në të drejtën e pronësisë duhet gjithashtu të plotësojë kërkesën e proporcionalitetit. Siç është shprehur Gjykata në mënyrë të përsëritur, duhet të arrihet një ekuilibër i drejtë ndërmjet kërkesave të interesit të përgjithshëm të komunitetit dhe kërkesës për mbrojtjen e të drejtave themelore të individit. Kufizimet e së drejtës të pronës private (shpronësimi apo kufizime që barazohen me shpronësimin), legjitimohen që të ndodhin vetëm në rrethana qartësisht të përcaktuara në ligj. Pra, shteti mund t’i privojë individët nga prona ose pasuritë e tyre, vetëm në kushtet e përmbushjes së një interesi publik, kundrejt një shpërblimi të drejtë, dhe në respektim të së drejtës së ankimit, të individit të cënuar për masën e shpërblimit. Sigurisht që kjo vlerësohet nga autoritetet kombëtare në përputhje me njohjen e nevojave të drejtpërdrejta të shoqërisë. Në këtë drejtim shteti ka hapësirë mjaft të gjerë vlerësimi lidhur me kriterin e interesit publik. Megjithatë vendimi duhet të jetë i mbështetur qartazi në një bazë të arsyeshme. Pra, qëllimi i shpronësimit për interes publik duhet të jetë i ligjshëm dhe i arsyeshëm. Në vlerësimin e interesit publik duhet respektuar gjithashtu parimi i proporcionalitetit. Sa më sipër është e qartë se ndërhyrja

⁹³ Këshilli Kombëtar i Territorit, përcaktohet si autoriteti përgjegjës për vendimmarrjen për leje zhvillimi dhe leje ndërtimi për llojet e zhvillimit komplekse, të përcaktuara në rregulloren e zhvillimit dhe ato që lidhen me çështje, zona, objekte të rëndësishme kombëtare apo me investime strategjike për interesat e vendit, (pika 1, neni 28, i Ligjit nr. 107/2014).

në të drejtën e pronës bëhet vetëm për shkaqe të përcaktuara në ligj, në mënyrë shteruese, dhe sipas një procedure që respekton të drejtën themelore për një proces të rregullt ligjor.

Rezulton fakti se janë ndjekur dhe vijuar procedurat e prishjes së ndërtimit ndaj 24 objekteve të banuara, për të cilat jeni shprehur jo vetëm me vendim për prishje, por edhe me gjobë në vlera të larta, duke rënduar edhe më tej pozitën familjare dhe ekonomike të banorëve që jetonin prej vitesh në objektet e ndërtuara prej vitesh dhe për të cilat nuk kishte patur asnjë veprim apo procedurë paprapake nga strukturat tuaja të inspektimit, monitorimit, kontrollit dhe zhvillimit të territorit. Gjithashtu ju theksojmë se ndërhyrja ndaj pasurive të ankuesve dhe banorëve në Bregun e Lumit, Loti III, në rrethanat e mësipërme, e vendos Bashkinë Gramsh, në kushtet e parashikuara nga Ligji nr.8510 datë 15.07.1999 “Për përgjegjësinë jashtëkontraktore të organeve të administratës publike”, i ndryshuar, pasi realisht ankuesit i është shkaktuar dëm në kushtet e trajtimit jo në përputhje me parashikimet ligjore të kësaj çështjeje⁹⁴.

Per kete arsye nevojitet marrja e masave administrative për zbatimin korrekt të procedurave ligjore në rastet e ndërhyrjes ndaj banesave dhe shpronësimit për interes publik të pasurive pronë private.

KAPITULLI V : PËRFUNDIMI I PROCESVE KALIMTARE TË PRONËSISË NË REPUBLIKËN E SHQIPËRISË. QUO VADIS

5.1. Procesi i kompensimit të pronave sipas ligjit Nr. 133/2015 “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”. Problematikat dhe çështjet e lëna ende të hapura.

Mbrojtja e të drejtës së pronës ka mbetur ende një problematikë e pazgjidhur në vendin tonë. Shkalla e respektimit të së drejtës pronësore reflekton dhe varet me shumë nga siguria juridike e pronës dhe mbrojtja e saj, se sa nga nxjerja e paketave të ndryshme ligjore, urdhëresave dhe vendimeve gjyqësore të cilat në një farë mënyre

⁹⁴ Rasti në fjalë parashikohet në nenin 3/a, të Ligjit nr.8510 datë 15.07.1999 “Për përgjegjësinë jashtëkontraktore të organeve të administratës publike”, i ndryshuar, ku thuhet se: “Organet e administratës shtetërore përgjigjen për dëmet që u shkaktojnë personave fizikë a juridikë private, në rastet që vijnë: - Kur kryejnë veprime a mosveprime të kundërligjshme”.

mbeten në kuadrin legjislativ dhe nuk e zbatojnë materialisht këtë të drejtë. Mbrojtja e pronës dhe në veçanti kthimi dhe kompensimi i pronave qytetarëve shqiptarë, ashtu sikurse dhe ekzekutimi i vendimeve gjyqësore kombëtare dhe të GJED-së duhet të rregullohen përfundimisht, edhe me synimin e integritetit të vendit në BE. Ekziston një nevojë e ngutshme për një përshpejtim të procesit të pagimit të kompensimit pronarëve të shpronësuar, për të siguruar besueshmërinë e ligji, për t'ua prerë rrugën padive dhe për t'i eliminuar pengesat ndaj procesit të legalizimit.

Zgjidhja e plotë në fakt do të duhej të merrte parasysh edhe statusin e një numri të madh pronash informale, të cilat tani për tani mbetën jashtë procesit të legalizimit, dhe të sqaronte të drejtat ligjore të subjekteve kërkuuese të legalizimit ndërkohë që procesi është në zhvillim e sipër. E drejta e pronës, ashtu sikurse dhe të drejtat e tjera themelore, në këtë fazë të proceseve integruuese, duket e nevojshme që të forcohet akoma më shumë.

Garantimi i të drejtave dhe lirive themelore të njeriut, veçanërisht të drejtës së pronës nga ana e organeve dhe institucioneve shtetërore, përgjatë viteve, ka vijuar të ketë problematika të cilat kanë shkelur haptazi të drejtën e pronësisë, apo cënimin e parimit për zhvillimin e një procesi të rregullt ligjor sikurse garantuar respektivisht në nenin 41 dhe 42/2 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, nenin 1 të Protokollit nr.1 të KEDNJ, nenin 6/1 të Konventës Evropiane të të Drejtave të Njeriut⁹⁵. Kuadri ligjor për të drejtat e pronës në Shqipëri ka dobësi ligjore dhe teknike, të cilat thellohen edhe më shumë për shkak të zbatimit jo uniform të ligjit. Ende nuk ofrohet siguri juridike për të drejtën e pronësisë dhe se kuadri ligjor që e trajton këtë çështje është i komplikuar dhe ndryshon vazhdimisht.

Në këtë punim doktoral shprehim rezervat tona lidhur me procesin e vlerësimit financiar të vendimeve të ish organeve të ngarkuara me ligj me procesin e kthimit dhe kompensimit të pronave, si edhe numrin e dosjeve që nuk janë trajtuar dhe shqyrtuar në zbatim të nenit 34 të Ligjit 133/2015.

Detyrimi i parashikuar në pikën 1, të nenit 34, të Ligjit nr.133/2015 “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”, për përfundimin e procesit të shqyrtimit të dosjeve që janë aplikuar para hyrjes në fuqi të

⁹⁵ Miratuar prej Kuvendit të Republikës së Shqipërisë me Ligjin nr.8137, datë 31.07.1996 “Për ratifikimin e Konventës Evropiane për mbrojtjen e të drejtave të njeriut dhe lirive themelore”.

këtij ligji dhe që kanë qënë në proces shqyrtimi pranë ATP-së, brenda një afati 3 vjeçar nga hyrja në fuqi e ligjit, nuk është përmbushur nga ana e ATP-së.

Parashikimi i kryer në ligjin 133/2015, për detyrimin e ATP-së për të mos trajtuar me vendim kërkesat që mbështeten vetëm në një vendim gjyqësor të vërtetimit të faktit juridik të pronës, neni 27/3 i Ligjit 133/2015, vlerësojmë se nuk vjen në përputhje me dispozitat e Kodit të Procedurave Administrative, si dhe nuk respekton të drejtën për një proces të rregullt ligjor, apo edhe të drejtën e pronës.

Vendosja e afatit prekluziv për të drejtën e kërimit të njohjes së pronës nga ana e subjekteve të interesuara, sikurse është parashikuar në nenin 27/1, të Ligjit nr.133/2015 “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompesimit të pronave”, në kuptim dhe zbatim të neneve 41 dhe 42 të Kushtetutës, nenit 1 të Protokollit nr.1, nenit 6/1 të KEDNJ, si dhe të nenit 113, të Kodit Civil, është vlerësuar si cënim i së drejtës të pronësisë së individit apo së drejtës për zhvillimin e një procesi të rregullt ligjor. Nuk rezulton të ekzistojë asnjë arsye e justifikuar, e cila do të mund të legjitimonte vendosjen e një kufizimi të tillë. Në veprimtarinë e ATP-së, konstatohen raste të mosekzekutimit të vendimeve gjyqësore civile, në të cilat është vendosur detyrimi për kryerjen e një veprimi të caktuar, apo detyrimi për dorëzimin e kompesimit në të holla. Edhe pse vendimet gjyqësore civile kanë marrë formë të prerë vite më pare, ATP-ja nuk ka proceduar dhe nuk procedon në mënyrë të rregullt për ekzekutimin e tyre. “Humbja” e dosjeve të krijuara në vite dhe të administruara prej ATP-së është një tjetër problem, i cili ka shqetësuar dhe shqetëson subjektet pronarë, duke detyruar ata të drejtohen në gjykatë për zhvillimin e një procesi gjyqësor për vërtetimin e faktit, të ekzistencës së vendimmarrjes, së kryer prej ish-KKKP, ish-AKKP, sot ATP.

Lidhur me vlerësimin financiar të vendimeve përfundimtare, ATP-ja ka përfunduar vlerësimin financiar për 9458 vendime prej të cilave: **a.** 8642 vendime u vlerësuan financiarisht me një vlerë prej 34 156 228 643 lekë (e cila mund të ndryshojë për shkak të ankimeve); **b.** 632 vendime konsiderohen të kompensuara referuar nenit 7, pika 2, gërma “a” të Ligjit nr. 133/2015; **c.** 184 vendime u njohën me të drejtën e parablerjes. ATP bazuar në detyrimin ligjor për përfundimin e procesit të vlerësimit financiar të vendimeve përfundimtare, brenda 3 viteve nga hyrja në fuqi e ligjit nr.

133/2015, (datë 23 Shkurt 2019) ka vlerësuar financiarisht 25 314 vendime përfundimtare që i përkasin periudhës 1993-2013⁹⁶.

Për shkak të problemeve dhe burokracive që kanë karakterizuar këtë proces ndër vite, tashmë shtetasit shqiptarë të prekur nga kjo procedurë të trajtimit të kërkesave të tyre dhe rivlerësimi financiar të vendimeve respektive që dispononin prej vitesh, në vend që të kompesohen me vlerën e njohur ndër vite, duke marrë në konsideratë përkundrazi edhe interesat apo fitimin e munguar për atë vlerë të mohuar ndër vite, detyrohen tashmë të enden nëpër gjykata për të kërkuar rivlerësimin dhe verifikimin e vendimeve apo akteve administrative respektive. Për shkak të prolematikës dhe bllokimit që karakterizon tashmë strukturat gjyqësore, proceset e iniciuara nga individët për këto akte administrative, gjykojmë se nuk do të mund të përfundojnë edhe për disa vite.

Më datë 23 shkurt 2019 ka përfunduar afati i vlerësimit të 25 314 vendimeve përfundimtare të dhënë deri në vitin 2013 prej ATP-së, sipas së cilave është vendosur për njohjen e pronës me të drejtë kompensimi. Agjencia e Trajtimit të Pronave, ashtu sikurse parashikuar në ligj, nuk ka arritur të kryejë brenda tre viteve vlerësimin financiar për 2 886 vendime. Për gjithë vendimet, sipas të cilave është vendosur për njohjen e pronës me të drejtë kompensimi, subjektet duhet që t'i drejtohen gjykatës.

Mospërfundimi i procesit administrativ në afatin ligjor të përcaktuar, përveç se ka cënuar parimin për zhvillimin e një procesi të rregullt ligjor, rëndon padyshim edhe pushtetin gjyqësor me çështje për gjykim dhe zvarrit akoma më shumë zgjidhjen e kësaj çështjeje problematike. Rezulton e qartë se qëllimi i ndryshimeve të bëra në ligjin nr. 133/2015 “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompesimit të pronave” nuk realizuan qëllimin e tij për të përmbyllur procesin e kthimit dhe kompensimit të pronës, për të cilën edhe u ndryshua thelbësisht mënyra e kompensimit dhe kthimit të vlerës së pronës. Gjejmë rastin të vlerësojmë se sistemi gjyqësor ende nuk ka mundur të trajtojë deri në fund (pra, në të tre shkallët e sistemit gjyqësor) çështjet që ishin në gjykim në momentin e miratimit të ligjit nr. 133/2015, dhe sigurisht as rishikim gjyqësor të vendimeve të dhëna nga ATP në përputhje me ligjin e ndryshuar. Në këtë kuptim, problematika e çështjes së kthimit dhe kompensimit të pronave mund të konsiderohet larg zgjidhjes përfundimtare.

⁹⁶<http://atp.gov.al/>.

Mosekzekutimi, deri më sot, i vendimeve të dhëna deri në vitin 2013 prej ATP-së, me të drejtë kompensimi, ka bërë që ky proces të mbetet ende në kuadrin deklarativ. Janë ekzekutuar vetëm 2.2% e numrit të përgjithshëm të vendimeve të dhëna me të drejtë kompensimi.

Përmbushja e detyrimit ligjor prej Agjencisë së Trajtimit të Pronës për shqyrtimin e kërkesave për njohjen e pronës me të drejtë kthimi në natyrë, apo kompensimi të saj nuk ka ndodhur.

Ligji i ri 20/2020 trajton edhe bashkërendimin e punës ndërmjet ASHK-së dhe Agjencisë së trajtimit të pronës⁹⁷. Përfundimi i procesit të njohjes dhe kompensimit për subjektet, të cilave u janë shpronësuar, shtetëzuar ose konfiskuar pronat, sipas akteve ligjore e nënligjore, vendimeve penale të gjykatave, ose që u janë marrë me çdo mënyrë tjetër, të padrejtë, nga shteti komunist, prej datës 29.11.1944, realizohet nga Agjencia e Trajtimit të Pronës, sipas rregullave të përcaktuara në legjislacionin për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave. Në zonat ku zbatohen proceset kalimtare, sipas parashikimeve të këtij ligji, Agjencia e Trajtimit të Pronës trajton me përparësi kompensimin fizik të subjekteve, duke respektuar kriteret e legjislacionit për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave. Elementet hartografike, që shoqërojnë vendimmarrjen e Agjencisë së Trajtimit të Pronës për kompensimin, duhet të jenë në përputhje me kornizën hartografike që përdor ASHK-ja. Rregullat e hollësishme të bashkërendimit të punës, si dhe për zbatimin e këtij ligji ndërmjet ASHK-së dhe Agjencisë së Trajtimit të Pronës përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave⁹⁸. Pasuritë e paluajtshme shtetërore, që janë bërë pjesë e fondit të tokës, sipas legjislacionit për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave, i nënshtrohen përditësimit, me qëllim evidentimin e gjendjes juridike dhe fizike, reale, të tyre. Përditësimi kryhet nga ASHK-ja e Agjencia e Trajtimit të Pronës dhe udhëhiqet nga të njëjtat parime, me ato të parashikuara në nenin 36 të ligjit nr. 20/2020. Në përfundim të përditësimit, nëse evidentohen ndryshime të gjendjes faktike të pronës në raport me fondin e tokës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, ASHK-ja i paraqet Kryeministrit propozimet për ndryshimin e vendimit përkatës, sipas gjendjes së përditësuar. Agjencia

⁹⁷ Kreu VI i ligjit 20/2020.

⁹⁸ Shih nenin 59 i ligjit 20/2020..

e Trajtimit të Pronës ka të drejtë të kërkojë plotësimin e fondit të tokës me pasuri të tjera shtetërore, të lira⁹⁹.

Proceset kalimtare, sipas ligjit nr. 20/2020, përfundojnë më 31 dhjetor 2028¹⁰⁰.

5.1.1. Jurisprudenca e Gjykatës Kushtetuese dhe e Gjykatës së Lartë për kthimin dhe kompensimin e pronave.

Çështja e së drejtës së pronës për kategorinë e subjekteve, prona e të cilëve është shpronësuar pa shpërblim, shtetëzuar apo konfiskuar pas vitit 1944, ka pësuar ndryshime thelbësore me hyrjen në fuqi, të Ligjit nr.133/2015 “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompesimit të pronave”. Situata juridike e parashikuar në këtë ligj, për trajtimin e së drejtës të pronës është një qasje e papërshtatshme në respektimin e kësaj të drejte. Vlerësohet se situata juridike të trajtimit të së drejtës së pronës nga ky ligj nuk është në përputhje me disa parime kushtetuese, qëndrim i cili është pranuar në vendimin nr.01, datë 16.01.2017 të Gjykatës Kushtetuese, ku është vendosur shfuqizimi i pikave 3 dhe 5, të nenit 6, të Ligjit nr.133/2015. Ndërkohë, në kushtet e mungesës së kuorumit të nevojshëm vendmarrës, Gjykata Kushtetuese, nuk u shpreh për kushtetueshmërinë e parashikimit të kryer në shkronjën “b”, të nenit 6, si dhe në shkronjat “a” dhe “b”, të nenit 7, të Ligjit nr.133/2015.

Edhe pse kërkesa për shfuqizimin e këtyre dispozitave ligjore është depozituar prej Shoqatës “Pronësi me Drejtësi”, pranë kësaj gjykate, Gjykata Kushtetuese prej më shumë se dy vitesh është në pamundësi objektive të shqyrtimit të kësaj kërkeje, pasi nuk plotësohet numri i nevojshëm i anëtarëve të trupit gjykues. Kjo mangësi përbën një nga shkaqet ekzistuese që ndikon në efikasitetin e atyre mekanizmave sistemikë, të cilët janë krijuar në nivel kushtetues si garantë të respektimit të së drejtës të pronës si një e drejtë themelore e njeriut, duke sjellë pasoja të drejtëpërdrejta edhe në mbrojtjen e kësaj të drejte.

Gjykata Kushtetuese ka interpretuar në mjaft raste dispozitat e kuadrit ligjor që rregullon dhe parashikon procedurat e kthimit dhe kompesimit të pronës, duke analizuar natyrisht edhe kushtetueshmërinë e normave në raport me Kushtetutën. Kështu në

⁹⁹Neni 58 i ligjit 20/2020.

¹⁰⁰ Neni 82 ligjit 20/2020.

vendimet e saj nr. 27 të 26 majit 2010 dhe nr. 43 të 6 tetorit 2011, shfuqizoi si të papajtueshme me Kushtetutën disa nga dispozitat e Ligjit nr. 9235, datë 29.07.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, i ndryshuar, që autorizonin drejtorin e Agjencisë qendrore të rishqyrtonte, anulonte dhe shfuqizonte kryesisht vendimet e Komisionit. Duke patur parasysh, ndër të tjera, vendimet e kësaj Gjykate në çështjet Ramadhi dhe të tjerë, të cituar më lart, dhe Hamzaraj kundër Shqipërisë ((nr.1) (nr. 45264/04, 3 shkurt 2009)), Gjykata Kushtetuese ka rikonfirmuar faktin se “vendimet e Komisionit ishin të afta të vendosnin ndaj individëve pritshmëri ligjore të barabarta me atë të krijuar në bazë të një vendimi gjykate që njeh të drejtat e pronësisë të një individi”. Rrjedhimisht, ato vendime që nuk ishin akte administrative brenda kuptimit të këtij nocioni ligjor, ishin drejtpërdrejt subjekt rishikimi gjyqësor. Për më tepër, meqë këto vendime ishin bërë “përfundimtare dhe të zbatueshme”, nuk mund t’i nënshtroheshin rishikimit nga drejtori i Agjencisë, i cili nuk “mishëronte karakteristikat e një organi gjyqësor ose organi quasi gjyqësor”. Në kontekstin e shqyrtimit të rishikimit të kushtetutshmërisë së legjislacionit për pronën, Gjykata Kushtetuese është vënë në lëvizje disa herë për të vendosur nëse dispozitat e Ligjit janë në pajtim me Kushtetutën. Gjatë funksionimit të saj, rezulton se Gjykata Kushtetuese është shprehur përmes 39 vendimeve¹⁴ lidhur me çështje të respektimit të të drejtës së pronës. Këto mund të ndahen në çështje individuale, ku palët kanë kërkuar qëndrimin e Gjykatës Kushtetuese mbi një vendim që ishte marrë paraprakisht nga Gjykata e Lartë, apo edhe verifikimin e pajtueshmërisë me dispozitat kushtetuese të dispozitave të veçanta të Ligjit “Për kthimin dhe kompensimin pronës”.

Në kuadër të unfikimit të praktikës gjyqësore, Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë kanë bërë një interpretim sistematik të dispozitave ligjore mbi të drejtën e pronës private dhe atë të kthimit dhe të kompensimit të pronave ish-pronarëve¹⁵. Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë kanë vlerësuar se pavarësisht se procesi i njohjes, kthimit apo kompensimit të pronave rezulton t’i jetë besuar një organi administrativ sikurse ishin më parë Komisionet e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave ish Pronarëve dhe aktualisht Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, veprimtaria e këtyre organeve administrative nuk është konsideruar asnjëherë si veprimtari e mirëfilltë administrative, por si një veprimtari e cila paraqiste dhe paraqet karakteristikat e një veprimtarie gjyqësore¹⁶. Paralelisht me procesin e njohjes, kthimit

dhe kompensimit të pronës, janë miratuar ndër vite një sërë ligjesh që kanë në qendër të drejtat e pronësisë. Të tilla janë ligjet për dhënien e tokës bujqësore pa shpërblim në përdorim e pronësi, për privatizimin e apartamenteve të banimit, për privatizimin e tokës truall dhe objekteve shtetërore, për verifikimin e titujve të pronësisë, për zhvillimin e zonave me përparësi turizmin dhe për integrimin e ndërtimeve informale. Referuar historisë legislative mbi të drejtat e pronësisë, konstatohet se problematika është komplekse. Ekzistojnë të paktën 16 ligje të veçanta që rregullojnë sektorë të ndryshëm të të drejtave të pronësisë, që krijojnë organe shtetërore për mbikëqyrjen sektoriale dhe që përcaktojnë procedura të veçanta. Këto ligje janë ndryshuar dhe rishikuar vazhdimisht duke ndikuar në krijimin e praktikave jouniforme ekzekutive e gjyqësore të cilat janë pasqyruar në VKM Nr 405, datë 27.06.2012.

E drejta e pronës mbetet një nga objektet gjyqësore që trajtohet dhe shqyrtohet gjerësisht në praktikën e përditshme të Gjykatës së Lartë. Gjatë shqyrtimit të çështjeve në shkallë të tretë, Gjykata e Lartë, në rast të konstatimit të një problematike të gjerë në gjykimin e çështjeve me objekt të drejtën e pronësisë, ka ndërmarrë iniciativa për unifikimin e praktikës gjyqësore dhe ngritjen e standardeve të gjykimit. Konstatohet se në Gjykatën e Lartë janë të depozituara dhe presin shqyrtimin një numër i lartë kërkesash, mes të cilave edhe shumë kërkesa që kanë në objektin e tyre të drejtën e pronësisë. Në arsyetimin e saj, Gjykata ka theksuar se pronësia është institut kryesor i së drejtës civile. E drejta e pronësisë është një nga të drejtat themelore të njeriut që gëzon mbrojtje në dispozitat e Kushtetutës. E drejta e pronës është e garantuar dhe në aktet ndërkombëtare të ratifikuara nga shteti shqiptar. Ndër të cilat më kryesorja është K.E.D.NJ., që në nenin 1 të Protokollit 1 parashikon se: “Çdo person fizik ose juridik ka të drejtën e gëzimit paqësor të pasurisë e tij. Askush nuk mund të privohet nga prona e tij, përveçse për arsye të interesit publik dhe në kushtet e parashikuara nga ligji dhe nga parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare...”. Karakteri dhe përmbajtja e së drejtës së pronësisë në kuptimin juridiko-civil është sanksionuar dhe në legjislacionin e brendshëm, në nenin 149 të Kodit Civil, sipas të cilit “...Pronësia është e drejta për të gëzuar dhe disponuar lirisht sendet, brenda kufijve të caktuar nga ligji...”. Pronësia është e drejtë subjektive me karakter pasuror, absolut, real, të qëndrueshëm dhe të vazhdueshëm. Objekt i së drejtës së pronësisë janë sendet. Titullari i së drejtës së pronësisë ka si të detyruar një numër të pakufizuar personash dhe e realizon të drejtën e

tij pa ndërmjetësinë e personave të tjerë dhe ka të drejtë të kërkojë sendin nga çdo posedues apo mbajtës i paligjshëm, qoftë ai dhe me mirëbesim²³. Në vijim të jurisprudencës në këtë fushë, Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë kanë analizuar dhe interpretuar natyrën dhe qëllimin e ligjit “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve” si dhe nocioni kthim i prone të përdorur si në titullin e ligjit (rubrica legis fit lex), ashtu edhe në përmbajtjen e tij²⁴. Kolegjet e Bashkuara janë shprehur konkretisht se: “...Ligjvënësi me këto akte të rëndësishme normative ka njohur padrejtësinë, shkeljen e të drejtave të pronësisë ish pronarëve dhe ka vendosur të rinjohë të drejtën e pronësisë së tyre duke ju kthyer pronat e shtetëzuara, të shpronësuara, të konfiskuara apo të marra pa të drejtë në forma të tjera, dhe në pamundësi, duke i kompensuar ato. Këto ligje, duke konsideruar tëpadrejtë atë që kishte ndodhur më parë, parashikuan kthimin e të drejtave të pronarëve mbi pronën, kur objekt i saj ishin sende të paluajtshme...” Në këtë kuadër, Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë i kanë konsideruar këto akte ligjore që u drejtohen ish pronarëve apo trashëgimtarëve të tyre, jo si mënyrë të re të fitimit të pronësisë në favor të tyre, por si mjete që mbrojnë dhe garantojnë të drejtën e pronësisë dhe e bëjnë efektive atë duke e bazuar edhe në argumente analogjie²⁵. Kthimi i pronave ish pronarëve ose trashëgimtarëve të tyre është thelbi dhe qëllimi i këtyre ligjeve (anima legis dhe ratio legis). Ky është edhe thelbi i mbrojtjes dhe garantimit të të drejtës së pronësisë jo vetëm në rrugë gjyqësore, por edhe në atë administrative. Ligjet që kanë rregulluar procedurën e kthimit dhe kompensimit të pronave nuk konsiderohen si mënyra të reja fitimi pronësie për shkak se në bazë të tyre, synohet kthimi i palëve në gjendjen e mëparshme, në të gjitha ato raste kur ishte e mundur, duke u kthyer atyre të njëjtat prona që u ishin marrë në mënyrë të padrejtë nga ana e shtetit të asaj kohe dhe jo prona të tjera²⁶. Nga ana e Gjykatës së Lartë është analizuar jo vetëm e drejta e pronësisë, por edhe mënyra e fitimit të pronësisë duke iu referuar për këtë qëllim instituteve të së drejtës civile që kanë rregulluar të drejtën e pronësisë në kohë të ndryshme. Në analizën që i bëhet vendimeve unifikuese, Gjykata e Lartë është shprehur konkretisht mbi të drejtën e pronës. Në Vendimin Unifikues të Kolegjeve të Bashkuara nr.25/2003 lidhur me subjektet që legjitimohen proceduralisht si paditës, thuhet se: “... ndërsa në grupin e parë përfshihen subjektet që kërkojnë rivendosjen apo kompensimin e të drejtave të tyre si ish-pronarë (trashëgimtarë të ish-pronarëve), në grupin e dytë të subjekteve të legjitimuar proceduralisht përfshihen ato

subjekte që kundërshtojnë, në emër të së drejtave apo interesave të tyre të ligjshme, përfitimet e paligjshme që mund të kenë realizuar subjektet e grupit të parë nëpërmjet vendimeve të komisioneve të pronave”. Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë në vendimin nr.4/2005 kanë arritur në përfundimin unifikues se: “Pavarësisht nga momenti i regjistrimit të çështjes për gjykim (para apo pas hyrjes në fuqi të ligjit të ri), në të gjithë rastet kur padia për kundërshtimin e vendimit të Komisionit të Kthimit të Pronave është ngritur nga persona të tjerë që kanë fituar të drejta pronësie mbi pronat e trajtuara nga ky vendim, është gjykata ajo që ka juridiksionin për shqyrtimin e këtyre çështjeve“. Në Vendimin Unifikues nr.7/2005, Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë arrijnë në përfundimin unifikues se: “.... të gjitha çështjet, të cilat kanë të bëjnë me kundërshtimin e vendimeve të Komisioneve të Kthimit e Kompensimit të Pronave ish Pronarëve, që janë marrë në zbatim të Ligjit nr.7698, datë 15.04.1993 dhe që janë kundërshtuar në gjykatë përpara hyrjes në fuqi të Ligjit nr.9235, datë 29.07.2004 "Për kthimin dhe kompensimin e pronës", janë në juridiksionin gjyqësor dhe jo në atë administrativ”. Në Vendimin Unifikues 2/2009 Kolegjet e Bashkuara kanë mbajtur qëndrimin se: “Ankimi administrativ parashikuar në nenin 18 të Ligjit “Për kthimin dhe kompensimin e pronës” duhet kuptuar dhe zbatuar njëjloj si për ankimet nga subjekti kërkuar që ndjek procedurën e plotë administrative dhe nuk paraqiten subjekte të tjerë kërkuar, ashtu dhe për ankimet nga një subjekt i ri pretendues kundër aktit administrativ të dhënë në favor të një subjekti tjetër, por që prek interesat e tij për të njëjtën pronë dhe nuk ka qenë palë në procedurën e plotë administrative të nxjerrjes dhe ankimimit të aktit. Në të dyja rastet, subjektet e shpronësuar janë të detyruar të ndjekin procedurat e ankimit administrativ dhe vetëm pasi të jetë ezauruar plotësisht kjo rrugë ligjore, mund t’i drejtohen gjykatës”. Ndërsa në Vendimin Unifikues nr.2/2011, Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë kanë ndryshuar qëndrim nga vendimi unifikues nr.2/2009 duke unifikuar praktikën me sentencën unifikuese se: “... subjektet e shpronësuar kanë detyrimin që t’i drejtohen organit administrativ, pra A.K.K.P.-së, vetëm në dy situata.

5.2.Procesi i regjistrimit të titujve të pronësisë sipas parashikimeve të Ligjit nr. 20/2020.

Veprimtaria administrative për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë sipas ligjit 20/2020 udhëhiqet nga këto parime themelore:

- a) parimi i shtetit të së drejtës;
- b) parimi i sigurisë juridike;
- c) parimi i transparencës;
- ç) parimi i ligjshmërisë;
- d) parimi i barazisë dhe mosdiskriminimit;
- dh) parimi i objektivitetit në shqyrtimin e rasteve;
- e) çdo parim tjetër i parashikuar në Kodin e Procedurave Administrative.

Agjencia Shtetërore e Kadastrës është autoriteti publik përgjegjës për regjistrimin, përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë dhe për koordinimin e proceseve në bashkëpunim me institucionet dhe organet e tjera qendrore shtetërore, njësitë e vetëqeverisjes vendore apo ndërmjet strukturave në përbërje të saj, me qëllim përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë.

Regjistrimi i aktit të marrjes së tokës në pronësi bëhet bazuar në dispozitat e Kreut II, Seksioni II i ligjit 20/2020. Akti i marrjes së tokës në pronësi, i fituar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, i paregjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme, nuk i nënshtrohet verifikimit të vlefshmërisë nga ASHK-ja. Ai regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme nëse plotësohen njëkohësisht kriteret e mëposhtme: a) përfituesi i AMTP-së ka qenë i legjitimuar për të përfitur tokë sipas akteve ligjore e nënligjore për ndarjen e tokës bujqësore ose, edhe nëse nuk ka qenë i legjitimuar, ka përfitur tokën, për të cilën i është hequr pronësia atij apo trashëgimlënësit gjatë krijimit të ishkooperativës apo ish-ndërmarrjes bujqësore; b) përfituesi i AMTP-së ka marrë tokë në territorin e vetëm një ish-kooperative ose ishndërmarrjeje bujqësore;

c) toka për të cilën është lëshuar AMTP-ja nuk ka qenë “truall”, “vepër e infrastrukturës publike”, “rërë bregdetare”, “plazh” ose “sipërfaqe ujore”, në kohën e lëshimit të aktit. Për AMTP-të që plotësojnë kriteret e pikës 1, të këtij neni, kur kanë mangësi në elementet e formës, mungesa e këtyre elementeve nuk pengon regjistrimin, me kusht që nga dokumentacioni i procesit të ndarjes së tokës bujqësore, që ASHK-ja administron, sipas pikës 6, të nenit 68, të këtij ligji, ose që paraqet subjekti si provë, vërtetohet se subjektit i është dhënë tokë në pronësi¹⁰¹.

Nëse akti i marrjes së tokës në pronësi nuk mund të regjistrohet sipas nenit 7, të këtij ligji, atëherë ASHK-ja, në përputhje me Kodin e Procedurave Administrative, njofton

¹⁰¹ Neni 7 i ligjit 20/2020.

përfituesin e AMTP-së mbi konstatimet, duke i dhënë atij mundësinë, të paraqesë shpjegimet dhe provat që disponon, brenda 45 ditëve. Në përfundim të këtij afati, shqyrtohen parashtrimet dhe provat, në bazë të të cilave, brenda 30 ditëve, merret vendim për regjistrimin ose hartohet raporti përkatës dhe miratohet vendimi për mosplotësimin e kushteve për regjistrimin e AMTP-së. Ky vendim nuk sjell efekte për vlefshmërinë ose jo të AMTP-së që nuk mund të regjistrohet dhe ndaj tij subjekti i interesuar ka të drejtën e ankimit gjyqësor ose ngritjen e padisë civile për vërtetimin e pretendimeve përkatëse, sipas parashikimeve të legjislacionit në fuqi. Vendimi i mosregjistrimit duhet të jetë i arsyetuar dhe pasqyrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme, së bashku me shënimin për pretendimin mbi të drejtën e pronësisë së subjektit që ka përfituar AMTP. 3. Kur mosregjistrimi vendoset bazuar në shkronjën “c”, të pikës 1, të nenit 7, të këtij ligji, vendimi përkatës i ASHK-së i njoftohet edhe Avokaturës së Shtetit. Avokatura e Shtetit ngre padi për pavlefshmërinë e aktit dhe njohjen e pronësisë së shtetit mbi pronën. Moszbatimi i detyrimit, sipas këtij neni, përbën shkak për fillimin e procedimit disiplinor, sipas legjislacionit në fuqi për Avokaturën e Shtetit. Padia e paraqitur nga subjekti i interesuar apo padia e ngritur nga avokatura e shtetit regjistrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme sipas legjislacionit në fuqi. 4. Nëse në momentin e paraqitjes për regjistrim të AMTP-së, që plotëson kriteret e parashikuara në nenin 7, të këtij ligji, rezulton se sipërfaqja e tokës është kthyer në pronë publike të patjetërsueshme, pas lëshimit të AMTP-së, atëherë përfituesi i AMTP-së, nëse nuk është shpërblyer më parë, ka të drejtën e kompensimit, sipas legjislacionit në fuqi për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik, për pjesët e sipërfaqes së zënë nga prona publike të patjetërsueshme. Në këto raste ASHK-ja pajis përfituesin e AMTP-së me vërtetimin përkatës për efekt të realizimit të kompensimit. Për pjesët e tjera të sipërfaqes, ASHK-ja vijon procedurën e regjistrimit të AMTP-së.

AMTP-të që janë regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, nuk shqyrtohen nga ASHK-ja, sipas parashikimeve të nenit 7 të tij. Përfituesit e titujve të regjistruar disponojnë lirisht pasuritë, përveç rastit të regjistrimeve të mbivendosura, të cilat, kur nuk mund të zgjidhen sipas parashikimeve të nenit 65, të këtij ligji, dhe kreut VI, të ligjit “Për kadastrën”, zgjidhen gjyqësisht. Përgjashtimisht, në rastet kur konstatohet se sipërfaqja për të cilën është regjistruar

AMTP-ja është pronë publike e patjetërsueshme, ASHK-ja vepron si më poshtë: a) njofton Avokaturën e Shtetit, me qëllim ngritjen e padisë për pavlefshmërinë e aktit dhe njohjen e pronësisë së shtetit mbi pronën, nëse në kohën e lëshimit të AMTP-së, sipërfaqja e dhënë në pronësi ka qenë e llojit sipas parashikimeve të shkronjës “c”, pika 1, të nenit 7, të këtij ligji. Këtu përfshihet edhe rasti kur titulli i pronësisë u ka kaluar të tretëve; b) njofton institucionin përgjegjës për nisjen e procedurës së kompensimit, sipas legjislacionit në fuqi për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik, nëse sipërfaqja është kthyer në pronë publike pas lëshimit të AMTP-së dhe përfituesi nuk është shpërblyer më parë. Në këto raste ASHK-ja pajis përfituesin me vërtetimin përkatës për efekt të kompensimit. Në çdo rast, vetëm pas administrimit të vendimit gjyqësor të formës së prerë ose të vendimit të shpronësimit, sipas legjislacionit në fuqi për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik, kryhet fshirja e regjistrimit të AMTP-së dhe regjistrimi i pronësisë shtetërore. Gjatë regjistrimit fillestar, sipas parashikimeve të legjislacionit për kadastrën, për AMTP-të që janë pasqyruar në regjistrat hipotekorë, ASHK-ja shqyrton plotësimin e kriterëve për regjistrim, sipas shkronjës “c”, pika 1, të nenit 7, të këtij ligji, edhe në rastet kur titulli u ka kaluar të tretëve. Kur gjatë këtij shqyrtimi ASHK-ja konstaton se sipërfaqja është pronë publike e patjetërsueshme, vepron sipas pikës 2 të këtij neni. Subjekti i interesuar ka të drejtën e ankimit gjyqësor ndaj çdo akti të ASHK-së që nxirret, sipas këtij neni, në përputhje me parashikimet e legjislacionit në fuqi.

Gjatë procedurave të regjistrimit ose përmirësimit të regjistrit të pasurive të paluajtshme, ASHK-ja plotëson me elementet hartografike AMTP-të që nuk janë të shoqëruara me dokumentacion hartografik, ose saktëson dokumentin hartografik. ASHK-ja verifikon nëse të gjithë përfituesit e tokës bujqësore në territorin e ishkooperativës dhe/ose ish-ndërmarrjes bujqësore kanë në posedim aq sipërfaqe sa është parashikuar në AMTP. Nëse ka subjekte që posedojnë më pak dhe të tjerë më shumë sesa në AMTP, Agjencia përcakton ose korrigjon kufijtë e sipërfaqeve, sipas sasisë së AMTP-ve dhe i pasqyron ato në hartën kadastrale. ASHK-ja i ofron subjektit që posedon më pak se sipërfaqja e përcaktuar në AMTP, mundësinë për t'u plotësuar me këto sipërfaqe, deri në sasinë e përcaktuar në AMTP, në rastet kur korrigjimi, sipas kësaj pike, nuk mund të realizohet dhe në territorin e ishkooperativës dhe/ose ish-

ndërmarrjes bujqësore ka sipërfaqe të lira shtetërore. Nëse gjatë saktësimit dhe pozicionimit në hartën kadastrale të sipërfaqes, sipas AMTPve, rezulton se është e pamundur që sipërfaqja të pasqyrohet në regjistër në pozicionin e përcaktuar në AMTP tërësisht, ose pjesërisht, ASHK-ja vepron si vijon: a) udhëzon përfituesit e AMTP-së dhe/ose të titujve të tjerë të pronësisë për të zgjidhur gjyqësisht mosmarrëveshjen, kur, për të njëjtën sipërfaqe toke, ose pjesë të saj, paraqiten për regjistrim më shumë se një pronar pretendent, ose kur nga përmirësimi rezulton se janë regjistruar më parë tituj pronësie. Për pjesën e sipërfaqes ku ka konkurrim të titujve të 7 pronësisë, procedurat e regjistrimit fillestar, ose përmirësimit, pezullohen deri në administrimin e vendimit gjyqësor të formës së prerë; b) procedon me refuzimin e plotë, ose të pjesshëm, të regjistrimit të AMTP-së, në përputhje me pikën 4, të nenit 24, të ligjit “Për kadastrën”, kur, për të njëjtën sipërfaqe toke të përcaktuar në AMTP, apo për një pjesë të saj janë regjistruar më parë AMTP, ose tituj të tjerë pronësie. Në rastin e mbivendosjeve fiktive zbatohen parashikimet e nenit 65, të këtij ligji, dhe kreut VI të ligjit “Për kadastrën”. Refuzimi i regjistrimit nuk sjell efekte për vlefshmërinë ose jo të aktit të pronësisë së refuzuar. Pala së cilës i është refuzuar plotësisht apo pjesërisht regjistrimi, ka të drejtën të zgjidhë në rrugë gjyqësore pretendimet për të drejtat e pronësisë, sipas legjislacionit në fuqi.

4. Nëse pas saktësimit dhe pozicionimit në hartën kadastrale, sipas pikës 2, të këtij neni, rezulton të ketë përfitues që posedojnë sipërfaqe shtetërore shtesë, mbi atë të përcaktuar në AMTP, ata kanë të drejtë të kërkojnë kalimin e pronësisë për këto sipërfaqe, deri në masën e njëzet për qind të sasisë së sipërfaqes të AMTP-së. Çmimi i kalimit të pronësisë është ai i përcaktuar në hartën e vlerës së pronës për tokën bujqësore. Mbi sipërfaqen e pronës që blihet regjistrohet barra ligjore, deri në shlyerjen e vlerës. Kur subjekti nuk e kërkon apo e refuzon, sipërfaqja shtetërore shtesë i kalon fondit të tokës, sipas legjislacionit për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave. Përkashtimisht, kur sipërfaqja shtetërore shtesë është pronë shërbyese e pronës kryesore, ajo kalon në pronësi të poseduesit, pavarësisht nga raporti i sipërfaqes shtesë me sipërfaqen e AMTP-së, dhe ai është i detyruar të shlyejë vlerën e saj. Mbi sipërfaqen e pronës shërbyese që blihet regjistrohet barra ligjore, deri në shlyerjen e vlerës.

5. Nëse vendndodhja e sipërfaqes së poseduar efektivisht nga përfituesi i AMTP-së është e ndryshme nga ajo e përcaktuar në këtë të fundit, por brenda territorit të ish-kooperativës dhe/ose ish-ndërmarrjes bujqësore, regjistrimi

kryhet sipas vendndodhjes së sipërfaqes së poseduar, kur kjo është pasuri shtetërore. Nëse sipërfaqja që posedohet efektivisht është jashtë territorit të ish-kooperativës dhe/ose ish-ndërmarrjes bujqësore, apo është në pronësi të të tretëve dhe ndërmjet palëve nuk arrihet marrëveshjeve juridiko-civile, regjistrohet sipërfaqja, sipas kufijve të përcaktuar në AMTP, përveç rasteve kur ndërmjet palëve ka konflikt dhe çështja është objekt i shqyrtimit gjyqësor. Në përfundim të procedurave, sipas këtij neni, nëse krijohen sipërfaqe shtetërore të lira, ato i kalojnë fondit të tokës, sipas legjislacionit për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave. Nuk i kalojnë fondit të tokës, sipërfaqet që janë objekt i kalimit në pronësi pa shpërblim të tokës, sipas seksionit 3 të këtij kreu. Rregullat e këtij neni për korrigjimin dhe pozicionimin e sipërfaqeve zbatohen edhe ndaj të tretëve që e kanë fituar pronësinë mbi pronën. Subjekti i interesuar ka të drejtën e ankimit gjyqësor ndaj çdo akti të ASHK-së që nxirret, sipas këtij neni, në përputhje me legjislacionin në fuqi. 9. Procedurat e hollësishme për regjistrimin e AMTP-ve, saktësimin e kufijve dhe sipërfaqeve, si dhe normat për sipërfaqet shtetërore shtesë dhe pronat shërbyese, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.

Nëse zbatimi i dispozitave të mesiperme (neneve 7, 8, 9 dhe 10, të ligjit, bie në kundërshtim me një vendim gjyqësor të formës së prerë, të miratuar përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, zbatohet vendimi gjyqësor. Këtu përfshihet edhe rasti kur gjykata ka vendosur detyrimin për regjistrimin e AMTP-së. Sipërfaqja që regjistrohet është ajo sipas madhësisë dhe pozicionit të përcaktuar në 8 dokumentacionin hartografik të vendimit gjyqësor. Nëse sipërfaqja në këtë dokumentacion rezulton më e madhe se ajo e shprehur në AMTP, përfituesit i regjistrohet pronësia mbi të gjithë sipërfaqen, sipas vendimit gjyqësor, pa detyrim pagese për sipërfaqen shtesë. Përgjashtimisht, kur konstatohet se vendimi gjyqësor i formës së prerë për detyrimin për regjistrim, disponon për sipërfaqe që gjatë regjistrimit të AMTP-së: a) janë kthyer në prona publike të patjetërsueshme, atëherë përfituesit e AMTP-së, nëse nuk janë shpërblyer më parë, kanë të drejtën e kompensimit, sipas legjislacionit në fuqi për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik, për pjesët e sipërfaqes së zënë nga prona publike. Në këto raste ASHK-ja pajis përfituesin e AMTP-së me vërtetimin përkatës për efekt të realizimit të kompensimit. Për pjesët e tjera të sipërfaqes, ASHK-ja vijon procedurën e regjistrimit të AMTP-së; b) rezultojnë të jenë

regjistruar më parë në pronësi të të tretëve, ASHK-ja procedon me refuzimin e plotë, ose të pjesshëm, të regjistrimit të AMTP-së, në përputhje me pikën 4, të nenit 24, të ligjit “Për kadastrën”, nëse vendimi gjyqësor nuk ka zgjidhur mosmarrëveshjen e konkurrimit ndërmjet titujve dhe mbivendosja nuk mund të zgjidhet sipas nenit 65, të këtij ligji, dhe kreut VI, të ligjit “Për kadastrën”. Refuzimi i regjistrimit nuk sjell efekte për vlefshmërinë ose jo të aktit të pronësisë së refuzuar. Pala së cilës i është refuzuar plotësisht apo pjesërisht regjistrimi, ka të drejtën të zgjidhë në rrugë gjyqësore pretendimet për të drejtat e pronësisë, sipas legjislacionit në fuqi. 3. Subjekti i interesuar ka të drejtën e ankimit gjyqësor ndaj çdo akti të ASHK-së që nxirret, sipas këtij neni, në përputhje me parashikimet e legjislacionit në fuqi.

Përfundimi i pajisjes me tituj pronësie. Përfitojnë kalimin në pronësi, pa shpërblim, të tokës bujqësore, subjektet që plotësojnë, njëkohësisht, këto kushte: a) janë përfitues të tokës në pronësi ose përdorim, sipas akteve nënligjore që kanë rregulluar marrëdhëniet juridike të ndarjes apo dhënies në përdorim të tokës bujqësore të vitit 1991 e në vazhdim. Subjekte përfituese janë edhe: i) punonjësit e ish-ndërmarrjes bujqësore më 1.8.1991, gjendja civile e të cilëve u është transferuar në fshatin ku gjendet toka objekt i kalimit në pronësi, pas datës 1.8.1991; ii) personat që nuk kanë qenë punonjës të ish-ndërmarrjeve bujqësore, por kanë qenë banorë të fshatit ku gjendet toka bujqësore, objekt i kalimit të pronësisë, sipas regjistrimit të gjendjes civile më 1.8.1991; iii) personat që u është hequr e drejta e pronësisë me krijimin e ish-kooperativave bujqësore apo ish-ndërmarrjeve bujqësore ose trashëgimtarët e tyre; b) nuk kanë përfituar tokë bujqësore në territorin e ndonjë ish-kooperative apo ishndërmarrjeje bujqësore tjetër; c) deri në 6 muaj pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, kanë paraqitur kërkesë pranë njësive të vetëqeverisjes vendore për plotësimin me AMTP për tokat e ish-kooperativave bujqësore apo ish-ndërmarrjeve bujqësore, pavarësisht nëse janë pajisur ose jo me aktin e marrjes së tokës në përdorim; ç) janë përdorues faktikë të tokës bujqësore.

5.3.Procesi i Legalizimit Urbanizimit Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale.

Ligji 20/2020 ne Kreun III te tij trajton edhe Procesin e Legalizimit Urbanizimit Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale¹⁰².Ndërtimet pa leje, për të cilat poseduesit

¹⁰² Nenet 17 e ne vijim.

nuk kanë aplikuar për legalizim deri në datën e hyrjes në fuqi të këtij ligji, trajtohen nga ASHK-ja, kryesisht, gjatë proceseve të regjistrimit fillestar ose përmirësimit të zonës kadastrale apo nëpërmjet procedurës së evidentimit të ndërtimeve pa leje.

Procedurat në fjalë zbatohen për 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 hyrjes në fuqi të këtij ligji.

Evidentimi i ndërtimeve pa leje kryhet nga ASHK-ja, nëpërmjet përditësimit të gjendjes ndërtimore në terren, duke pasqyruar edhe funksionin e ndërtimit. Për ndërtimet pa leje, që futen në kategorinë e objekteve me shkelje të lejes së ndërtimit, krahas përditësimit të gjendjes ndërtimore në terren, ASHK-ja administron edhe dokumentacionin e lejes së ndërtimit. Nëse poseduesi i ndërtimit pa leje, me veprime konkrete, nuk lejon punonjësit e ASHK-së të kryejnë përditësimin e gjendjes ndërtimore në terren, ASHK-ja vendos pezullimin e ndërtimit nga legalizimi. Procesi rifillon pas krijimit të kushteve për evidentim nga poseduesi. Dokumentacioni dhe rregullat e hollësishme të evidentimit të ndërtimeve pa leje përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave¹⁰³.

Sa i takon kriteret për legalizim, ASHK-ja kryen procedurat e kualifikimit për legalizim të ndërtimeve pa leje, duke u bazuar në kriteret e moscenimit të: a) veprave kryesore të infrastrukturës publike; b) akseve rrugore kombëtare; c) territorit apo funksionalitetit të ndërtesave publike; ç) integritetit të pasurive kulturore materiale, sipas legjislacionit për trashëgiminë kulturore dhe muzetë; d) territoreve të destinuara për investime strategjike, sipas legjislacionit në fuqi për investimet strategjike në Republikën e Shqipërisë; dh) vijës bregdetare, në kuptim të interesit publik në zhvillimin e turizmit.

Ndërtimet pa leje që cenojnë kriteret e mësipërme nuk legalizohen. Ato regjistrohen në bazën e të dhënave vetëm për efekt njohjeje të vlerës së investimit të ndërtimit, sipas parashikimeve në nenin 33 të këtij ligji. Për objektet me shkelje të lejes së ndërtimit, kriteret e mësipërme sjellin moslegalizim vetëm për sipërfaqet në tejkallim të lejes së ndërtimit, kur ato janë të ndashme nga ndërtimi me leje. Në rastin kur këto sipërfaqe nuk janë të ndashme, objektet me shkelje të lejes së ndërtimit legalizohen në tërësi.

¹⁰³ Po aty.

Procedurat, rregullat dhe dokumentacioni për zbatimin e këtij neni, përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave¹⁰⁴.

Dokumentacioni për legalizimin e ndërtimit pa leje përfshin: a) genplanin e ndërtimit; b) planimetrinë e çdo kati të ndërtimit dhe sipërfaqet në m² ; c) aktekspertizat nga një ekspert ose ent i licencuar për qëndrueshmërinë konstruktive të objektit, për ndërtimet me lartësi mbi 4 kate, si dhe për shtesën në ndërtim të regjistruar dhe për objektet me shkelje të lejes së ndërtimit.

Për objektet me shkelje të lejes së ndërtimit, në dokumentacionin e legalizimit, përveç sa parashikohen më lart, ASHK-ja administron edhe aktmarrëveshjen me pronarin e truallit për ndërtimin kryesor, nëse është ndërtuar në territor privat, si dhe aktmarrëveshjen për shtesën, nëse ka të tillë. Në mungesë të aktmarrëveshjes për shtesën, të drejtat dhe detyrimet e palëve për ndërtimin kryesor njësohen me të drejtat dhe detyrimet e palëve në shtesën pa leje¹⁰⁵.

ASHK-ja, brenda 60 ditëve nga përfundimi i procedurave të kualifikimit, legalizon ndërtimin, duke respektuar dispozitat e legjislacionit në fuqi për regjimet pasurore martesore. Poseduesi i ndërtimit pa leje ka të drejtë të kërkojë përfundimin e procedurave administrative, sipas këtij seksioni, brenda 30 ditëve nga paraqitja e kërkesës, kundrejt pagesës së një tarife shërbimi shtesë, e cila është e detyrueshme pavarësisht nëse ndërtimi legalizohet ose jo. Modeli dhe rregullat për nxjerrjen e aktit të legalizimit përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave. Gjatë procedurave administrative, sipas këtij seksioni, poseduesi i ndërtimit pa leje, me vullnetin e tij, mund të heqë dorë nga e drejta për të përfutur legalizimin, nëpërmjet një deklarate noteriale. Me administrimin e kësaj deklarate, ASHK-ja përfundon procedurën administrative dhe vendos përjashtimin e ndërtimit nga legalizimi¹⁰⁶.

ASHK-ja përcakton sipërfaqen dhe konfigurimin e parcelës ndërtimore për subjektin që disponon ndërtimin e legalizuar. Kur poseduesi i ndërtimit nuk është pronar i parcelës ndërtimore, akti i legalizimit të ndërtimit nga ASHK-ja shërben edhe si akt i kalimit të pronësisë mbi truallin e parcelës. Përcaktimi i sipërfaqes së parcelës ndërtimore, që kalohet në pronësi, kryhet sipas rregullave të mëposhtme:

a) në rastin e ndërtimeve pa leje, me funksion banimi, si rregull, sipërfaqja e parcelës

¹⁰⁴ Neni 18.

¹⁰⁵ Shih nenin 20.

¹⁰⁶ Shih nenin 21.

ndërtimore, për të cilën kalohet e drejta e pronësisë, mund të jetë deri në masën e trefishit të bazës së ndërtimit, por, në çdo rast, jo më e madhe se 500 m²;

b) për ndërtimet pa leje, me funksion social-ekonomik, zbatohet vetëm kriteri i sipërfaqes së parcelës ndërtimore, deri në trefishin e sipërfaqes së bazës së ndërtimit.

Çmimi që aplikohet për shitjen e parcelës ndërtimore, për ndërtimet me funksion social-ekonomik është ai i përcaktuar në hartën e vlerës së pronës, për llojin e pasurisë “truall”;

c) kur, për shkak të përmasave ose planvendosjes së parcelës ndërtimore, krijohen sipërfaqe të lira, që nuk mund të shfrytëzohen më vete për ndërtim, ato i kalohen në pronësi poseduesit të ndërtimit pa leje, sipas çmimit të përcaktuar në hartën e vlerës së pronës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave.

Kalimi i së drejtës së pronësisë për këto sipërfaqe kryhet vetëm nëse poseduesi i ndërtimit pa leje shpreh vullnetin nëpërmjet një kërkesë me shkrim. Në çdo rast, për ndërtimet me funksion banimi, sipërfaqja deri në 500 m² paguhet me çmim favorizues që përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave sipas parashikimeve të këtij ligji. Për parcelat ndërtimore, të cilat gjenden në pasuri në përgjegjësi administrimi të institucioneve shtetërore, me kalimin e pronësisë, sipas këtij neni, shuhet edhe përgjegjësia e administrimit. Për këto sipërfaqe, ASHK-ja njofton institucionin përkatës. Për parcelat ndërtimore të zëna me ndërtime pa leje, që shtrihen në pasuri të transferuara te njësitë e vetëqeverisjes vendore, sipas legjislacionit në fuqi për transferimin e pronave të paluajtshme publike të shtetit në njësitë e vetëqeverisjes vendore, zbatohen parashikimet e këtij neni, pa penguar regjistrimin e kalimit të pronësisë së parcelave. ASHKja njofton njësinë e vetëqeverisjes vendore për shuarjen e pronësisë/përdorimit. Njësia e vetëqeverisjes vendore ka të drejtë t'i kërkojë Këshillit të Ministrave zëvendësimin e pasurive të zëna me ndërtime pa leje me pasuri të tjera shtetërore, të lira. Për parcelat ndërtimore që shtrihen në truall privat, në pronësi të të tretëve, kalimi i së drejtës së pronësisë realizohet në çastin e hyrjes në fuqi të vendimit të Këshillit të Ministrave për kompensimin e pronarëve joposedues. Deri në atë çast, ndërtimi regjistrohet pa marrëdhënie me truallin. Të drejtat reale të të tretëve mbi truallin nuk pengojnë kalimin e pronësisë së parcelës ndërtimore. 8Çmimi i shitjes së parcelës ndërtimore për ndërtimet pa leje me funksion banimi është çmim favorizues që përcaktohet me vendim të Këshillit të Ministrave. Për ndërtimet me funksion të përzier (pjesërisht “banim” dhe pjesërisht “social-ekonomik”) zbatohen përpjesëtimisht të dy

çmimet, sipas raportit ndërmjet sipërfaqeve të “banimit” dhe të aktivitetit “social-ekonomik”. Pagesa e vlerës së parcelës ndërtimore bëhet në lekë, në vlerë të plotë monetare dhe me bono privatizimi. Bonot e privatizimit, të përfituara nga ish të përndjekurit politikë dhe nga subjektet e tjera gjatë procesit të privatizimit të pronës shtetërore, kanë të njëjtin trajtim me bonot e tjera të privatizimit. Deri në shlyerjen e vlerës së plotë të detyrimit financiar për parcelën ndërtimore, mbi pasurinë e legalizuar rëndon hipoteka ligjore. Rregullat e hollësishme për kalimin e së drejtës së pronësisë dhe regjistrimin e pasurisë së legalizuar, pagesën, çmimin favorizues, kategoritë e subjekteve që përfitojnë falje, si dhe për zbritjet dhe përqindjet e përdorimit të bonove të privatizimit miratohen me vendim të Këshillit të Ministrave¹⁰⁷.

Në rast se një subjekt posedon më shumë se një ndërtim pa leje, ai ka të drejtë të zgjedhë, me akt noterial, se për cilin do të përfitojë pronësinë e parcelës ndërtimore, sipas çmimit favorizues të legalizimit. Për ndërtimet e tjera zbatohet çmimi i përcaktuar në hartën e vlerës së pronës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave, dhe tarifa e shërbimit, pavarësisht nga kategorizimi i funksionit të objekteve apo sipërfaqja e parcelës ndërtimore. Kur subjekti nuk paraqet aktin noterial, sipas pikës 1, të këtij neni, ASHK-ja e trajton me çmim favorizues ndërtimin me sipërfaqen më të vogël të parcelës ndërtimore. Kur subjekti që posedon më shumë se një ndërtim pa leje transferon, me akt noterial, të drejtën për legalizim mbi njërin apo më shumë ndërtime, tek të tretët, nuk aplikohet çmim favorizues për asnjë prej ndërtimeve¹⁰⁸.

Sai takon kompensimit të pronarëve joposedues, për këta të fundit, pasuritë e të cilëve janë zënë nga parcelat e ndërtimeve të legalizuara, Këshilli i Ministrave miraton, me vendim, vlerën e kompensimit financiar për sipërfaqet takuese. Llogaritja e vlerës së kompensimit bëhet në bazë të çmimit të përcaktuar në hartën e vlerës së pronës, për llojin e pasurisë “truall”. Mënyra e shpërndarjes së fondit financiar të kompensimit, që krijohet nga kalimi i pronësisë së parcelave ndërtimore, si dhe kriteret e procedurat e zbatueshme përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave. Kur mbi truallin e parcelës ndërtimore në pronësi të pronarit joposedues rëndon hipotekë, procedurat e legalizimit dhe të miratimit të masës dhe vlerës së kompensimit financiar nuk pengohen. Kreditori hipotekar ka të drejtë garancie mbi shumën e kompensimit financiar, e cila pasqyrohet në vendimin e Këshillit të Ministrave. ASHK-ja vendos në një llogari

¹⁰⁷ Neni 22.

¹⁰⁸ Shih nenin 23.

bankare të posaçme shumë e kompensimit financiar, e cila nuk vihet në dispozicion të subjektit përfitues pa miratimin apo marrëveshjen e kreditorit. I njëjti rregull zbatohet edhe për të drejtat e tjera reale të të tretëve mbi parcelën ndërtimore. Kur për truallin e parcelës ndërtimore ka mbivendosje të disa titujve pronësie, vendimi i Këshillit të Ministrave për masën dhe vlerën e kompensimit financiar miratohet pa përcaktuar subjektin përfitues të shumës. Me miratimin e këtij vendimi, ASHK-ja kryen regjistrimin e pronësisë mbi parcelën ndërtimore në favor të poseduesit të ndërtimit të legalizuar. Vlera e kompensimit financiar vendoset në një llogari bankare të posaçme dhe vihet në dispozicion të subjektit që do të rezultojë përfitues nga vendimi gjyqësor i formës së prerë, i cili zgjidh mbivendosjen.

Egziston një rregullim i veçantë për ata që disponojnë parcelën, sipas një akti të ligjshëm të paregjistruar. Kjo është e parashikuar shprehimisht në nenin 25 të ligjit ku thuhet shprehimisht se poseduesi i ndërtimit pa leje, nëse zotëron aktin administrativ, vendimin gjyqësor apo kontratën e kalimit të pronësisë së parcelës ndërtimore, të lidhur ose të vërtetuar përpara noterit, me vetë pronarin e ligjshëm ose me personin, të cilit i ka kaluar të drejtën e pronësisë, 15 pavarësisht nga numri i transaksioneve të kryera, e dorëzon këtë dokumentacion pranë ASHK-së, me qëllim regjistrimin e pronësisë¹⁰⁹. Për subjektet që ndodhen në kushtet e këtij neni, regjistrimi i pronësisë së parcelës ndërtimore realizohet duke paguar vetëm tarifën për regjistrimin, pa kamatëvonesat dhe taksat e tjera të zbatueshme. Pronari i mëparshëm i parcelës, që ka kaluar të drejtën e pronësisë, sipas këtij neni, zhvishet nga e drejta e kompensimit të pronës.

Për objektet pa titull pronësie, trojet e tyre funksionale, si dhe oborret në përdorim, ASHK-ja miraton dokumentin e pronësisë në favor të poseduesve. Nëse poseduesi i pasurisë, që trajtohet sipas këtij neni, ka kryer edhe ndërtime pa leje në të njëjtën pasuri, veprohet si më poshtë: a) për objektet pa titull pronësie, ASHK-ja miraton dokumentin e pronësisë, sipas këtij neni, në bazë të gjendjes ndërtimore faktike; b) për oborret në përdorim, ASHK-ja evidenton ndërtimet pa leje nga objekti me titull pronësie. Ndërtimet pa leje legalizohen nëse nuk cenojnë kriteret e parashikuara në nenin 18 të këtij ligji. Për objektet pa titull pronësie dhe trojet e tyre funksionale, si dhe

¹⁰⁹ Në kuptim të këtij neni, termi “kontratë” i referohet çdo veprimi juridik për kalimin e pasurisë së paluajtshme, të njohur nga dispozitat e Kodit Civil, në formën e një kontrate të veçantë, përfshirë edhe marrëveshjet e lidhura apo të vërtetuara përpara një noterit, me objekt disponim të pronësisë mbi pasurinë e paluajtshme.

për oborret në përdorim, miratimi i dokumentit të pronësisë për sipërfaqet e truallit deri në 300 m² bëhet pa pagesë, pavarësisht nëse në këtë sipërfaqe poseduesi ka kryer edhe ndërtime pa leje ose jo. Kur trualli funksional i objektit pa titull pronësie apo oborri në përdorim rezulton në pronësi private të të tretëve, zbatohen, për analogji, rregullat e parashikuara në nenin 24 të këtij ligji. Përgjatimisht, në këto raste poseduesi duhet të paguajë vlerën e truallit, e cila llogaritet sipas çmimit favorizues dhe me të njëjtat lehtësi pagese, sipas përcaktimeve të nenit 22 të këtij ligji. Në rastet kur objektet pa titull, trojet e tyre funksionale, ose oborret në përdorim, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, janë inventarizuar apo transferuar në mënyrë të gabuar si prona shtetërore te njësitë e vetëqeverisjes vendore, listat e pronave shtetërore për pjesët që disponojnë mbi këto pasuri, nuk merren parasysh. Në këto raste, ka përparësi e drejta e poseduesit për të përfituar dokumentin e pronësisë sipas këtij seksioni, në përputhje me parimin e përcaktuar në shkronjën “ç”, të nenit 36, të këtij ligji dhe me nenin 22 pika 5 të këtij ligji. Rregullat e hollësishme për miratimin e dokumentit të pronësisë për këto pasuri përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave. Nëse në truallin funksional të objektit pa titull pronësie apo në oborrin në përdorim gjenden ndërtime pa leje të të tretëve, që nuk i përkasin poseduesit të objektit pa titull pronësie apo të oborrit në përdorim, ato u nënshtrohen kriterëve dhe procedurave të sipercituara.

5.4. Procesi i regjistrimit, transferimit, inventarizimit dhe perditesimit te pronave shtetërore publike.

Përditësimi, inventarizimi, transferimi dhe regjistrimi i pronave të paluajtshme publike, shtetërore sanksionohet në Kreun IV të Ligjit 20/2020. Këto dispozita zbatohen konkretisht a) për pronat e paluajtshme të pushtetit qendror, për sa u përket: i) përditësimit të inventarëve të pronave, të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji; ii) inventarizimit të pronave të painventarizuara; iii) regjistrimit të tyre në regjistrin e pasurive të paluajtshme; b) për pronat e paluajtshme të njërive të vetëqeverisjes vendore, për sa u përket: i) përditësimit të listave të pronave publike të shtetit, të transferuara në pronësi apo përdorim të njërive të vetëqeverisjes vendore, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji; ii) regjistrimit të tyre në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

Parimet dhe kriteret e përditësimit të pronës shtetërore janë: a) përparësia e titujve të pronësisë private ndaj listës së pronave shtetërore. Në rast se për një pronë apo pjesë

prone, që figuron në listën e pronave shtetërore, ekziston titull pronësie i të tretëve, miratuar sipas legjislacionit të posaçëm, në regjistrin publik do të regjistrohet ky i fundit. Kur institucioni administrues, njësia e vetëqeverisjes vendore ose ASHK-ja konstaton se titulli i pronësisë private shtrihet mbi pronë publike që nuk mund të tjetërsohej, i kërkon Avokaturës së Shtetit, ngritjen e padisë për njohjen e pronësisë shtetërore dhe pavlefshmërinë e titullit të pronësisë private, pranë gjykatës kompetente; b) respektimi i të drejtave reale të të tretëve, që rëndojnë mbi pronën shtetërore; c) pasqyrimi i gjendjes reale të pronës, nëpërmjet konstatimit në terren, që kryhet me praninë e përfaqësuesve të ASHK-së dhe institucionit administrues apo njësisë së vetëqeverisjes vendore. Ndërtesat dhe aktivet e ngurtësuara, që figurojnë në listën e pronave shtetërore, por nuk ekzistojnë në terren, nuk regjistrohen dhe, nëse janë regjistruar, fshihen nga regjistri publik. Në çdo rast, sipërfaqja, pozicioni, konfigurimi dhe karakteristikat e tjera fizike të pronës pasqyrohen në regjistër sipas gjendjes së konstatuar në terren; ç) përparësia e proceseve të tjera kalimtare të parashikuara në këtë ligj, ku përfshihet regjistrimi i AMTP-ve, kalimi në pronësi i tokës bujqësore, legalizimi i ndërtimeve pa leje, objekteve pa titull, trojeve të tyre dhe oborreve në përdorim, rregullimi i pronësisë në zonat e stimuluar dhe privatizimi i truallit në përdorim, ndaj listës së pronave shtetërore; d) pasqyrimi i saktë hartografik i pronës shtetërore, sipas kornizës hartografike të ASHK-së.¹¹⁰

Institucionet shtetërore dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore kanë për detyrë të kryejnë përditësimin e plotë të pronave të inventarizuara apo të transferuara në favor të tyre brenda 18 muajve nga data e hyrjes në fuqi të këtij ligji. Procedura e përditësimit mbështetet në: a) verifikimin e gjendjes faktike të pronës, nëpërmjet evidentimit në terren, që kryhet me asistencën apo pjesëmarrjen e ASHK-së; b) verifikimin e gjendjes juridike të pronës. Institucioni administrues ose njësia e vetëqeverisjes vendore i kërkon ASHK-së informacion të plotë për gjendjen e pronësisë, sipas dokumentacionit që kjo e fundit administron, përfshirë edhe informacionin për proceset e tjera tranzitore të parashikuara në këtë ligj. Në përfundim të këtyre verifikimeve, institucioni administrues ose njësia e vetëqeverisjes vendore i paraqet për shqyrtim ASHK-së listën e pronave shtetërore të përditësuar, pjesë e detyrueshme e së cilës është dokumentacioni hartografik. ASHK-ja shqyrton përputhshmërinë e listës së pronave shtetërore, të

¹¹⁰ Neni 36.

përcjellë, në raport me parimet e parashikuara në nenin 36 të këtij ligji. Në rast se konstatohen mospërputhje, ASHK-ja kryen ndryshimet e nevojshme dhe ia njofton ato institucionit administrues ose njësisë së vetëqeverisjes vendore¹¹¹. 5. Në përfundim të përditësimit, ASHK-ja harton projektvendimin për miratimin të listës përfundimtare të pronave shtetërore nga Këshilli i Ministrave.

Pronat e përditësuara regjistrohen në regjistrin e pasurive të paluajtshme, sipas vendimit të Këshillit të Ministrave për miratimin e listës përfundimtare të pronave shtetërore¹¹².

Përditësimi kryhet edhe individualisht, për një ose më shumë prona të listës së pronave shtetërore (përditësim i pjesshëm) si më poshtë: a) nga ASHK-ja, kryesisht, gjatë procedurave të regjistrimit fillestar ose përmirësimit apo përditësimit të regjistrit të pasurive të paluajtshme të zonës kadastrale; b) me nismë të institucionit shtetëror ose njësisë të vetëqeverisjes vendore, sipas nevojave të tyre; c) me kërkesë të subjektit të interesuar që disponon një titull pronësie të ligjshëm mbi pronën e regjistruar në emër të shtetit ose që gëzon një të drejtë reale mbi pronën e regjistruar në emër të shtetit. Përditësimi i pjesshëm, miratimi dhe regjistrimi ndjekin të njëjtat parime dhe procedura me ato të parashikuara në nenet 36 deri në 38 të këtij ligji. Procedurat e hollësishme të përditësimit të listave të pronave shtetërore dhe rregullat për bashkëpunimin ndërmjet institucioneve përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave¹¹³.

Kur ngrihen padi ne gjykate si dhe në çdo rast kur ASHK-ja, institucioni administrues apo njësia e vetëqeverisjes vendore konstaton se për pronën shtetërore apo për një pjesë të saj është duke u gjykuar padi, e cila ka si objekt pretendime pronësie të të tretëve, procedurat e përditësimit, inventarizimit apo transferimit pezullohen deri në përfundim të gjykimit me vendim të formës së prerë. Pezullimi shtrihet vetëm për atë pronë ose pjesë prone që është objekt gjykimi¹¹⁴.

Në përputhje me nenin 195, të Kodit Civil, ndalohet çdo veprim tjetërsimi i pasurisë nga njësitë e vetëqeverisjes vendore, pas hyrjes në fuqi të këtij ligji, pa u kryer më parë regjistrimi i saj në regjistrin publik. Përrjashtim bëjnë rastet kur njësia e vetëqeverisjes vendore vepron në kuadër të kalimit në pronësi të trojeve të dhëna për ndërtim para hyrjes në fuqi të këtij ligji. Institucionet shtetërore dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore

¹¹¹ Neni 37.

¹¹² Neni 38.

¹¹³ Neni 39.

¹¹⁴ Neni 42.

kanë detyrimin që, brenda 60 ditëve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, të krijojnë ose të ngarkojnë një strukturë të posaçme, e cila ka për objekt të veprimtarisë së saj vetëm inventarizimin, plotësimin, përditësimin dhe ndjekjen e procesit deri në regjistrimin e pronave në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme dhe pajisjen me certifikatë pronësie, për çdo pasuri. Struktura e posaçme, e përcaktuar në pikën 2, të këtij neni, është pika e kontaktit të institucionit të interesuar me ASHK-në. Institucionet qendrore dhe njësitë e vetëqeverisjes vendore kanë për detyrë që të mbajnë listën e inventarit të pronave të miratuara në emër të tyre dhe ta përditësojnë atë, duke bashkërenduar me ASHK-në, sipas parashikimeve të këtij ligji.

Me rendesi të vecante në këtë ligj paraqitet dhe neni 45 i cili parashikon Digjitalizimin e të dhënave.

Eshtë detyrë e ASHK-se të krijojë arkivin digjital të pasurisë së paluajtshme publike dhe shtetërore, i cili integrohet me kadastrën digjitale të ngritur sipas parashikimeve të legjislacionit në fuqi për kadastrën. ASHK-ja duhet të digjitalizojë të gjitha listat e inventarit të pasurisë shtetërore të nxjerra deri tani, si rezultat i këtij procesi ndër vite, si dhe të mirëmbaje dhe përditësojë këtë informacion në format shkresor dhe elektronik¹¹⁵.

KREU VI : KONKLUSIONE DHE REKOMANDIME

6.1. KONKLUSIONE

Fusha e së drejtës së pronës në Shqipëri ende konsiderohet problematike dhe ka nevojë për përmirësime. E gjithë problematika për çështjen e respektimit të pronave në Shqipëri ka lindur si pasojë e zhvillimeve të shumta politiko-juridike përgjatë viteve historike. Çështja e respektimit të së drejtës së pronës, edhe përgjatë viteve të fundit ka qenë shqetësuese dhe problematikat që duhen adresuar janë shumë komplekse e të akumuluar vit pas viti. Në tërësi, sfondi historik përbën një pikë kyçe drejt njohjes dhe kuptimit në mënyrë më specifike të këtij problemi kaq shumë të diskutuar në Shqipëri. E drejta e disponimit të pronës është një ndër aspektet tradicionale dhe themelore të kësaj të drejte dhe nënkupton të drejtën që ka pronari për të vendosur mbi fatin e

¹¹⁵Shih nenin 45 të ligjit 20/2020.

pasurisë të tij. Pronësia dhe mbrojtja e saj kanë qenë problematike për dekada tëra, për vetë natyrën që kjo marrëdhënie shoqërore ka, por edhe për karakterin e saj ekonomik, të cilat kanë mbetur të pandryshuara që në fillimet e lindjes së marrëdhënieve me karakter juridiko civil. Bashkëjetesa njerëzore në vetvete mbart konflikte të vazhdueshme të individëve për hir të pushtetit mbi burimet natyrore dhe pasuritë e prodhuara nga vetë ata. Rregullimi i pronësisë, në fakt, duhet theksuar që nuk përbën interes vetëm në planin individual të çdo shtetasi, sepse, në fakt një rregullim dhe shpërndarje e mirë e tokës do të sjellë zhvillim të mëtejshëm ekonomik sepse janë pjesë e politikave kombëtare që në qendër vërtet kanë individin, por impakti në zhvillimin e përgjithshëm është i pashmangshëm. Çështjet e të drejtave të pronësisë vazhdojnë të jenë një sfidë për legjislacionin kombëtar dhe praktikën shqiptare si dhe të konsiderohen një shqetësim madhor për zhvillimin e përgjithshëm të ekonomisë shqiptare. Mbrojtja e të drejtave dhe lirive themelore të njeriut, veçanërisht të drejtës së pronës nga ana e organeve dhe institucioneve shtetërore, përgjatë viteve, ka vijuar të ketë problematika të cilat kanë shkelur haptazi të drejtën e pronësisë, apo parimit për zhvillimin e një procesi të rregullt ligjor sikurse garantuar respektivisht në nenin 41 dhe 42/2 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, nenin 1 të Protokollit nr.1 të Konventës Europiane e të Drejtave të Njeriut, nenin 6/1 të Konventës Evropiane të të Drejtave të Njeriut. E drejta e pronës private, mënyrat e fitimit, shpronësimet dhe kufizimet e saj vetëm për interesa publikë dhe kundrejt një shpërblimi të drejtë, si dhe e drejta për t'u mbrojtur nga cënimet e saj janë të garantuara nga Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë. Më tej, Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë parashikon në nenin 11/1 të saj modelin ekonomik të vendit tonë, duke përcaktuar shprehimisht se *“Sistemi ekonomik i RSH bazohet në pronën private e publike si dhe në ekonominë e tregut dhe lirinë e veprimtarisë ekonomike”*. Sigurisht, ky parashikim ka edhe kufizimet e tij, të cilat parashikohen konkretisht në nenin 11/3 duke përcaktuar shprehimisht se *“Kufizime të lirisë së veprimtarisë ekonomike mund të vendosen vetëm me ligj dhe vetëm për arsye të rëndësishme publike”*. Të drejtat mbi pronën, kur zbatohen si duhet, janë elementët kyç në një ekonomi tregu funksionale. Përforcimi i të drejtave mbi pronën mbetet ende i vështirë në Shqipëri. Ndonëse ka përmirësim në reformat ligjore, sërish besimi i njerëzve në sistemin ligjor, si garanci për zbatimin e tij, është i dobët. Problemet kryesore hasen pra në fushën e nxjerrjes dhe përmirësimit të legjislacionit, i cili në

shumë raste është diskriminues që nga e kaluara. Përfundimisht mund të thuhet se ky proces do të jetë ende “nën monitorim” në vitet në vijim. Ekziston një nevojë e ngutshme për një përshpejtim të procesit të pagimit të kompensimit pronarëve të shpronësuar, për të siguruar besueshmërinë e ligji, për t’ua prerë rrugën padive dhe për t’i eliminuar pengesat ndaj procesit të legalizimit. Zgjidhja e plotë në fakt do të duhej të merrte parasysh edhe statusin e një numri të madh pronash informale, të cilat tani për tani mbetën jashtë procesit të legalizimit, dhe të sqaronte të drejtat ligjore të subjekteve kërkuese të legalizimit ndërkohë që procesi është në zhvillim e sipër. E drejta e pronës, ashtu sikurse dhe të drejtat e tjera themelore, në këtë fazë të proceseve integruese, duket e nevojshme që të forcohet akoma më shumë. Ligji nr.133/2015 “*Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave*” nuk arriti të realizojë në tre vitet e parashikuar përfundimin e procesit të kompensimit pronarëve. Çështja e së drejtës të pronës për kategorinë e subjekteve, prona e të cilëve është shpronësuar pa shpërblim, shtetëzuar apo konfiskuar pas vitit 1944, ka pësuar ndryshime thelbësore me rastin e hyrjes në fuqi të Ligjit nr.133/2015 “*Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave*”. Situata juridike e parashikuar në këtë ligj, lidhur me trajtimin e së drejtës të pronës rezultoi një qasje e papërshtatshme në garantimin dhe respektimin e së drejtës të pronës. Miratimi i Ligjit nr.20/2020 “*Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë*”, në gjykimin tonë nuk do të sjellë ndryshimet dhe rregullsitë e pritshme ndër vite. Mospërmiresimi i kuadrit ligjor që kemi në dispozicion për procedurën e shpronësimit, sjell një proces në të cilin hasen paqartësi, problematika të vazhdueshme dhe një moskorrespondencë me parimet e sanksionuara në Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë edhe në Konventën Europiane të të Drejtave të Njeriut. Roli rregullues dhe kontrollues i shtetit, për të mundur qëndrueshmëri në marrëdhëniet e pronësisë, është i lartë dhe i gjithanshëm, por pavarësisht kësaj vullneti shtetëror nuk duhet të jetë i pakushtëzuar. Ai duhet të mbajë në konsideratë normat e së drejtës ndërkombëtare dhe të mekanizmave ndërkombëtarë në fushën e mbrojtjes së të drejtave të njeriut, si dhe ato rajonale siç është KEDNJ-së.

Është fakt se realiteti shqiptar paraqitet mjaft problematik në këndvështrimin e standardeve që kërkon nëni 1 i Protokollit. Respektimi dhe mbrojtja e së drejtës së pronës ka qenë në fokus të një numri të konsiderueshëm ankesash të paraqitura pranë Gjykatës Europiane të të Drejtave të Njeriut edhe për

vendin tonë. Shqetësimi në lidhje me këtë situatë është i dyfishtë pasi shkelen të drejtat e individëve dhe shteti shqiptar është i detyruar që për shkak të këtyre vendimeve të pagojë shuma të konsiderueshme. Në fakt, Gjykata Europiane e të Drejtave të Njeriut ka konstatuar disa herë shkelje të së drejtës së pronës në Shqipëri dhe mungesën e garancive ligjore që duhet të ofrojë sistemi i brendshëm shqiptar për garantimin e kësaj të drejte. Buxheti i shtetit rëndohet gjatë vitit nga vendimet e Gjykatës Ndërkombëtare të Strasburgut, të cilat pothuajse në të gjitha rastet janë në favor të paditësve, me një efekt financiar të konsiderueshëm.

Gjykohet që drejta e pronës duhet të mbrohet e garantohet jo vetëm në tekstet e ligjeve dhe akteve nënligjore por duhet të jetë në themel të punës së çdo institucioni të administratës shtetërore për të garantuar zbatimin efektiv të kësaj të drejte. Por, zbatimi i kërkesave të shtetit të së drejtës duke siguruar procedura ligjore që garantojnë zbatimin e paanshëm dhe uniform të ligjit, pjesëmarrjen e personave të prekur, transparencën e proceseve vendimmarrëse dhe lufta ndaj tendencave të korrupsionit, ka vijuar të jetë problematikë e veprimtarisë së organeve të administratës shtetërore. Organe të caktuara publike, nuk kanë zhvilluar në mjaft raste veprimtarinë administrative në përputhje me parashikimet e kryera në aktet ligjore dhe nënligjore në fuqi, duke cënuar në këtë mënyrë të drejtat subjektive apo interesat e ligjshme të individit, në mënyrë të paligjshme. Zbatimi i saktë dhe i plotë i kërkesave dhe dispozitave të ligjit nuk është parë si funksioni më i rëndësishëm, prej organeve të caktuara administrative. Mospërbushja dhe mosushtimi i detyrave ligjore në mënyrë efikase, ekonomike, të drejtë dhe të përshtatshme si dhe sa më shpejtë të jetë e mundur, janë situata të konstatuara në veprimtarinë administrative të disa organeve publike. Konstatimi i situatave të tilla, tregon se realizimi efektiv i funksioneve publike administrative nuk ka ndodhur.

Krijimi i një institucioni të vetëm, Agjensisë Shtetërore të Kadastrës, me qëllimin e centralizimit të të gjithë veprimtarisë së institucioneve si ish-ZVRP dhe ish-ALUIZNI, u realizua formalisht dhe vetëm fizikisht pa një qasje të mirëfilltë në mënyrën e zgjidhjes së problematikës që këto institucione kanë patur kur kanë funksionuar në mënyrë të pavarur.

Një adresim i tillë i gabuar në formalizimin e institucioneve të reja nuk ka dhënë efektivitet në veprimtarinë e përmbushjes së detyrave ndaj subjekteve, individëve dhe

ka shkaktuar një fragmentarizim të veprimtarisë së tyre, si edhe shmangie nga funksioni më i rëndësishëm i tyre administrativ, përgjigjia në kohë dhe zgjidhja e problematikave të konstatuara në çështjet e pronave.

Kuadri ligjor për të drejtat e pronës në Shqipëri ka dobësi implementimi të natyrës teknike, të cilat thellohen edhe më shumë për shkak të zbatimit jo uniform të ligjit. Ende nuk ofrohet siguri juridike për të drejtën e pronësisë dhe se kuadri ligjor që e trajton këtë çështje është i komplikuar dhe ndryshon vazhdimisht. Kjo situatë është komentuar edhe prej nderkombetareve. Përmbyllja e sigurisë ligjore dhe qartësia e titujve të pronësisë nuk është arritur ende plotësisht, pavarësisht nga vazhdimi i përpjekjeve për arritjen e tyre. Copëzimi, fragmentarizimi ligjor, zbrazëtitë në sistemin e regjistrimit dhe zbatimi i tij në këtë fushë mbeten të adresohen në të gjithë vendin. Po kështu, hartat ekzistuese kadastrale kanë një tendencë të lartë të mos jenë në përputhje me situatën në terren. Problematika që haset më shpesh është se njësitë e pasurive të paluajtshme (parcelat dhe ndërtesa), në shumë raste janë të pozicionuara gabimisht. Me kalimin e kohës, për shkak të ndryshimeve në specifikime dhe referencë, problematika është rritur. Në shumë raste, kur ka kopje të ndryshme fletë harte, në diskutim se cila hartë është aktuale apo e sakta. Në zyrat e ASHK-së të dhënat mbi parcelat nuk mungojnë, por nuk dihet me saktësi statusi i pronës. Situata është përgjithësisht më e ngatërruar në zonat urbane, sidomos në Tiranë dhe rreth saj, si dhe në zonat bregdetare më të mëdha, ku ka shumë ndërtime informale. Gabimet më së shumti janë akumuluar për shkak të mospërputhjeve që vijnë edhe nga mungesa e dokumentacionit. Gabimet në regjistrimet e pronave përgjithësisht reflektojnë kufij të gabuar, madhësinë e parcelës dhe dokumentacionin e pronësisë. Gabimet zakonisht zbulohen në kohën kur bëhet një transaksion në njësinë përkatëse të pasurive të paluajtshme. Në kohën kur bëhet një transaksion, pronari i pronës ose pronarët ngjitur të pronave nuk kanë njohuri për gabimet mbi pasurinë.

Përveç konstatimeve dhe gjetjeve të lartpërmendura, është konstatuar se organet e administratës publike në nivel lokal kanë nivel të ulët bashkëpunimi. Ky problem krijon jo vetëm pakënaqësi të qytetarët për moskryerjen e shërbimit që duhet të kryejnë në zbatim të legjislacionit në fuqi, por ul edhe besimin e qytetarëve të efektiviteti të institucionioneve. Po ashtu, procesi administrativ i shqyrtimit të vetëdeklarimeve të kryera në vite prej subjekteve të ndryshëm, nuk ka përfunduar edhe pse është tejkaluar çdo afat i arsyeshëm. Drejtoritë Vendore të ASHK-së vijojnë nxjerrjen e lejeve të

legalizimit me ekstremitete të paqarta, si dhe mangësi në formën dhe përmbajtjen ligjore të kërkuar.

Subjektet shtetërore apo jo shtetërore, kanë vijuar dhe vijojnë mospërmbushjen e detyrimit ligjor të parashikuar në nenin 196, të Kodit Civil, neni 24, i ligjit “Për Kadastrën”, për dërgimin për regjistrim të akteve/vendimeve pranë drejtorive vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës. Në këtë situatë të mosrespektimit të ligjit ndodhen edhe të gjitha gjykatat e vendit, noterët apo përmbaruesit gjyqësor shtetëror/privat dhe organet e tjera shtetërore. Detyrimi ligjor i parashikuar në nenin 24/2, të ligjit nr.111/2018, “Për Kadastrën”, për deklarimin nga ana e organeve të aktit/vendimit në Kadastrën Digjitale Kombëtare nuk mund të kryhet pikërisht për shkak të mos funksionimit të saj.

Organet e administratës publike në nivel lokal nuk ushtrojnë të drejtën e kërkimit për saktësimin e dokumentacionit të pronësisë pranë subjektit që e ka nxjerrë titullin e pronësisë, por e kanë adresuar dhe e adresojnë këtë kërkim tek subjekti përfitues i së drejtës së pronësisë. Kjo situatë konstatohet sidomos në procesin e regjistrimit të akteve të marrjes së tokës në pronësi.

Gabimet që kanë ardhur nga veprimtaria e ish – zyrave vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, sot drejtoritë vendore të ASHK-së, nuk korrigjohen edhe pse korrigjimi i gabimit të konstatuar, sipas ligjit nr.111/2018, “Për Kadastrën”, është i detyrueshëm për tu kryer.

Administrimi në ish-zyrat vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, sot Drejtoritë apo Zyrat Vendore të ASHK-së, i disa titujve të pronësisë për një pasuri/pronë, ka krijuar mbivendosje të titujve, e cila ka gjeneruar më tej konflikte gjyqësore të individëve apo subjekteve të ndryshme.

Gjithashtu duhet theksuar se Drejtoritë Vendore të ASHK-së nuk kanë përfunduar apo nisur regjistrimin fillestar të pronave në 353 zona kadastrale. Mungesa e regjistrimit fillestar të pasurive në këto zona kadastrale ka sjellë pasiguri të individëve në dokumentet e pronësisë që zotërojnë. Pasuria mund të zotërohet me dokumenta nga më shumë se një individ. Pasiguria ligjore e dokumentave të pronësisë që zotërojnë mbajtësit e titullit në këto zona reflektohet së pari në konfliktet e mundshme me persona/individë/subjekte që zotërojnë edhe ata dokumente pronësie për të njëjtën pronë, pasojë e të cilave, përveç cënimit të të drejtës së pronësisë mbi qarkullimin civil

të sendit, gjeneron edhe në konflikte, deri në humbje jete. Nëse do të kishte nisur procesi i regjistrimit fillestar në këto zona, individët/subjektet që zotërojnë dokumente pronësie për të njëjtën pronë do të ishin orientuar më shpejt për zgjidhjen e problematikës në rrugë gjyqësore dhe regjistrimin përfundimtar të pasurisë.

Edhe në ato zona kadastrale ku ka përfunduar regjistrimi fillestar i pasurisë në përputhje me ligjin 111/2018 “Për Kadastrën”, ka problematika të shumta në drejtim të pajisjes së individëve apo subjekteve me aktet kadastrale si çertifikata, kartela etj., pasi ende këto zyra kërkojnë nga individët dokumentacion plotësues, edhe pse ky është një detyrim për tu zbatuar nga vetë zyrat vendore të ASHK-së.

Mungesa e arkivës digjitale, e cila përfshin të gjithë dokumentacionin arkivor pranë Drejtorive Vendore të ASHK-së, përbën një problematikë të pazgjidhur ndër vite.

Në ish-zyrat vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, sot Drejtoritë Vendore të ASHK-së, në kundërshtim me parashikimin e kryer në nenin 196 të Kodit Civil apo nenin 24 të ligjit “Për Kadastrën”, vazhdon të jetë problematike fakti i mosregjistrimit të vendimeve të gjykatave që kanë të bëjnë me të drejtën e fitimit të pronësisë, kryesisht parashkrimin fitues sipas parashikimeve të Kodit Civil, me argumentin se zyrat nuk kanë qenë palë në këto procese gjyqësore.

Rreth 80% e numrit të pronave të regjistruara janë me probleme, sipas deklarimeve të vetë kreut të ASHK-së. Rreth 220,000 akte të marrjes së tokës në përdorim të nxjerra në zbatim të ligjit nr.7501/1991 “Për tokën”, i ndryshuar, ende janë të paregjistruara, të cilat përfaqësojnë gjysmën e tokës së punueshme në fshat. Janë për tu pajisur ende dhe 20000 familje bujqësore me AMTP.

Rreth 160 000 prona (96% e totalit) që iu kanë kaluar njësive vendore janë ende të paregjistruara.

Rreth 10% e banesave të ndërtuara para vitit 1991, ende nuk janë të regjistruara në regjistrin e pasurive të paluajtshme. Komunikimi në linjë telefonike, me zyrat e drejtorive vendore të ASHK-së është totalisht i pamundur edhe pse linjat janë disponibël që do të thotë se kjo mënyrë aksesit për qytetarët është jo funksionale.

Më datë 23 shkurt 2019 ka përfunduar afati i vlerësimit të 25 314 vendimeve përfundimtare të dhënë deri në vitin 2013 prej ATP-së, sipas së cilave është vendosur për njohjen e pronës me të drejtë kompensimi. Agjencia e Trajtimit të Pronave, ashtu sikurse parashikuar në ligj, nuk ka arritur të kryejë brenda tre viteve vlerësimin financiar

për 2 886 vendime. Për gjithë vendimet, sipas të cilave është vendosur për njohjen e pronës me të drejtë kompensimi, subjektet duhet që t'i drejtohen gjykatës. Lidhur me vlerësimin financiar të vendimeve përfundimtare, ATP-ja ka përfunduar vlerësimin financiar për 9458 vendime prej të cilave: a. 8642 vendime u vlerësuan financiarisht me një vlerë prej 34 156 228 643 lekë (e cila mund të ndryshojë për shkak të ankimimeve); b. 632 vendime konsiderohen të kompensuara referuar nenit 7, pika 2, gërma “a” të Ligjit nr. 133/2015; c. 184 vendime u njohën me të drejtën e parablerjes. ATP bazuar në detyrimin ligjor për përfundimin e procesit të vlerësimit financiar të vendimeve përfundimtare, brenda 3 viteve nga hyrja në fuqi e ligjit nr. 133/2015, (datë 23 Shkurt 2019) ka vlerësuar financiarisht 25 314 vendime përfundimtare që i përkasin periudhës 1993-2013. Shprehim gjithashtu rezerva lidhur me procesin e vlerësimit financiar të vendimeve të ish organeve të ngarkuara me ligj me procesin e kthimit dhe kompesimit të pronave, si edhe numrin e dosjeve që nuk janë trajtuar dhe shqyrtuar në zbatim të nenit 34 të Ligjit 133/2015. Për shkak të problemeve dhe burokracive që kanë karakterizuar këtë proces ndër vite, tashmë shtetasit shqiptarë të prekur nga kjo procedurë të trajtimit të kërkesave të tyre dhe rivlerësimi financiar të vendimeve respektive që dispononin prej vitesh, në vend që të kompesohen me vlerën e njohur ndër vite, duke marrë në konsideratë përkundrazi edhe interesat apo fitimin e munguar për atë vlerë të mohuar ndër vite, detyrohen tashmë të enden nëpër gjykata për të kërkuar rivlerësimin dhe verifikimin e vendimeve apo akteve administrative respektive. Për shkak të prolematikës dhe bllokimit që karakterizon tashmë strukturat gjyqësore, proceset e iniciuara nga individët për këto akte administrative, gjykojmë se nuk do të mund të përfundojnë edhe për disa vite. Kjo çështje po vijon ende.

Mospërfundimi i procesit administrativ në afatin ligjor të përcaktuar, përveç se ka cënuar parimin për zhvillimin e një procesi të rregullt ligjor, rëndon padyshim edhe pushtetin gjyqësor me çështje për gjykim dhe zvarrit akoma më shumë zgjidhjen e kësaj çështjeje problematike. Rezulton e qartë se qëllimi i ndryshimeve të bëra në ligjin nr. 133/2015 “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompesimit të pronave” nuk realizuan qëllimin e tij për të përmbyllur procesin e kthimit dhe kompesimit të pronës, për të cilën edhe u ndryshua thelbësisht mënyra e kompesimit dhe kthimit të vlerës së pronës. Gjejmë rastin të vlerësojmë se sistemi gjyqësor ende nuk ka mundur të trajtojë deri në fund (pra, në të tre shkallët e sistemit gjyqësor) çështjet që ishin në

gjykim në momentin e miratimit të ligjit nr. 133/2015, dhe sigurisht as rishikim gjyqësor të vendimeve të dhëna nga ATP në përputhje me ligjin e ndryshuar. Në këtë kuptim, problematika e çështjes së kthimit dhe kompensimit të pronave mund të konsiderohet larg zgjidhjes përfundimtare.

Mosekzekutimi, deri më sot, i vendimeve të dhëna deri në vitin 2013 prej ATP-së, me të drejtë kompensimi, ka bërë që ky proces të mbetet ende në kuadrin deklarativ. Janë ekzekutuar vetëm 2.2% e numrit të përgjithshëm të vendimeve të dhëna me të drejtë kompensimi.

Përmbushja e detyrimit ligjor prej Agjencisë së Trajtimit të Pronës për shqyrtimin e kërkesave për njohjen e pronës me të drejtë kthimi në natyrë, apo kompensimi të saj nuk ka ndodhur.

Përpos konstatimeve të sipërpërmendura, kemi ndjekur me vëmendje duke analizuar në detaje propozimet/ndryshimet ligjore në lidhje me çështjet e pronave¹¹⁶. Vlen të theksohet këtu se në procesin e shkrimit të doktorature kam analizuar projektligjin “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, tashme ligj i miratuar prej Kuvendit të Republikës së SHqipërisë, dhe kemi dhënë disa mendime. Vlen të përmendet se ky projekt ligj në fazën e parë, është konsideruar si një akt procedural në lidhje me të drejtën e pronësisë dhe jo si një akt që do të krijonte ndër të tjera edhe shumë probleme për titujt e pronësisë që qytetarët kishin e mbanin prej vitesh, duke ia nënshtruar vlefshmërinë e tyre rishikimit nga organet administrative. Kjo do të çonte qytetarët në një pasiguri të madhe e të vazhdueshme për titujt e tyre, për shkak se ato nuk ishin regjistruar nga organet administrative që duhet të bënin një veprim të tillë. Theksojmë se regjistrimi i titujve të pronësisë është një shërbim që garantohet nga shteti e lidhet me garancinë që ky i fundit u jep qytetarëve në lidhje me titull mbajtësin e një sendi të paluajtshëm dhe ky detyrim nuk mund t’i kalohet automatikisht qytetarit nëse shteti dështon të krijojë sistemet e duhura të regjistrimit, siç ka ndodhur prej vitit 1991 e në vijim. Nga ana tjetër, praktika e delegimit të rregullimit të shumë çështjeve, për trajtim përmes akteve nënligjore të Këshillit të Ministrave dhe jo në ligje (apo çështje të tilla me rëndësi të madhe për të drejtën e pronësisë së

¹¹⁶ Shih për shembull Ligjin nr. 9/2019 Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr. 171/2014, “Për përfundimin e procedurave ligjore të kalimit të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore në pronësi të përfituesve”, të ndryshuar, Vendimin e Këshillit të Ministrave nr. 807, datë 11.12.2019 “Për përcaktimin e kriterëve dhe të kushteve për kalimin e pronës shtetërore në pronë private, në funksion të planeve të përgjithshme vendore”.

qytetarëve), krijon probleme të mëdha për lirinë dhe të drejtat e individëve. Kjo jo vetëm për faktin se në praktikë aktet nënligjore kanë krijuar jo pak rregulla që nuk janë në frymën e ligjit, por edhe se aktet në të shumtën e rasteve kanë dalë shumë më vonë se afatet e parashikuara në ligj, duke paralizuar tërësisht veprimtarinë e organeve shtetërore, duke cënuar të drejtat e individit dhe rritur pasigurinë e tyre juridike.

Së fundmi, në këto konkluzione modeste shtrohet shqetësimi për mënyrën e ekzekutimit të vendimeve të Gjykatës Europiane të të Drejtave të Njeriut në lidhje me çështjet e pronësisë. Vendimet e kësaj Gjykate kanë dy qëllime kryesore. Së pari, ato adresojnë një veprim apo mosveprim konkret të shteteve për të garantuar të drejtat dhe detyrimet sipas Konventës, ose një praktikë në shkelje të këtyre të drejtave, duke vendosur më pas, në rastin e konstatimit të shkeljeve, një dëmshpërblim për t'iu paguar individit ankues. Qëllimi kryesor i vendimeve të Gjykatës është eliminimi i praktikave në shkelje të të drejtave dhe detyrimeve të Konventës; dëmshpërblimi është tërësisht dytësor në realizimin e qëllimit që ka ky Mekanizëm i zbatimit të Konventës. Në vendin tonë vërejmë me keqardhje se në lëmin e të drejtës së pronës, ky aspekt nuk trajtohet në mënyrën e duhur dhe vendimet shihen veç si shuma detyrimi, por jo si udhëzim apo interpretim përfundimtar për të konstatuar praktikën e paligjshme dhe cënuesen për të drejtat e njeriut, sipas parashikimeve të Konventës. Në këtë drejtim, mendojmë se Kuvendi së pari, si edhe më pas administrata shtetërore në përgjithësi, por edhe Avokati i Shtetit¹¹⁷ në veçanti, duhet të kenë fokusin e duhur në vlerësimin, shmangien dhe eliminimin e praktikave që kanë çuar në cënimin e të drejtave të qytetarit në përgjithësi, por edhe të së drejtës së pronësisë në veçanti, duke qenë se aplikimet më të shumta në GJEDNJ kanë qenë në lidhje me këtë çështje.

Jane konstatuar gjithashtu në mjaft raste që edhe me kuadrin ligjor aktual, cënimi dhe shkelja e të drejtave të pronarit përmes shpronësimeve në kundërshtim me ligjin, janë tashmë konkrete dhe permanente, prandaj duhet synuar një qasje ligjore dhe në përputhje me të drejtat e liritë e njeriut, duke krijuar hapësira dhe mekanizma që ulin numrin e vendimeve të GJEDNJ në dëm të shtetit shqiptar.

Regjistrimi i pasurive të paluajtshme me mospërputhje në sipërfaqe, nga sipërfaqja e përcaktuar në titullin e pronësisë është një tjetër çështje e mprehtë, e cila kërkon

¹¹⁷ Shih nenin 8 pika 3 të Ligjit 20/2020 në të cilin parashikohet kompetenca e Avokatit të Shtetit për ngritjen e padisë për pavlefshmërinë e akteve që nuk mund të regjistrohen dhe njihen e pronësisë së shtetit mbi pronën.

zgjidhje. Konstatohen mjaft parregullsi dhe deformime në përcaktimin e statusit të saktë të pronës, saqë ka dalë e nevojshme kryerja e një regjistrimi fillestar për të gjitha pasuritë e paluajtshme në rang vendi. Po ashtu, miratimi i VKM-së nr.138, datë 23.02.2018, *“Për pezullimin e përkohshëm të procedurave të kalimit në pronësi të përfituesve të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore dhe të regjistrimit të akteve të marrjes së tokës në pronësi, në zonën me rëndësi për fondin mbështetës së investimeve strategjike”*, të ndryshuar, është konsideruar në shkelje të së drejtës së pronësisë si dhe parimit për zhvillimin e një procesi të rregullt ligjor. Shfuqizimi i vendimit nga vetë organit që e miratoi, me anë të VKM-së nr.241 datë 04.04.2019, në vlerësimin tonë, është tregues reflektimi. Kufizimet e vendosura sipas VKM-së nr.138 datë 23.02.2018 *“Për Pezullimin e përkohshëm të vijimit të procedurave të kalimit në pronësi të përfituesve të tokës bujqësore të ish-ndërmarrjeve bujqësore dhe të regjistrimit të akteve të marrjes së tokës në pronësi, në zonën me rëndësi për Fondin e Mbështetjes së Investimeve Strategjike”*, konsiderohen jo në pajtueshmëri me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë dhe marrëveshjet ndërkombëtare. Sipas nenit 17, të Kushtetutës, të drejtat dhe liritë e individit mund të kufizohen vetëm me ligj dhe jo me vendim të Këshillit të Ministrave, sikurse ka ndodhur me rastin e nxjerrjes së Vendimit nr.138, datë 23.02.2018.

Çmojme gjithashtu, se, në kushtet e mungesës së një interesi të ligjshëm publik, jemi para një cënimi të të drejtave të garantuara në nenet 41/3, 42/1 të Kushtetutës. Në vecanti, është konstatuar se, punonjës të zyrave vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme kanë shfaqur dhe shfaqin parregullsi në ushtrimin e detyrave të përcaktuara në aktet ligjore dhe nënligjore, në marrëdhënien me subjektet të cilat kërkojnë shërbime të caktuara. Vendosja e barrierave të ndryshme për qytetarët çon në favorizimin e korrupsionit.

Një tjetër çështje e konstatuar në procesin e regjistrimit të akteve të marrjes së tokës në pronësi është edhe mosplotësimi i dokumentacionit në mënyrë të rregullt, prej ish-komisioneve të ndarjes së tokës, në fshat. Ky procedim i parregullt, i kryer sidomos prej komisioneve të ndarjes së tokës në fshat në zonën verilindore të vendit, ka penguar regjistrimin rregullisht të akteve të marrjes në pronësi për çdo familje bujqësore, sipas nenit 196, të Kodit Civil, si dhe ka krijuar premisa për konflikte pronësie midis subjekteve. Institucionet përgjegjëse ende sot e kësaj dite nuk kanë mundur

plotësimin e dokumentacionit të pronësisë edhe pse, përcaktimi i procedurave për plotësimin e akteve të marrjes në pronësi është kryer me VKM nr.253, datë 06.03.2013, ndërkohë që afati është shtyrë vit pas viti, deri më 31.12.2018. Kjo situatë e krijuar dhe trashëguar prej 27 vitesh kërkon impenjimin maksimal të institucioneve përgjegjëse të ngarkuara me ligj, për plotësimin e dokumentacionit si dhe dërgimin e tyre pranë zyrës vendore të regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Janë 500 mijë prona të ndodhura në 359 zona kadastrale, të cilat ende nuk figurojnë të regjistruar në regjistrat e pasurive të paluajtshme të zyrave vendore.

Një problematikë është dhe miratimi i VKM nr.708 datë 21.11.2018 “Për regjistrimin dhe kalimin në përgjegjësi administrimi të ministrisë përgjegjëse për turizmin të disa pronave të paluajtshme shtetërore, në vijën bregdetare Vlorë-Sarandë”. Ky akt nënligjor, është botuar në Fletoren Zyrtare nr.171, datë 4.12.2018, përcakton kalimin në përgjegjësi administrimi të disa pronave të paluajtshme shtetërore, në vijën bregdetare Vlorë-Sarandë, zonë e cila prej kohësh rezulton shumë problematike sa i takon çështjeve që lidhen me, regjistrimin e pronave të paluajtshme të subjekteve të ndryshme private. Problematika e kësaj zone lidhet më së shumti me pamundësinë e regjistrimit në ZVRPP-në kompetente, të AMTP-ve për tokën bujqësore, apo edhe të pronësive të tjera të patundshme të ndodhura në vijën bregdetare Vlorë-Sarandë, nga ana e subjekteve private të interesuara, me justifikimin e dhënë nga ana e autoriteteve përgjegjëse shtetërore se, kemi të bëjmë me një “zonë të pamenaxhuar”. Në këto kushte, nxjerrja e kësaj VKM-je, krijon një standard të dyfishtë në trajtimin e regjistrimit të pronave të paluajtshme në këtë zonë, që në parim cënon të drejtën themelore të pronës së subjekteve që disponojnë akte juridike të kalimit të pronësisë, nga shteti tek ta.

Çështje të tjera, dhe nuk kanë gjetur ende zgjidhje, janë: Mospërfundimi i procesit të regjistrimit fillestar sistematik të pronave, në ato zona kadastrale ku është vendosur për njohjen dhe kthimin/kompesimin e pasurive të paluajtshme; tejzgjatja e procesit të shqyrtimit të vetëdeklarimeve të kryera prej subjekteve, të cilët kanë kryer ndërtimin e objekteve informale edhe pse janë deklaruar afate kohore konkrete për përfundimin e këtij procesi; tejzgjatja e procesit të shqyrtimit të titujve të pronësisë, të nxjerra në zbatim të ligjit nr.7501, datë 19.07.1991 “Për tokën”, etj; kjo dhe për shkak të mosxjerrjes prej Ministrisë së Financës dhe Ministrisë të Drejtësisë të udhëzimit të përbashkët (neni 10, i VKM nr.608/2012) për caktimin e tarifave të shërbimit në

procesin e pajisjes me titull pronësie; moskrijimi i një harte të vetme unike, dixhitale, që mund të japë informacion mbi pronën; mosgarantimi i ekzekutimit të vendimeve të formës së prerë të gjykatave të sistemit gjyqësor në vend, si dhe të vendimeve të Gjykatës Europiane të të Drejtave të Njeriut, që lidhen me të drejtën e pronësisë.

6.2. REKOMANDIME

Qëllimi i këtij punimi është analiza dhe evidentimi i problematikave aktuale në lidhje me të drejtën e pronës, si një nga të drejtat themelore të individit. Çështjet e analizuara gjatë këtij punimi, kanë nxjerë në pah nevojën e përmiresimit të kësaj të drejte themelore qytetarëve shqiptarë. Në përfundim, pasi pasqyruam konkluzionet e evidentuara po sjellim në menyre modeste dhe rekomandimet e nevojshme:

1. Legjislacioni duhet të jetë më i qartë dhe duhet të pastrohet nga mbivendosja e kompetencave të organeve shtetërore, duke u plotësuar me akte nënligjore, në qëllim të koordinimit midis institucioneve, që trajtojnë çështjet e pronësisë lidhur me përfundimin e procesit të kthimit dhe kompesimit të pronave procesit të legalizimit dhe atij të vlerësimit të titujve të pronësisë brenda afateve ligjore.
2. Duhet të ndërmeren hapa më konkret dhe të koordinuar për zbatimin më efektiv të legjislacioni shqiptar.
3. E drejta e pronës duhet të mbrohet e garantohet jo vetëm në përmbajtjen e legjislacionit dhe akteve nënligjore por duhet të jetë në themel të punës së çdo institucioni të administratës shtetërore për të garantuar zbatimin efektiv të kësaj të drejte. Procedura në respektimin e afateve nuk është efikase e për rrjedhojë nuk garantohet siguri juridike e subjekteve të së drejtës. Nevojitet përfundimi i procesit të legalizimit dhe atij të vlerësimit të titujve të pronësisë brenda afateve ligjore.
4. Nevojitet me urgjence përfundimi i procesit të kompesimit të pronave.
5. Reduktimi në maksimum i kontakteve të qytetarëve me institucionet që disponojnë ose prodhojnë dokumenta pronësie deri në regjistrimin e saj, duhet të bëhet nëpërmjet një modeli më eficient të ofrimit të shërbimeve ndaj qytetarëve, me qëllim shmangien e burokracive.
6. Përfundimi sa më shpejt i regjistrimit fillestar të pasurive të paluajtshme edhe e të dhënave teknike, duke i'u referuar procesit të caktimit dhe rregullimit të kufinjve të pronave. Krijimi i një harte të vetme unike, dixhitale, që mund të japë informacion mbi pronën.
7. Vendimet e KKKPr-ve dhe AKKP-ve, përbëjnë tituj ekzekutivë, pavarësisht nëse në ato vendime përcaktohet vlera financiare e kompensimit. Ndryshimet e

shpeshta të kuadrit ligjor mbi pronësinë, kanë shtuar më shumë konfuzioni duke cënuar parimin e sigurisë juridike, duke ndikuar kështu në krijimin e praktikave gjyqësore. Në konstatim të faktit që, kuadri ligjor mbi të drejtën e pronësisë në Shqipëri ka ndryshuar disa herë për gjatë viteve, vlerësohet se këto ndryshime të shpeshta kanë sjellë mungesën e sigurisë juridike.

8. Nu ka të dhëna të sakta mbi faturën financiare që rëndon mbi shtetin për të përfunduar procesin e kompesimit të pronës. Ligji i kohës së miratimit të këtyre vendimeve ka përcaktuar formulën e kompensimit, e cila qartësisht i referohet vlerës së tregut dhe gjendjes së pronës në momentin e njohjes. Ndryshimi i mëposhtëm i formulës së kompensimit nuk mund të prek vendimet përfundimtare, sepse në këtë mënyrë çënohet parimi i sigurisë juridike në realizimin e të drejtës së kompensimit dhe çënohet parimi i procesit të rregullt ligjor.
9. Shteti duhet të synojë të ndryshojë një situatë të rregulluar më parë vetëm nëse ndryshimi sjell pasojë pozitive. Për rrjedhojë nismat e ndërmarra nuk duhet të vijnë në kundërshtim me nenet 4 dhe 17/2 të Kushtetutës, si dhe me nenin 6/1, e nenin 1, të Protokollit 1, të KEDNJ-së. Për pasojë, Shqipëri duhet të shqyrtojë me kujdes të gjitha pasojat juridike dhe financiare para se të ndërmarrë ndryshimet e mëtejshme në legjislacion.

BIBLIOGRAFIA

Burime parësore:

1. Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë, 2017.
2. Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë, 2017.
3. Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë e viti 1946
4. Kodi i Procedurës Administrative i Republikës së Shqipërisë.
5. KEDNJ dhe Protokollit 1 i Konventës Europiane për të Drejtat e Njeriut.
6. Ligji nr. 7698, datë 15.04.1993 *“Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve”*.
7. Ligji nr. 8561, datë 22.12.1999 për *“Shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik”*.
8. Ligji nr. 7980, datë 27.7.1995 *“Për shitblerjen e tokave”*.
9. Ligji nr. 7983, datë 27.7.1995 *“Për shitblerjen e tokës bujqësore, livadheve dhe kullotave”*.

10. Ligji nr. 8053, datë 21.12.1995 *"Për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore"*, të ndryshuar.
11. Ligji Nr. 9235, datë 29.7.2004, *"Për kthimin dhe kompesimin e pronës"*, të ndryshuar".
12. Ligji nr. 7501, datë 19.7.1991 *"Për tokën"*, të ndryshuar.
13. Ligji nr. 7512. datë 10.8.1991 *"Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private dhe nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarura dhe privatizimit"* .
14. Ligji nr. 7665 datë 21.1.1993 *"Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin"*.
15. Ligji nr.8312, datë 26.3.1993 *"Për tokat bujqësore të pandara"*.
16. Ligji nr. 7698, datë 15.4.1993 *"Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronareve"*.
17. Ligji nr. 7652, datë 23.12.1992 *"Për privatizimin e banesave shtetërore"*
18. Ligji nr. 8312, datë 26.3.1998 *"Për tokat bujqësore të pandara"*.
19. Ligji nr.8337, datë 30.4.1998 *"Për kalimin në pronësi të tokës bujqësore pyjore, livadheve dhe kullotave"*.
20. Ligji nr. 20/2020 datë 05.03.2020 *"Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë"*.
21. Ligji nr.11/2020 *"Për disa ndryshime dhe shtesa në ligjin nr.8561, datë 22.12.1999 "Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë, prone private, për interes publik" të ndryshuar."*.
22. Ligji nr. 133/2015 *"Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave"* .
23. VKM nr. 708 datë 21.11.2018 *"Për regjistrimin dhe kalimin në përgjegjësi administrimi të minitrisë përgjegjëse për turizmin të disa pronave të paluajtshme shtetërore, në vijën bregdetare Vlorë-Sarandë"*, i ndryshuar me VKM nr.187 datë 4.04.2019 *"Për një shtesë në Vendimin nr. 708 datë 21.11.2018 "Për regjistrimin dhe kalimin në përgjegjësi administrimi të minitrisë përgjegjëse për turizmin të disa pronave të paluajtshme shtetërore, në vijën bregdetare Vlorë-Sarandë"*.

24. VKM, nr. 126 datë 23.3.2000 për *“Përbërjen dhe procedurat e punësimit të komisionit të posaçëm për shpronësimet”*.
25. VKM, nr. 127, datë 23.3.2000 për *“Përmbajtjen dhe procedurat e paraqitjes së kërkesës dhe të njoftimit për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik”*.
26. VKM, nr. 138, datë 23.3.2000 për *“Kriteret teknike të vlerësimit dhe të përlllogaritjes së masës së shpërblimit të pasurive pronë private që shpronësohen, të pasurive që zhvlerësohen dhe të të drejtave të personave të tretë, për interes publik”*.
27. VKM, nr. 147, datë 31.3.2000 për *“Rregullat dhe mënyrën e funksionimit të komisionit të posaçëm për shpronësimet”*.
28. VKM Nr.301 datë 14.6.1993 *“Për masat për zbatimin e Ligjit "Për kthimin dhe kompesimin e pronave ish-pronarëve”* të ndryshuar.
29. VKM Nr.528 datë 13.5.1996 *“Për masat për zbatimin fizik të kompesimit të trojeve në zonat turistike, në zbatim të Ligjit Nr.8084, datë 07.03.1996”*.
30. VKM Nr. 537 datë 19.8.1996 *“Për përgatitjen e projektzbatimit të projekteve urbanistike të kompesimit fizik me troje në zonat turistike”*.
31. VKM Nr. 500, datë 14.8.2001 *“Për inventarizimin e pronave të paluajtshme shtetërore dhe transferimin e pronave në njësitë e qeverisjes vendore”*, të ndryshuar.
32. VKM Nr.566, datë 23.8.2006 *“Për organizimin dhe funksionimin e Agjensisë së Kthimit dhe Kompesimit të Pronave”*.
33. VKM Nr.747, datë 9.11.2006 *“Për procedurat e mbledhjes, përpunimit dhe administrimit të akteve të subjekteve të shpronësuara, gjatë procesit të njohjes dhe kthimit apo kompesimit të pronës”*.
34. VKM Nr. 52, datë 07.2.2007 *“Për përcaktimin e procedurave dhe të afateve të komunikimit, ndërmjet AKKP-së dhe institucioneve shtetërore, gjatë procesit të njohjes, kthimit apo kompesimit të pronës”*, të ndryshuar.
35. VKM Nr.257, datë 11.4.2007 *“Për kriteret dhe procedurën e kompesimit fizik me troje shtetërore, të subjekteve të shpronësuara, në disa raste të veçanta”*, të ndryshuar.

36. VKM Nr.1077, datë 18.6.2008 *“Për krijimin e fondit të kompesimit fizik nga fondi pyjor dhe kullosor”*.
37. VKM Nr.1232, datë 18.6.2008 *“Për krijimin e fondit të kompesimit fizik nga objektet shtetërore”*.
38. VKM Nr.868, datë 18.6.2008 *“Për krijimin e fondit të kompesimit fizik nga fondi i tokës bujqësore”*, të ndryshuar.
39. VKM Nr.1712, date 24.12.2008 *“Për dhënien me qira ose enfiteozë të pasurive shtetërore”* të ndryshuar.
40. VKM Nr.1696, datë 24.12.2008 *“Për krijimin e fondit të kompesimit fizik, nga objekte shtetërore të “Albminiera” Sh.a dhe Shërbimit Gjeologjik Shqiptar”*.
41. VKM Nr.12, datë 7.1.2009 *“Për kushtet dhe procedurën e tjetërsimit të sipërfaqeve të tokës me cilësi të veçanta, për llogari të fondit të kompesimit financiar”*, të ndryshuar.
42. VKM Nr.200, datë 19.2.2009 *“Për përcaktimin e kushteve dhe për procedurën e tjetërsimit të oborreve në përdorim, për llogari të fondit të kompesimit financiar”*, të ndryshuar.
43. VKM Nr.255, datë 13.4.2010 *“Për procedurat e mbledhjes, përpunimit dhe administrimit të akteve të subjekteve të shpronësuar, gjatë procesit të njohjes dhe kthimit apo kompesimit të pronës”*.
44. VKM Nr.256, datë 13.4.2010 *“Për mënyrën e organizimit dhe të funksionimit të Agjensinë e Kthimit dhe Kompesimit të Pronave”*.
45. VKM Nr.267, datë 21.4.2010 *“Për përcaktimin e rregullave për bashkërendimin e punës së ALUIZI-t me zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe Agjensinë e Kthimit dhe Kompesimit të Pronave, për procedurat e kalimit të së drejtës së pronësisë mbi truallin shtetëror në zonat me përparësi turizimi”*.
46. VKM Nr.383, datë 19.5.2010 *“Për përcaktimin e procedurave të shpërndarjes së fondit të kompesimit në vlerë për pronarët e pasurive të paluajtshme, prone private, që preken nga ndërtimet informale”* të ndryshuar.
47. VKM nr. 3, datë 1.3.2012 *“Për lirimin e banesave pronarëve të ligjshëm nga qytetarët e pastrehë, banues në banesat ish-pronë të subjekteve të shpronësuar”*.

48. VKM Nr.405, datë 27.06.2012 *“Për miratimin e strategjisë ndërsektoriale “Reforma në fushën e të drejtave të pronësisë, 2012-202” dhe të planit të saj të veprimit”*.
49. VKM Nr. 578, datë 29.8.2012 *“Për përcaktimin e procedurës së kalimit në pronësi të oborreve në përdorim”*, të ndryshuar.
50. VKM Nr. 460, datë 22.5.2013 *“Për përcaktimin e kriterëve, rregullave dhe procedurave të dhënies me qira të tokave bujqësore në pronësi të shtetit”*.
51. VKM Nr. 770, datë 12.11.2014 *“Për kalimin në fondin e kompesimit fizik, në dispozicion të Agjensisë së Kthimit dhe Kompesimit të Pronave, të sipërfaqes së tokës bujqësore prej 23368.8 ha, në pronësi shtetërore, dhënë në përdorim njësisive të qeverisjes vendore”*.
52. VKM Nr.155 date 4.3.1996 *“Për dhënien me qira të objekteve pronë shtetërore dhe privatizimin e objekteve me pronar truall”*.
53. Udhëzim i Këshillit të Ministrave Nr. 15 datë 15.11.1993 *“Për një ndryshim në udhëzimin e këshillit të Ministrave Nr.13, datë 18.10.1993 "Për zbatimin e Ligjit "Për kthimin dhe kompesimin e pronave ish-pronarëve" dhe disa ndryshime në Udhëzimin e Këshillit të Ministrave Nr.3, datë 21.6.1993", të ndryshuar*.
54. Udhëzim i Këshillit të Ministrave Nr. 3, datë 21.6.1993 *“Për zbatimin e Ligjit "Për kthimin dhe kompesimin e pronave ish-pronarëve”, të ndryshuar*.
55. Udhëzim i Këshillit të Ministrave Nr.385, datë 16.1.2009 *“Për zbatimin e vendimit të Këshillit të Ministrave Nr.1638, datë 17.12.2008 "Për kriteret e vlerësimit të pronës shtetërore që privatizohet apo transformohet dhe për procedurën e shitjes.”*

Burimet dytësore:

1. Aliu, A. (2004) ,’E drejta sendore’’, Prishtine
2. Alston, P., Bustelo, M., Heenan, J. (bot.), (1999) *The EU and Human Rights*, Oxford University Press,
3. Caka, B. (2001). “E drejta në veprim”, Tiranë.
4. Caka, B. (2001). “E drejta në veprim”, Tiranë.

5. Canaj E ,Agaj S ,(2010) , ‘‘E Drejta dhe Legjislacioni’’ , Shtëpia Botuese e Teksteve Mësimore (BOTEM) ,Tiranë
6. Canaj, E.*Respektimi i të drejtave dhe lirive themelore në Shqipëri si kriter integrimi. Përsëri (dhe ende) mbi të drejtën e pronës*, Jus&Justicia, nr. 8 fq.93-103.
7. Carss-Firsk M., (2001), *Një udhëzues për zbatimin e Neni 1 të Protokollit Nr. 1, të Konventës Europiane për të drejtat e njeriut*, (Manual i të drejtave të njeriut Nr. 4).
8. Craig P.-De Burca G, *EU Laë, Text, Cases and Materials*, Oxford, 2011.
9. Daci, J. (2017). ‘‘Të drejtat e Njeriut’’, Tiranë.
10. Dollani N. , ‘‘Leksione të së Drejtes Civile’’ Tiranë
11. Edlira Jorgaqi (2013) , ‘‘Prezantim i analizës së legjislacionit në fuqi.’’ Tiranë
12. Galgano, F. (1999). ‘‘E drejta Private’’, Tiranë.
13. Gomien D, Harris, D., ad Zëaak, L., (1996). ‘‘*Laë and Practice of the European Convention on Human Rights and the European Social Charter*, (Council of Europe Publishing:’’ , Strasbourg,
14. Gjata, R. (2011) ‘‘E drejta Civile, Sendet dhe Pronesia’’, shtëpia botuese ‘‘albPAPER’’, Tirane
15. Harris, D., O’Boyle, M., and Ēarbick, C., (1995) , ‘‘*Laë of the European Convention on Human Rights* ‘‘Butter ėorths: London
16. Kondili, V. (2008). ‘‘E drejta civile, pjesa e posaçme’’, Tiranë.
17. Kumbaro D., (2015) *Versus Albania. Jurisprudenca e Gjykates Evropiane për të drejtat e njeriut*, Tirane, 2015.
18. Madhi, E. (2007). ‘‘Mbrojtja juridike e pronësisë’’, Tiranë.
19. Magj . GĒRXHI J. dhe Magj. BANA ,(2010) ,: Praktika e regjistrimit të pasurive të paluajtshme si domosdoshmëri për garantimin e të drejtave të individëve mbi pronën. Jus& Justicia nr.3
20. Maho B ,(2013) . ‘‘Fitimi i Pronësisë mbi Pasuritë e Paluajtshme ‘‘ , Uet Press Tirane
21. Maho, B. (2010). ‘‘E drejta Civile e Krahasuar’’. UET. Cikël leksionesh.
22. Maho, B. (2010). ‘‘E drejta Civile e Krahasuar’’. UET. Cikël leksionesh.
23. Maho, B. ‘‘Fitimi i pronësisë mbi sende të paluajtshme’’, Tiranë.
24. Maho, B.*Fitimi i pronësisë*, UETPRESS, në Jus&Justicia n.4, Tiranë 2010

25. Materiali nga Anton Lezhja, MRICS, ASA, CF.
26. Nathaili, A. “Pronësia”.
27. Nathaili, A. “Pronësia”.
28. Nuni, A. (2007). “Leksione mbi të drejtën e pronësisë”, Tiranë.
29. Nuni, A.; Hasneziri, L. (2010). “E drejta civile II (Pronësia)”, Tiranë.
30. Omari, L.; Anastasi A. (2010). “E drejta Kushtetuese”, Tiranë.
31. Parime Kushtetuese dhe të Drejta Themelore në Jurisprudencën e Gjykatës Kushtetuese.
32. Prof.Asoc .Dr. Mandro A,(1998) ,’’E drejta Romake ‘’Tiranë
33. QPZ. (2006). “Përmbledhje legjislacioni për ndërtimet”, Tiranë.
34. QPZ. (2006). “Përmbledhje legjislacioni për ndërtimet”, Tiranë.
35. QPZ. (2009). “Përmbledhje legjislacioni për pasuritë e paluajtshme”, Tiranë.
36. Raporti i Auditimit të KLSH, në Bashkinë Tiranë, për projektin e unazës së qytetit.
37. Revista Juridike “Jus&Justicia” nr.3 te Fakultetit te Drejtësisë te UET.
38. Sadushi S., (2017). “E drejta administrative procedurale”, Tirane.
39. Sadushi, S. (2017). “E drejta administrative procedurale”, Tirane.
40. Shehu A.(2000) ,’’Pronësia’’ , Tiranë
41. Shehu, A. (2000). “Pronësia”, Tiranë.
42. Traja, K. (2004). “Karakteristikat e sistemit të të drejtave themelore”.
43. Veliu, S., *E drejta e prone si nje e drejte themelore kushtetuese dhe mbrojta ligjore e saj*, Doktorature, UET, Tirane, 2016
44. Ëilliams, A., *EU Human Rights Policies: A Study in Irony* Oxford University Press, 2004. Ëeiler, J., *Fundamental Rights and Fundamental Boundaries*, në N.Neuëahl and A.Rosas (bot.), *The EU and Human Rights* (Kluver, 1995).
45. Zaganjori Xh. – E. Canaj, *E drejta e pronës në aspektin e nenit 1 te Protokollit 1 të Konventës Europiane të të drejtave të njeriut dhe impakti i vendimeve të GJEDNJ-së në Shqipëri*, Revista Jus&Justicia, n.3, Tirane 2009.
46. Zaganjori, XH. A. Hajdari, *Mbi gjykimet në Gjykatën Europiane të të Drejtave të Njeriut*, botuar te revista “Studime Juridike”, n. 1/2002

Burime tretësore

<https://ëëë.qbz.gov.al>
<https://ëëë.ashk.gov.al>
<http://atp.gov.al/>
<https://ëëë.parlament.al/>
https://ëëë.echr.coe.int/Documents/Convention_SQL.pdf
[http://ëëë.gjk.gov.al/ëeb/VENDIME T GJEDNJ se KUND R SHQIP RIS 103 1.php](http://ëëë.gjk.gov.al/ëeb/VENDIME_T_GJEDNJ_se_KUND_R_SHQIP_RIS_103_1.php)
<http://avokatia.al/revista/10-avokatia-19/14-statusi-i-kednj-ne-rendin-kushtetues-shqiptar>
https://ëëë.osfa.al/sites/default/files/studim_mbi_njohjen_dhe_zbatimin_e_kednj nga_gjyqtaret_prokuroret_dhe_avokatet.pdf
 Vendimet gjyqesore
 Vendimi nr. 65/1999 i Gjykatës Kushtetuese.
 Vendimi nr. 6/2006 i Gjykatës Kushtetuese
 Vendimi nr. 24/2007 i Gjykatës Kushtetuese
 Vendimi nr. 9/2010 i Gjykatës Kushtetuese
 Vendimi nr. 20/2011 i Gjykatës Kushtetuese
Sporrong and Lönnroth v. Suedisë, vendim i 23 shtatorit 1982, Series A. No. 52
Poiss v. Austrisë, vendim i 23 prillit 1987, Series A no 117; *Erkner dhe Hofauner v. Austrisë*, vendim i 23 prillit 1987, Series A no 117; *Prötsch v. Austrisë*, vendim i 15 nëntorit 1996
Katte Klitsche de la Grance v. Italisë, vendim i 27 tetorit 1994, Series A. No. 293-B
Pocas v. Francës, vendim i 23 prillit 1996, Reports 1996- II
Iatridis v. Greqisë, vendim i 25 marsit 1999, Reports 1999-II
Pialopoulos dhe të Tjerë v. Greqisë, vendim i 15 shkurtit 2001
Luizidou v. Turqisë, vendim i 18 dhjetorit 1996, Reports 1996-IV; *Qipro v Turqisë*, vendim i 10 majit 2001
Matos e Silva, Lda., dhe të Tjerë v. Portugalisë, vendim i 27 gushtit 1996, Reports 1996-IV; *Almeida Garrett, Mascarenhas Falcao dhe të Tjerë v. Portugalisë*, vendim i 11 janarit 2000
Ambruosi v. Italisë, vendim i 19 dhjetorit 2000.
Fredin v. Sëeden, vendim i 7 korrikut 1989, Series A, No. 159
Mellacher v . Austrisë, vendim i 19 dhjetorit 1989, Series A. No. 192
Iatridis v. Greqisë, vendim i 25 marsit 1999, Reports 1999 – 2, §. 55
James and others v . MB, vendim i 21 shkurtit 1986, Series A. no 98
 Collected edition of the “Travaux Préparatoires” of the European Convention on Human Rights (M. Nijhoff: Dordrecht, 1985) Vol. IV
Denev v. Suedisë, vendim i Komisionit (Ap. nr. 12570/86)
 Vendim i Pranimi të Komisionit CD 9, p.53
Van Marle and Others v. Netherlands, vendim i 3 qershorit 1986
Fredin v. Suedisë, vendim i 18 shkurtit 1991, Series A. No.192
Chapman v. U.K, Beard v. U.K; Coster v. U.K; Lee v. U.K; Jane Smith v.U.K; vendim i 18 janarit 2001
Sporrong and Lönnroth v. Suedisë, vendim i 23 shtatorit 1982, Series A. no 52.
Darby v. Suedisë, vendim i 22 shtatorit 1994, Series A, No.187
Hentricht v. France, vendim i 22 shtatorit 1994, Series A. No. 296-A
Greek Case, Yearbook XII (1969)
ËASA Ömsesidigt and Others v. Suedisë, (Ap. nr. 13013/87), vendim i 14 dhjetorit 1988. DR 58 (1988)

Iatidridis v. kundër Gregisë, vendim i 25 marsit 1999

James dhe të tjerë v. MB, vendim i 21 shkurtit 1986, Series A No. 98 § 66

Gudmundsson v. Islandës, (Ap. nr. 511/59) Yearbook III (1960), p. 394

Lithgoë and Others v. MB, vendim i 8 korrikut 1986, Series A. no 102

Gasus Dosier und Födertechnik GmbH v. Holandës, vendim i 23 shkurtit 1995, Series A. No. 306-B, § 59

Vendimi i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë ,Nr. 22 date 13.03.2002

Vendimi i Gjykatës Kushtetuese të Republikës së Shqipërisë , Nr. 3, datë 02.02.2009