

E DREJTA E PRONËSISË NË SHQIPËRI NË PERIUDHËN POST-KOMUNISTE

Arjan Qafa

Dorëzuar
Universitetit Europian të Tiranës
Shkolla Doktorale

Në përmbudhje të detyrimeve të programit të Doktoraturës në Shkencat
Juridike me profil në të Drejtën Private për marrjen e gradës shkencore “
Doktor”

Udhëheqës shkencor: Prof. Dr. Ferit Duka

Numri i fjalëve : 59,341

Tiranë, Shtator, 2015

DEKLARATA E AUTORSISË

Ky studim është kontribut origjinal i imi.

Nën përgjegjësinë time deklaroj se përmbajtja e këtij punimi është totalisht autentike, shkruar prej meje, nuk është prezantuar asnjëherë para një institucioni tjetër për vlerësim dhe nuk është botuar i tëri ose pjesë të veçanta të tij. Punimi nuk përmban material të shkruar nga ndonjë person tjetër përveç rasteve të cituara dhe referuara. Të gjithë të drejtat janë të rezervuara.

ABSTRAKT

Disertacioni përfaqëson një studim mbi të drejtën e pronësisë si një nga të drejtat themelore të njeriut, si një ndër kategoritë bazike ekonomike-juridike të ndërruar nga struktura përkatëse politike - shoqërore e shtetit. Pas një analize të përgjithshme mbi të drejtën e pronës dhe të aspektit të saj historik, kemi trajtuar, në një këndvështrim krahasues, të drejtën e pronës ndërmjet shteteve të Europës Juglindore, dhe sipas përcaktimeve ligjore të parashikuara nga aktet juridike ndërkombëtare dhe prej legjislacionit të brendshëm të 4 vendeve të tjera (Rumani, Hungari, Çeki, Poloni).

Një vend të veçantë në punim zë analiza juridike civile nëpërmjet një metodologjie krahasuese të së drejtës së pronës dhe faktorëve influencues në shoqëritë në tranzicion. Në këtë disertacion trajtohen disa nga çështjet kyçe të cilat kanë lidhje me të drejtën e pronës në Shqipëri. Problemet pronësore në periudhën post-komuniste janë shumë evidente, mirëpo shumica e tyre kanë një histori më të hershme sesa tranzicioni demokratik shqiptar. Regjimi i së drejtës së pronësisë në vitet e zgjatura të tranzicionit ka qenë shpesh i paqëndrueshëm. Proceset e kthimit, por sidomos ai i kompensimit të pronave, kanë mbetur më së shumti në kuadrin deklarativ. Nga i gjithë kompleksiteti i kësaj problematike, ajo e kthimit ose e kompensimit të pronave të shpronësuar nga sistemi i kaluar, mbetet ende ana më e ndjeshme e saj. Ndërrhyrjet dhe ndryshimet në legjislacionin përkatës, prej vitit 1991 e në vazhdim, kanë sjellë miratimin e një numri aktesh ligjore dhe nënligjore, për zbatimin e të cilave janë ngritur institucionet dhe instrumentet përkatëse, detyrë funksionale e të cilave ishte kthimi ose kompensimi i pronës ndaj pronarëve të ligjshëm, zgjidhja e konflikteve administrative

brenda juridiksionit të ushtrimit të kompetencave të tyre. Ana praktike e realizimit të të drejtave pronësore në Shqipëri konsiderohet një problem serioz dhe këtu sistemi juridik e në veçanti puna e institucioneve gjyqësore është e një rëndësie të madhe në realizimin e të drejtave pronësore. Është vënë në dukje fillimisht 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.

Me qëllim qartësimin e mëtejshëm të kuadrit historik dhe të problematikës aktuale të së drejtës pronësore në Shqipëri, mbi bazën e analizave dhe shqyrtimeve në nivel akademik të çështjeve që lidhen me temën në fjalë, ne menduam të paraqesim si disertacion këtë studim të thelluar në lidhje me tematikën e sipërpërmendur.

Fjalët Kyçe: E drejta pronësore, siguria juridike, kompensim, fitim i pronësisë, shoqëritë në tranzicion, politikat koherente dhe funksionaliste etj.

ABSTRACT

The dissertation presents a study on the right of ownership as one of the fundamental human rights as one of the basic economic and legal categories dependent on relevant socio-political structure of the state. After a general analysis on the right to property and its historical aspect, we handle in a comparative perspective the right to property Amongst the Eastern European states, and legal definitions provided by international legal acts and internal legislation of other four countries (Romania, Hungary, Czech Republic, and Poland). A special place in the paper occupies civil legal analysis through a comparative methodology of the right to property and influential factors in transitional societies. In this dissertation deals with some of the key issues which are key factors to problems in the field of civil law in Albania. Property issues in the post-transition period are very evident, but most of the problems related to property issues have a history of problems prior to the start of the course and have a history of the evolution of problems in certain periods. Viewed in retrospect it can be concluded that the basis of property problems is much earlier than is commonly admitted. The regime of the right of ownership in the long years of transition has often been inconsistent. Return processes, but especially that of compensation for property left in a declarative framework. Of all the complexity of this right, it's the return or compensation of expropriated subjects from the previous system, still remains the most sensitive part of her. Interventions and changes in relevant legislation, from 1991 onwards, have led the adoption of a number of legal acts and regulations for the implementation of which are mounted respective institutions and instruments, whose job description was the return of property or compensation to owners legal, administrative conflict resolution within the

jurisdiction of the exercise of their powers. First of all it has been noted the existence of a legal vacuum in the internal system, the absence of effective means for the definite solution for the return and compensation of properties and other problems to guarantee this right. The Albanian legal system presents itself inefficient and appears that it doesn't have any efficient appealing mean; the lack of funding is not an objective reason for the state not to fund individuals and it still appears necessary for legal, administrative and financial changes to be made. The practical side of the implementation of property rights in Albania is considered a serious problem and the legal system here in particular to the work of judicial institutions are very important in the realization of property rights. In order to clarify the extent competence allows nature of this work, we will try to present history of problems related to property topicality of this issue, of course, the actions to be taken in order to exit from this situation is not pleasant to Albanian legal system.

Key words: *Property Right, legal security, compensation, gain property, societies in transition, coherent and functional politics etc.*

Dedikuar Familjes sime

PËRMBAJTJA

ABSTRAKT

DEDIKIMI

MIRËNJOHJE

KAPITULLI I

HYRJE.....1

1.1. Objekti dhe qëllimi i studimit.....	6
1.2. Hipoteza e studimit dhe pyetjet kërkimore.....	7
1.3. Metodologjia e studimit.....	9
1.4. Rëndësia e studimit.....	11
1.5. Struktura e punimit.....	16

KAPITULLI II KUADRI TEORIK I SË DREJTËS PRONËSORE. KUPTIMI I PRONËS DHE I PRONËSISË

2.1. Aspekti konceptual dhe teorik. Përkufizimi i përgjithshëm i së drejtës së pronësisë.....	18
2.2. Aktet juridike ndërkombëtare që sanksionojnë të drejtën e pronës. Një vështrim i shkurtër.....	22
2.3. Përkufizimi teorik i pronësisë sipas legjislacionit shqiptar.....	28
2.4. Marrëdhënia juridike e pronësisë, kuptimi, tagrat.....	34
2.5. E drejta e pronës sipas nenit 1 të Protokollit 1 të KEDNJ-së.....	37
2.6. Subjektet e së Drejtës së Pronës.....	38
2.7. Orientimi i përgjithshëm i Gjykatës së Strasburgut në lidhje me nenin 1 të Protokollit Nr.1 të Konventës.....	39
2.7.1. Tri rregullat e nenit 1 të Protokollit Nr.1.....	47
2.8. Justifikimi i një ndërhyrje ndaj së drejtës së pronës.....	55
2.8.1. Interesi i përgjithshëm.....	55
2.8.2. Siguria Juridike (Ligjshmëria).....	56
2.8.3. Proporcionaliteti.....	57
2.8.4. Dëmshpërblimi.....	59

KAPITULLI III LEGJISLACIONI SHQIPTAR PËR TË DREJTËN E PRONËSISË DHE PROBLEMATIKAT QË SHFAQ AI NË DITËT E SOTME

3.1. Koncepti i pronës dhe e drejta për pronë në legjislacionin shqiptar. Vështrim i shkurtër historik.....	66
3.1.1. E drejta kanunore mbi tokën në periudhën e tranzicionit.....	67

3.2. E drejta për pronë në kushtetutat shqiptare. Kushtetuta e vitit 1946.....	71
3.2.1. Kushtetuta e vitit 1976.....	72
3.2.2. Ligji Nr. 7491, datë 29 .04 1991, "Për dispozitat kryesore kushtetuese".....	73
3.3. Të drejtat pronësore në Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë	74
3.4. Legjislacioni shqiptar për të drejtën e pronës.....	83
3.5. Respektimi i së drejtës së pronës në praktikën e Gjykatës së Lartë dhe Gjykatës Kushtetuese të Republikës së Shqipërisë.....	91
a) Çështja e kthim-kompensimit të pronave.....	94
b) Çështja e qiramarrësve të shtëpive ish-pronë private.....	97
c) Çështja e "legalizimit, urbanizimit dhe integritetit të ndërtimeve pa leje".....	99
3.6. Problematikat kryesore të legjislacionit shqiptar dhe zbatimit të tij. Analizë juridike	101
3.6.1. Vazhdim. Problematikat kryesore të akteve të tjera ligjore lidhur me respektimin e së drejtës së pronës.....	145

KAPITULLI IV E DREJTA E PRONËS NË DISA VENDE TË EUROPËS LINDORE. ANALIZË NË KONTEKSTIN KRAHASIMOR

4.1. Shqipëria rast unik apo pjesë e zhvillimeve politike dhe ligjore me vendet e ish-kampit socialist, sot anëtare të BE-së? Arsyet e analizës krahasuese.....	152
4.2. Jurisprudenca e GJEDNJ-së mbi të drejtën e pronësisë për rastet nga Europa Lindore.....	155
4.3. Përvoja nga rajoni mbi decentralizimin e pronës shtetërore.....	163
4.4. Procesi i privatizimit në vendet post-komuniste.....	166
4.4.1. Rumania.....	168
4.4.2. Republika Çeke.....	175
4.4.3. Hungaria.....	179
4.4.4. Polonia.....	184
4.5. Disa konkluzione paraprake.....	187

KAPITULLI V DISKUTIME AKTUALE LIDHUR ME POLITIKAT, PËRMIRËSIMET LIGJORE DHE INSTITUCIONALE PËR RESPEKTIMIN E SË DREJTËS SË PRONËS NË VENDIN TONË

5.1. Të drejtat e pronës: nga e shkuara drejt së ardhmes.....	190
5.2. "Luhatja" e parimit të sigurisë juridike të së drejtës së pronës në Shqipëri.....	194
5.3. Jurisprudenca e GJEDNJ-së mbi të drejtat pronësore të cenuara në Shqipëri	198
5.4. Aktorët kryesorë institucionalë të përfshirë në mbrojtjen e së drejtës së pronës.....	205
5.5. Efektet e zgjidhjeve të përkohshme dhe <i>ad hoc</i> mbi të drejtën e pronës në Shqipëri.....	215
5.6. Zgjidhja përmes politikës koherente dhe funksionaliste.....	219

KONKLUZIONE.....	224
REKOMANDIME.....	232
BIBLIOGRAFIA.....	235

MIRËNJOHJE

Finalizimi i kësaj teme kaq të rëndësishme në jetën profesionale dhe akademike nuk ka qenë rezultat tërësisht individual pasi ka gjetur mbështetjen, përkrahjen dhe dashamirësinë e shumë personave të tjerë të cilëve do të doja t'iu dedikoja pjesën e falënderimeve dhe të mirënjohjeve.

Mirënjohje dhe falënderim të veçantë për Profesorin e nderuar dhe udhëheqësin shkencor të temës sime të doktoraturës, Prof. Dr. Ferit Duka, që në vazhdimësi më ka dhënë përkrahje në krijimin e ideve frytdhënëse dhe opinioneve të zgjeruara në lidhje me grumbullimin e materialit shkencor, por edhe për mënyrën e shtjellimit të punimit.

Njëherazi, shfrytëzoj rastin që të falënderoj të gjithë profesorët e Fakultetit Juridik, të Universitetit European të Tiranës, për ndihmesën e madhe që na kanë ofruar nëpërmjet kuadrit mësimor për ngritjen tonë akademike.

Gjithashtu një mirënjohje dhe falënderim ia dedikoj edhe kolegëve të mi që mes bisedash e sugjerimesh kanë ngjallur brenda meje frymëzim për problematika të caktuara të trajtuara në këtë punim.

Në këtë hap tepër të veçantë dhe të rëndësishëm falënderoj Zotin dhe familjen time, vajzat e mia, bashkëshorten dhe prindërit e mi, për mbështetjen, motivimin dhe qëndrimet koherente të shfaqura në përkrahje të realizimit të synimeve të mia profesionale.

Së fundmi, falënderoj ata që besuan tek unë.

KAPITULLI I: HYRJE

Në një rend shoqëror të lirë, të zhvilluar dhe demokratik prona konsiderohet si një nga të drejtat themelore të njeriut. E drejta e pronës është një e drejtë themelore shumë e rëndësishme në një shtet demokratik. Zgjidhja e çështjeve të pronës do të jetë një garanci për vënien në vend të padrejtësive të së kaluarës; duke respektuar këtë të drejtë për çdo individ dhe familje shqiptare, si edhe për personat juridikë.

Shqipëria dëshiron të jetë një vend i zhvilluar dhe një shtet europian i konsoliduar i së drejtës, i aftë për të garantuar edhe në praktikë të drejtën e pronësisë, si njërën prej të drejtave themelore të njeriut, e siguruar përmes një sistemi të rregulluar e të harmonizuar të pasurive të paluajtshme, që ofron tituj të qartë e të sigurt pronësie për këdo.

Trajtimi i çështjeve të pronës duhet të udhëhiqet nga parimet kushtetuese, të cilat kanë të bëjnë me sigurinë juridike, me interesin publik, me shpërblimin e drejtë, si dhe me parimet e drejtësisë (ndershmërisë dhe barazisë), të proporcionalitetit dhe të shtetit social, në përputhje me standardet demokratike të parashikuara në Kushtetutë si edhe në Konventën Europiane për të Drejtat e Njeriut.

Kuvendi i Shqipërisë gjatë periudhës së tranzicionit, nga regjimi komunist drejt ekonomisë së tregut, ka miratuar një sërë ligjesh mbi të drejtat e pronësisë¹. Nga një

¹ Mund të përmendim këtu: Ligji nr. 7850, datë 29.07.1994, “Për Kodin Civil të Republikës së Shqipërisë”, i ndryshuar; Ligji Nr. 8417, datë 21.10.1998, “Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë”; Ligji Nr.7843 i 13 korrikut, 1994, “Për Sistemin e Regjistrimit të Pasurive të paluajtshme”; Ligji Nr. 9235 i 29 korrikut, 2004, “Për Kthimin dhe Kompensimin e Pronës” zëvendëson ligjin e vitit 1993 dhe prezanton kompensimin me vlerën aktuale të tregut; Ligji Nr. 9404 i 29 tetorit, 2004, “Për Legalizimin dhe Urbanizimin e Zonave Informale” tenton të legalizojë ndërtimet e paligjshme, bazuar në procesin e vetëdeklarimit të administruar nga autoritetet lokale; Ligji Nr. 9482 i 3 prillit 2006, për “Legalizimin, Urbanizimin dhe Integrimin e Ndërtimeve pa Leje” zëvendëson ligjin e e vitit 2004 dhe tenton të legalizojë ndërtimet e paligjshme, të ndërtuara para majit të 2006-ës, subjekt të procesit të vetëdeklarimit të administruar nga ALUIZNI; Ligji Nr. 9780 i 16 korrikut, 2007, “Për Inspektimin e Ndërtimit” i delegon shumë nga përgjegjësitë e trajtimit të ndërtimeve të paligjshme qeverive lokale; Ligji Nr. 011923 i prillit 2009, “Për Planifikimin e Territorit” prezanton konceptet moderne të planifikimit dhe të kontrollit urban. Rregulloret dytësore u adaptuan në qershor të 2011-

status pothuajse inekzistent i pronës private gjatë regjimit komunist, pas transformimeve të mëdha të vitit 1991 për vendosjen e sistemit demokratik, çështja e pronave u prek ndjeshëm.

Shteti mori përsipër, me ligj, detyrimin për njohjen, kthimin ose kompensimin e pronave ndaj të gjithë subjekteve të shpronësuara gjatë regjimit komunist. Pati një sërë nismash ligjore, që synuan një proces administrativ të shpejtë dhe efikas, metodikë uniforme, transparencë, decentralizim, përgjegjshmëri përgjatë procesit dhe proces të rregullt ligjor nëpërmjet garantimit të standardeve të duhura.

Paralelisht me procesin e njohjes, kthimit dhe kompensimit të pronës, janë miratuar ndër vite një sërë ligjesh që kishin në qendër të drejtat e pronësisë. Të tilla janë ligjet për dhënien e tokës bujqësore pa shpërblim në përdorim dhe 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.

Nga një analizë e historisë legislative mbi të drejtat e pronësisë konstatohet se problematika është vërtet komplekse. Ekzistojnë të paktën 16 ligje të veçanta që

ës; Amendamentet në Ligjin për Legalizimin, i adaptuar në tetor të 2009-ës, u jep aplikantëve për legalizim opsionin e pagesës deri në 50 për qind të vlerës së pronës me bono privatizimi të 1990-s; Ligji Nr.33/2012 “Për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme.”; Ligji Nr.55/2012 “Për disa shtesa dhe ndryshime në Ligjin Nr. 9235, datë. 29.7.2004 Për Kthimin dhe Kompensimin e Pronës, i ndryshuar “Albania Progress Report”, European Commission Staff working Report, October 2012; Ligji 7501/19 1- “Për Tokën” 3. Historiku i krijimit dhe funksioni ZRP - e(<http://zrepe.ego.zvr.pal.ghot.vp.a/le>)ee.zrp p.gov. Al/); Ligji Nr. 7501 i 19 korrikut, 1991, “Për Tokën”, sipas të cilit tokat bujqësore u ndanë në mes të atyre që i punonin ato; Ligji Nr. 7652, i 23 dhjetorit, 1992, “Për privatizimin e banesave shtetërore” e transferon pronësinë e shtëpive të banorët; Ligji Nr. 7698, i 15 prillit, 1993, “Për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave ish-Pronarëve” ishte baza për privatizimin e mëtejshëm të zonave urbane. Ligji për Reformën Civile të mes viteve 1990-të, veçanërisht nën Kodin Civil të 1994-ës, siguroi një kuadër ligjor për transaksionet e pronës private; Ligji 7501, datë 19.07.1991 “Për tokën”; Ligji Nr. 8561, dt. 22.11.1999 “Për shpronësimin dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik”; Ligjit Nr. 9482 dt. 03.04.2006 “Për Legalizimin, Urbanizimin dhe Integrimin e ndërtimeve pa leje” etj.

rregullojnë sektorë të ndryshëm të pronësisë. Ndryshimet e shpeshta legislative kanë ndikuar në krijimin e praktikave jouniforme ekzekutive e gjyqësore.

Është e vërtetë që ka masa të shumta dhe të shpeshta të ndërmarra, të cilat justifikohen nga zhvillimet e vrullshme shoqërore e ekonomike që kaloi vendi, nga një sistem i centralizuar ekonomik në atë të ekonomisë së tregut. Është e vërtetë që ka një set dokumentesh strategjike, që përmendin në mënyrë të fragmentuar çështjet e pronësisë, por pa dhënë zgjidhje shteruese dhe gjithëpërfshirëse për to. Në këtë kontekst, lind si detyrë e nevojshme analizimi i faktorëve që influencuan mbi të drejtën e pronës gjatë periudhës post-komuniste. Mund të thuhet se ky disertacion është një studim origjinal shqiptar, për një tematikë tepër aktuale, të trajtuar edhe më parë nga ana teorike, juridike (Paskal H, Edvin H 2008; Aliu, A. 2004), shoqërore (Bardhoshi, N. 2007) dhe praktike, por ka mbetur ende jo plotësisht e zgjidhur.

Fusha e së drejtës civile paraqet njërën ndër fushat më të rëndësishme në sistemin juridik të një vendi, duke qenë bazë juridike e të gjitha transaksioneve pronësore dhe pasurore. Ky disertacion ka si qëllim analizimin e situatës mbi të drejtën e pronës në vendin tonë si dhe krahasimin e saj me vendet e Europës Qendrore, duke identifikuar problematikat kryesore, që lidhen me menaxhimin e proceseve të kthimit dhe kompensimit të pronave, legalizimit të ndërtimeve informale dhe atë të vlerësimit të titujve të pronësisë.

Shqipëria, historikisht është ballafaquar me një numër të madh problemesh në këtë fushë. Çështjet e pronësisë vazhdojnë të konsiderohen ende edhe sot, një shqetësim madhor për zhvillimin e përgjithshëm ekonomik të Shqipërisë. Tregu i pasurive të patundshme përballët në mënyrë konstante me sfida të shumta, që në një numër të konsiderueshëm të rasteve, rrjedhin nga mungesa e një sistemi të qartë e funksionues të

administrimit të të drejtave të pronësisë. Për sa kohë që këto të drejta janë të dobëta, një ekonomi tregu nuk mund të shërbejë me efikasitet dhe progresi ekonomik është thellësisht i penguar.

Të drejtat pronësore në Shqipëri vazhdojnë të jenë problematike. Ende ekzistojnë boshllëqe legislative. Çfarë veprimesh duhen ndërmarrë me qëllim që të sigurohet një qasje e harmonizuar, që ka po si qëllim zgjidhjen e rasteve të cilat kanë të bëjnë me shkeljen e të drejtave pronësore? Në planin tjetër, ende shumë raste të pazgjidhura pronësie mbi tokën mbeten në pritje të shqyrtimit nga autoritetet gjyqësore shqiptare, ndërkohë që numri i çështjeve të adresuara Gjykatës Europiane të të Drejtave të Njeriut është në rritje.

Mbi këto premisa puna kërkimore pati një shtrirje të gjerë; trajtoi nocionet bazë të elementeve që përbëjnë të drejtën pronësore, si prezantimin e situatës së ndërlikuar të të drejtave të pronësisë në Shqipëri mbi zgjidhjen e çështjes së kthimit dhe kompensimit të pronave të konfiskuara, ndryshimit të sistemit politik, që përjetoi vendi në vitin 1991, procesin e privatizimit të pronave shtetërore. Procesi i ri transformues kërkonte krijimin e pronësisë private dhe të të drejtave përkatëse në fazën e tij fillestare, duke marrë si referencë bazë katër kategoritë kryesore të tokës dhe të përdorimit të pronës, si banesat, tokën bujqësore, tokën dhe ndërtesat industriale ose të shërbimeve, si dhe pronat e pretenduara për kthim nga pronarët e tyre ligjorë, të zotëruara para 1945-ës.

Përveç këtyre kategorive edhe pronat në zotërim nga shteti apo nga bashkitë, iu nënshtruan ligjeve të reja, të amenduara mbi privatizimin dhe të drejtat e pronësisë. Gjithsesi, pavarësisht hapave ligjorë dhe institucionalë, të ndërmarrë nga autoritetet për implementimin e reformave mbi të drejtat e pronësisë përgjatë viteve 90-të, ndryshimet

politike, ekonomike dhe demografike të ndodhura në këtë periudhë, krijuan konfuzion dhe vështirësi në implementimin e ligjeve dhe kontrollin e tokës.

Kuadri ligjor mbi të drejtën e pronësisë, nga dalja e akteve të para në vitin 1991, ka pasur ndryshime të vazhdueshme. Këto ndryshime janë realizuar me qëllim përmirësimin e legjislacionit, por në të vërtetë ato thjesht kanë shtuar konfuzionin dhe kanë krijuar një situatë pasigurie lidhur me titujt e pronësisë. Nëse bëjmë një përlllogaritje të përafërt, numërohen rreth 100 ndryshime të ligjeve dhe akteve nënligjore për pronat në këto 20 vite, pas rënies së sistemit komunist dhe njohjes me ligj të pronës private.

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 veçanta². Shqipëria, aktualisht ka mbi 8 institucione, që veprojnë mbi të drejtat e pronësisë, në varësi të ministrive të ndryshme përgjegjëse, veprimtaria e të cilave rregullohet nga pjesë të ndryshme legjislacioni³.

Shpresoj që ky studim të ofrojë një mundësi për t'u familjarizuar me argumentin në një plan praktik dhe pse jo, të japë një impuls për plotësimin e vakuimit ligjor të evidentuar nga rastet e praktikës gjyqësore, duke marrë atë çka është pozitive nga përvoja e shoqërive në tranzicion.

²Për ilustrim, Ligji Nr. 7501/1991 “Për tokën”, gjatë 1991-2008 është rishikuar mbi 5 herë.

³Agjencia e Kthimit dhe e Kompensimit të Pronës për subjektet e shpronësuara, Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme për regjistrimin e pronave, Shërbimi Përmbarimor Gjyqësor për ekzekutimin e vendimeve, Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritetit të Zonave Informale për legalizimin e ndërtimeve informale, Avokatura e Shtetit për mbrojtjen e interesave pasurore të shtetit dhe përfaqësimin në GJEDNJ, Agjencia e Inventarizimit dhe Transferimit të Pasurive të Paluajtshme për pasuritë shtetërore, Drejtoria e Administrimit dhe Shitjeve të Pasurive të Paluajtshme për pasuritë shtetërore, Komisioni Qeveritar i Tokës për vlefshmërinë e titujve të pronësisë dhe Enti Kombëtar i Banesave për banesat sociale.

1.1. Objekti dhe qëllimi i studimit

Qëllimi i këtij studimi është shqyrtimi i së drejtës së pronës në Republikën e Shqipërisë, analiza e detajuar e legjislacionit shqiptar dhe e praktikës gjyqësore, si shqiptare ashtu edhe e GJEDNJ-së dhe, në fund, krahasimi i saj me vendet e Europës Qendrore. Në këtë punim, do të analizohen jo vetëm e drejta e pronës, por edhe problematikat e evolucionit që ka pësuar ajo gjatë tranzicionit post-komunist. Gjithashtu do të tregohet edhe se çfarë rëndësie ekonomike, sociale dhe morale kanë pasur ndërhyrjet e ndryshme në legjislacionin pronësor. Karakteri shumëplanësh i temës kërkon një qasje shumë të kujdesshme, si në rrafshin historik dhe në atë aktual. Qasja që aplikohet sot në vendet e zhvilluara, e cila rekomandohet fuqishëm edhe për vendet në zhvillim si Shqipëria, është politika më gjithëpërfshirëse. Motivimi për përgatitjen e këtij studimi e ka burimin së pari në nxitjen personale për të thelluar kërkimin shkencor në fushën e së drejtës së pronësisë.

Ndër dy objektivat kryesorë të këtij punimi mund të përmendim: së pari, shpalosjen, mbi bazën e një analize shkencore, e problematikës të së drejtës së pronësisë në Shqipëri. Së dyti, shpresoj që ky punim të ndihmojë për gjetjen e zgjidhjeve ligjore dhe institucionale të përshtatshme me çështjen e ndërlikuar të pronës në Shqipëri. Në këtë mënyrë, do të mund të kemi një tablo të plotë të problemeve dhe sfidave me të cilat është përballur çështja në fjalë në periudhën e tranzicionit post-komunist, dhe me sfidat që do të përballlet nëse e drejta pronësore do t'iu nënshtrohet ndërhyrjeve të tjera legjislative.

Punimi mbështetet në një literaturë të gjerë shqiptare dhe të huaj, gjë që e ka ndihmuar autorin që analizën dhe shqyrtimin e çështjeve ta vendosë mbi një bazë të

shëndoshë teorike. Po ashtu, pjesë e rëndësishme e bazës kërkimore të studimit janë kushtetutat, ligjet dhe aktet e tjera për pronat, si dhe vlerësimet e ndryshme të organizuara ndërkombëtarisht për çështjet e pronësisë në Shqipërinë post-komuniste.

Nëpërmjet këtij studimi është bërë e mundur që: së pari, të bëhet evidentimi i legjislacionit shqiptar për të drejtën e pronësisë në një vështrim historik dhe sfidat me të cilat ky legjislacion është përballur në periudhën post-tranzicionale; së dyti do të evidentohet qasja e GJED-së si në kuadër të mbrojtjes së pronës në përgjithësi ashtu edhe ndaj problematikave tona; së treti do të bëhet një analizë krahasuese me të drejtën e pronës në disa vende të Europës Qendrore.

1.2. Hipoteza e studimit dhe pyetjet kërkimore

Hipoteza qendrore e këtij punimi është: Sa më e ulët të jetë shkalla e respektimit të së drejtës së pronës, aq më problematike është shoqëria dhe aq më i largët është fundi i tranzicionit. Shkalla e respektimit të së drejtës pronësore reflekton dhe varet më shumë nga siguria juridike e pronës dhe nga mbrojtja e saj, sesa nga nxjerrja e paketave të ndryshme ligjore, urdhëresave dhe vendimeve gjyqësore, të cilat në një farë mënyre mbeten në kuadrin legjislativ dhe nuk e ekzekutojnë materialisht këtë të drejtë. Ka ardhur koha që 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 të rregullohen përfundimisht, edhe me synimin e integritetit të vendit në BE.

Ne kemi shtruar para vetes disa pyetje kërkimore të cilave iu jep përgjigje ky punim

- a. Çfarë tregojnë dinamikat e së drejtës së pronës në Shqipëri? Si kanë evoluuar ato?
- b. Çfarë karakteri shfaq e drejta pronësore në kontekstin e tranzicionit shqiptar?
A mund të thuhet se ky kuadër ligjor është i plotë dhe a i ka zgjidhur ai realisht problemet e pronësisë në vendin tonë?
- c. Si dhe sa është zbatuar legjislacioni për pronën në Shqipëri?
- d. A ka sjellë pengesa në sistemin gjyqësor, për gjykime uniforme, kuadri ligjor i ngjeshur dhe i ndryshuar ndër vite?
- e. Cili ka qenë impakti i vendimeve të GJEDNJ-së në Shqipëri? A është ulur numri i çështjeve që shkojnë në GJEDNJ për gjykim? Si dhe ku e gjejnë zgjidhjen shtetasit shqiptarë për rregullimin e së drejtës së pronësisë?
- f. Sa ndikon paqartësia e titujve të pronësisë në kuadër të mbrojtjes së individëve dhe më gjerë në kuadër të zhvillimit të vendit?
- g. Cilët janë faktorët që kanë ndikuar në gjendjen aktuale sot?
- h. Sa ngjasojnë faktorët socialë dhe ekonomikë shqiptarë me ata të disa vende të tjera, që konsiderohen shoqëri në tranzicion si, për shembull, Rumania, Polonia, Çekia dhe Hungaria?
- i. Cilat kanë qenë disa prej zgjidhjeve që janë zbatuar në këto vende dhe a mund të kemi edhe për Shqipërinë zgjidhje analoge?

1.3. Metodologjia e studimit

Për kryerjen e këtij studimi shkencor kam përdorur disa metoda kërkimi si: analitike, historike, krahasuese, shpjeguese, dhe parashikuese dhe thuajse të gjitha mund të gjenden në faqet e punimit të përziera (Matthews, B.,2010:10). Në themel të punës kërkimore ka qenë hulumtimi dhe studimi i ligjeve, akteve të tjera juridike si dhe i literaturës vendase e të huaj për problemet që lidhen me të drejtën e pronës.

Duhet të theksojmë se metoda analitike është një nga metodat kryesore të pranishme në studim. Metoda analitike bazohet kryesisht në analizën e thellë të ligjeve kryesore, që rregullojnë të drejtën e pronës dhe ndryshimet që kanë pësuar ato ndër vite, së dyti në analizën e akteve ndërkombëtare, të nxjerra në mbrojtje të së drejtës së pronës ku rëndësi i kam kushtuar Konventës Europiane për Mbrojtjen e të Drejtave dhe Lirive Themelore të Njeriut, si dhe në analizën e kuadrit ligjor Rumun, Hungarez, Çek dhe Polak.

Ky studim përdor metodën e analizës, që bazohet në krahasimin e të dhënave dhe të praktikave mes rasteve me tipare të përbashkëta, por me rezultate të ndryshme (si Rumania, Hungaria, Çekia dhe Polonia).

Metoda historike, por edhe logjike, të ndjekura gjatë punimit, janë gjithashtu metoda mjaft të rëndësishme. Metoda historike, është një metodë sipas së cilës dukuritë juridike civile studiohen në zhvillimin e tyre historik, nga e shkuara në të tashmen (Matthews, B.,2010:10). Ndryshe nga metoda historike, metoda logjike dikton që dukuritë të shpjegohen jo nga historia e tyre, por nga ligjet e zhvillimit. Kjo nënkupton trajtimin e problematikës juridike të pronësisë në lidhje të ngushtë me rrethanat politike,

ekonomike, shoqërore të pranishme në Shqipërinë e periudhës së tranzicionit. Kjo metodë ka bërë të domosdoshme edhe analizën e ligjeve të miratuara, me amendimet dhe ndryshimet e bëra në Kodin Civil me reformat e viteve 1990 deri në vitin 2015.

Së fundi, punimi im bazohet edhe mbi metodën krahasuese dhe mbi metodën normative. Metoda krahasuese përbën zemrën e metodologjisë shkencore. Ajo nënkupton konstatimin e ngjashmërive dhe të ndryshimeve midis dukurive të jetës shoqërore dhe instituteve respektive të së drejtës së pronësisë. Me anë të metodës krahasuese dalin në pah të rejtat dhe përparësitë e objektit të studimit. Vetëm sipas kësaj metode, mund të nxjerrim përfundime të sakta dhe të bazuara në argumente bindëse, po ashtu edhe problematika në lidhje me objektin e studimit.

Numri i rasteve të zgjedhura për të ilustruar dinamikën dhe shkallën e respektimit të së drejtës pronësore në shoqëritë në tranzicion është i konsiderueshëm. Puna për kryerjen e këtij studimi është shtrirë në disa faza kryesore.

Faza e parë. Përcaktimi i një ideje të qartë mbi llojin e punimit dhe mbi çështjet që ky punim merr përsipër të trajtojë, mbi mënyrën e trajtimit, metodikën e punimit si dhe përcaktimin e materialit të nevojshëm për realizimin e plotë të kësaj teme.

Faza e dytë. Mbledhja dhe përzgjedhja e literaturës së huaj dhe shqiptare, të nevojshme për realizimin e punimit. Në këtë fazë jam fokusuar në gjetjen dhe seleksionimin e literaturës juridike kombëtare dhe ndërkombëtare, në lidhje me mbrojtjen e së drejtës së pronës si në Shqipëri ashtu edhe në disa vende të tjera. Në këtë fazë përfshihet edhe kërkimi e seleksionimi i vendimeve gjyqësore të Gjykatës Europiane të të Drejtave të Njeriut, në portalin online: [http:// hudoc.echr.coe.int](http://hudoc.echr.coe.int).

Faza e tretë. Hulumtimi. Mbledhja dhe sistemimi i legjislacionit, i akteve të ndryshme nënligjore si dhe i rasteve të ndryshme ndërkombëtare për pronat. Gjatë kësaj

faze kam analizuar materialet e përzgjedhura. Shqyrtimi i këtyre materialeve ka pasur si qëllim të trajtojë teorikisht mbrojtjen e së drejtës së pronës brenda kuadrit ligjor shqiptar. Po ashtu, kjo analizë është kombinuar edhe me anën praktike, ku janë referuar vendimet përkatëse të GJEDNJ-së.

Faza e katërt. Sistemimi i materialeve të përzgjedhura sipas nevojave të kapitujve dhe çështjeve të veçanta, që do të trajtohen, dhe hartimi i punimit. Kjo fazë është konsideruar dhe si faza përfundimtare. Materiali i punuar është konsultuar me studiues të fushës dhe me kolegë për të pasur një përballje edhe me elemente shtesë të studimit.

1.4. Rëndësia e studimit

Ky punim mendohet se do të ketë një rëndësi të veçantë, sepse trajton problemet dhe sfidat me të cilat ballafaqohet e drejta e pronës në Shqipëri, por jep dhe rekomandime për t'i kaluar me sukses këto probleme. Për më tepër, parashikimi i sfidave, që e presin të drejtën e pronësisë në të ardhmen, është një element i rëndësishëm për integrimin e vendit tonë në Bashkimin Europian.

Nga ana tjetër, evidentimi i problemeve legislative është një ndihmesë e vlefshme, që mund të shfrytëzohet mjaft mirë nga grupet e interesit. Ky punim, mund t'i shërbejë studiuesve të së drejtës pronësore në Shqipëri dhe si përfundim mund të themi se studimi në fjalë mund të përdoret edhe nga individë të fushave të tjera për të marrë informacionin e nevojshëm mbi të drejtën e pronës, mbi problemet dhe sfidat e saj në të ardhmen. Janë rreth dhjetë institucione që operojnë në këtë fushë dhe akoma më shumë ligje dhe akte nënligjore, të cilat rregullojnë çështje të ndryshme lidhur me pronën dhe pronësinë mbi të, por që për 23 vjet kanë prodhuar tituj pronësie apo kanë administruar

e menaxhuar informacionin mbi pronën. Rezultati është tituj të pasigurt pronësie, për shkak të proceseve paralele nga institucione të ndryshme, në mungesë të shkëmbimit reciprok të informacionit të saktë e cilësor, paçka se ekzistojnë procedura formale për shkëmbim informacioni. Fragmentarizmi institucional, i shoqëruar shpeshherë edhe me mbivendosje institucionale, ka çuar në përpjekje të veçanta nga institucione të ndryshme dhe në konkurrencë për epërsi dhe investime, të cilat kanë qenë të konsiderueshme, por pa rezultat të dukshëm.

Kjo po ashtu e bën të vështirë vlerësimin kosto/efektivitet të këtyre investimeve, rrit kostot e procedurave dhe ul normën e përfitimit nga këto financime dhe çka është më e rëndësishme, ajo që kemi sot, janë disa procese të papërfunduara edhe pse të filluara prej vitesh. Këtu vlen të përmendet:

- a. Regjistrimi i pronave është ende i papërfunduar, i filluar prej më shumë se 15 vjet më parë dhe nuk ka një parashikim objektiv se kur ky proces do të mund të përfundojë. Flitet për rreth 4 milion pasuri të krijuara në vitet e para të privatizimit, numër që gjatë viteve është rritur e nga të cilët, 3 100 000 pasuri janë regjistruar, rreth 400 000 janë në proces prej vitit 2009 dhe diferenca ende në pritje të financimeve.
- b. Po kaq me rëndësi është përditësimi dhe përmirësimi i informacionit për pasuritë e regjistruara (3 100 000 pasuri), një proces ky që në vetvete mbart më shumë problematika edhe se regjistrimi për herë të parë i pasurive. Ka zona ku regjistrimi fillestar ka përfunduar prej më shumë se 10 vitesh dhe që asokohe përditësimi i transaksioneve apo i ndryshimeve, është bërë në mënyrë manuale nga Zyrat e Regjistrimit. Sidomos për ish-zonat rurale, të cilat sot janë kthyer në

zona urbane, cilësia e dokumentacionit hartografik është në gjendje jo të mirë. Megjithëse për këtë qëllim janë financuar disa projekte, rezultatet nuk janë ato të parashikuarat dhe kjo për shumë arsye, por konceptimi i gabuar i projekteve dhe keqmenaxhimi i tyre, janë më thelbësoret. Ndarja e regjistrimit fillestar, në komponentin teknik dhe vlerësimi ligjor i dokumentacionit, do të ishte një alternativë në funksion të shpejtimit të procesit dhe në funksion të rritjes së cilësisë të produktit në përfundim të tij. Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, është *de jure* një institucion, i cili thjesht regjistron dhe administron informacion lidhur me titujt e pronësisë dhe transaksionet mbi to, por *de facto* është kthyer në institucionin më të fuqishëm në sektorin e pronës. Dhe kjo jo prej attributeve që i jep ligji, por për shkak të fuqisë tradicionale, nëpërmjet procedurave dhe dhjetëra udhëzimeve ose qarkoreve të brendshme, që marrin kohë dhe kanë kosto jo të vogla për qytetarët. Reformimi i këtij institucioni është një nga aksionet, i cili nuk duhet të mbetet thjesht në ndryshimin e stafit, por ky reformim kërkon një qasje që të ndajë qartë procesin e shërbimit, që ofron zyra, dhe çështjet teknike të regjistrimit fillestar, rishikimit të akteve që rregullojnë procesin e regjistrimit fillestar sistematik, si dhe infrastrukturë e trajnim.

- c. Procesi i njohjes, i kthimit dhe i kompensimit të pronave, që edhe pas 20 vitesh nga fillimi i tij, vazhdon të mbetet ende një *proces*. Përveç dosjeve në pritje për t'u trajtuar, që prej vitesh mbetën po 7 mijë, përveç disa shifrave të përafërta për numrin e vendimeve dhe subjekteve të trajtuara (51 mijë vendime dhe 39 mijë subjekte) nuk ka evidenca të sakta, sa dhe ku është sipërfaqja e njohur, e kthyer dhe e kompensuar në vendimmarrjet e këtij institucioni në 20 vjet; sa prej këtyre

vendimmarrjeve kanë qenë objekt i ndryshimit në proceset gjyqësore, apo sa prej tyre janë ekzekutuar. Është e pamundur të bëhen parashikime lidhur me përfundimin e këtij procesi, pa përfunduar inventarizimi në shifra dhe në pozicion gjeografik të vendimmarrjes deri më sot, si dhe përfundimi i disa proceseve të tjera paralele, si regjistrimi i pasurive, legalizimi, verifikimi i titujve mbi tokën bujqësore dhe inventarizimi i pronës publike. Sa më sipër dhe rishikimi i metodologjisë për hartën e vlerës së pronës, janë domosdoshmëri për të llogaritur detyrimin, fizik apo financiar, kundrejt pronarëve pretendues. Shlyerja e këtij detyrimi, duhet të konsiderojë mënyra të tjera alternative të kompensimit të parashikuara në ligj, përveç atij financiar për të cilin, çdokush është i ndërgjegjshëm dhe e kupton që nuk mund të jetë e vetmja zgjidhje.

- d. Sa i takon tokës bujqësore, e cila prej 22 vitesh është ndarë te fermerët, problemi qëndron ende të pajisja me dokumente pronësie. Edhe përpjekja për verifikimin e titujve të pronësisë, të lëshuar në kundërshtim me ligjin, rezultoi e dështuar. Zgjatja e afatit të këtij ligji në parim është pozitive, por kërkohen ndryshime thelbësore të ligjit të verifikimit të titujve dhe për ridimensionim i strukturave që do të aplikojnë këtë ligj, pasi pas 4 vitesh funksionimi, toka e kthyer shtetit është vetëm 16 ha, gjë që provon që struktura aktuale e komisioneve vendore pranë prefekturave është e dështuar.
- e. Prona publike rezulton pa inventar. Ajo është trajtuar si pronë private e pushtetarëve që ndërrohen pas çdo palë zgjedhjesh. Megjithatë procesi ka filluar prej 12 vitesh, ende nuk ka përfunduar, dhe janë prodhuar me qindra vendime për inventarizimin dhe transferimin e pronës publike te qeverisja vendore ose tek institucione të tjera publike, por që në të shumtën e rasteve kanë shifra lidhur me

sipërfaqet apo me numrin e pronave dhe kanë mangësi lidhur me informacionin hartografik, i cili edhe në rastet kur nuk mungon, është i pasaktë.

- f. Ndërtimet masive informale, që me argumentin e interesit publik, u trajtuan me një ligj të posaçëm, i cili në fakt degjeneroi në legalizimin e pallateve apo të shtesave pa leje dhe ndërtimeve me karakter biznesi, të lidhura me pushtetin. Ka shumë pak objekte individuale banimi të legalizuara, të cilat ishin në fakt interesi publik pse u hartua ky ligj. Përfundimi i këtij procesi dhe forcimi i kontrollit mbi territor, do t'i japin fund informalitetit dhe do të fusin në tregun e pasurive një sasi jo të vogël asetesh.
- g. Fragmentarizim ekstrem i tokës dhe mungesë të dhënash mbi llojet dhe kategoritë e tokës, gjë që vështirëson zhvillimin e territorit, pengon investimet në bujqësi e turizëm, dhe mbetet për t'u vlerësuar impakti që kjo ka sjellë në mjedis.
- h. Mungesa e një standardi unik hartografik, përdorimi i bazave të ndryshme hartografike nga institucione të ndryshme, është një problem që kërkon masa urgjente, sepse jo vetëm rrit në mënyrë fiktive problemet e mbivendosjes së pronave, por prodhon edhe konflikte të karakterit ligjor e administrativ.

Këto janë thjesht disa çështje të karakterit teknik e institucional, të cilat duke u implikuar me çështjet e së drejtës mbi pronën ose të drejtave të tjera reale, kthehen në një pengesë serioze për progresin ekonomik të vendit. Dihet korrelacioni midis pronës (në koncept fizik dhe në attribute) dhe progresit ekonomik në funksion të garantimit të investimeve, zhvillimit të territorit, turizmit e bujqësisë, vendosjes të një sistemi efikas të taksës mbi pronën, mbrojtjes së mjedisit, por edhe edukimit të shoqërisë me normat e shtetit ligjor.

1.5. Struktura e punimit

Ky punim disertacioni është i ndërtuar me një hyrje dhe me disa kapituj.

Kapitulli I – Hyrja trajton një vështrim të shpejtë e të përgjithshëm mbi aspektet metodologjike të punimit dhe evidentohen qëllimet dhe objektivat kryesorë të tij. Nga ana tjetër, parashtrimi i hipotezave është gjithashtu pjesë e hyrjes. Hyrja përfshin edhe një vështrim të përgjithshëm mbi metodologjinë e përdorur dhe strukturën e punimit.

Kapitulli II trajton të drejtën e pronës në përgjithësi duke e analizuar si në rrafshin teorik kombëtar ashtu dhe në rrafshin ndërkombëtar. Pronësinë në këtë kapitull e kemi trajtuar nga ana konceptuale, duke filluar me përkufizimin e së drejtës së pronës, ku kemi analizuar kuptimin, tagrat dhe subjektet e saj. Me pas atë e kemi analizuar edhe në rrafshin ndërkombëtar, duke bërë fjalë për Konventen Europiane të të Drejtave të Njeriut me fokus të veçantë të neni 1, i Protokollit të kësaj Konvente.

Kapitulli III jep një pamje të përgjithshme të legjislacionit shqiptar për të drejtën e pronësisë në një vështrim historik si edhe sfidat që ka pasur zbatimi i tij në periudhën e tranzicionit post-komunist. Në këtë kapitull kemi bërë një analizë të detajuar të dispozitave kushtetuese të cilat sanksionojnë të drejtën e pronës. Me pas analiza ka vijuar me analizën e legjislacioni të nxjerrë në kuadër të së drejtës së pronës si: Ligje të ndryshme, Urdhëresa, Vendime të Këshillit të Ministrave dhe së fundmi Vendimet Gjyqësore.

Në Kapitullin IV flitet për të drejtën e pronës, por kemi dalë nga korniza e faktorit kombëtar duke u hedhur në një analizë më të zgjeruar në nivel krahasues të së

drejtës së pronësisë me disa vende të Europës Qendrore, si vende të cilat kanë eksperiencë të ngjashme me legjislacionin tonë, por rruga që kanë bërë këto vende në mbrojtjen, kthimin dhe kompensimin e pronave ka qenë më e suksesshme sesa rruga në Shqipëri. Në këtë kapitull kemi përmendur raste konkrete nga jurisprudenca e GJEDNJ-së mbi të drejtën e pronësisë, çështje të cilat janë ngritur nga vende si Çekia, Rumania, Hungaria dhe Polonia; në punim ka edhe raste të cilat janë paraqitur në GJEDNJ nga Republika e Shqipërisë, por që janë trajtuar në kapitujt e mësipërm.

Në Kapitullin V, që është edhe kapitulli i fundit, jemi fokusuar në politikat dhe në perspektivat për trajtimin e së drejtës së pronës. Analizën e kemi filluar nga koha e regjimit komunist deri të kriza totale e sistemit socialist që ngërthen një periudhë të trajtesës, ndërsa periudha tjetër në vazhdim fillon nga periudha e tranzicionit post-komunist deri në ditët e sotme. Këtu kemi trajtuar sukseset dhe dështimet si dhe zgjidhjet e dhëna për problemet konkrete nga ekzekutivi.

Së fundmi, përmbledhtazi, kemi paraqitur konkluzionet e punimit, shoqëruar me rekomandimet përkatëse të cilat mendoj se do të ishin të nevojshme të aplikoheshin në legjislacion.

KAPITULLI II: KUADRI TEORIK I SË DREJTËS PRONËSORE. KUPTIMI I PRONËS DHE I PRONËSISË

2.1. Aspekti konceptual dhe teorik. Përkufizimi i përgjithshëm i së drejtës së pronësisë

Krijimi i institutit të pronësisë, si një nga institutet më të lashta juridike, i ka fillesat me lindjen e së drejtës së pronësisë. E drejta e pronësisë, paraqet një ndër institutet juridike më të rëndësishme të së drejtës civile në përgjithësi dhe të së drejtës sendore në veçanti (Giddens.A, 1997:73).

Nga latinishtja – “*Proprietas*” vjen nga “*Propius*” –dhe nënkupton “të drejtën për të gëzuar dhe për disponuar sende në mënyrë ekskluzive, brenda kufijve dhe nën mbikëqyrjen e vendosur nga rendi juridik” (Nuni.A, 2008:14). Nga një studim historik i kësaj së drejte vërejmë që nuk ka një përkufizim të plotë të së drejtës së pronës; kjo si rezultat i ndryshimeve të kuptimit të nocionit të pronësisë në sisteme të ndryshme ligjore, por edhe për shkak se ka mospërputhje, Mes versioneve frëngjisht dhe anglisht, të konceptit të pronësisë dhe përkatësisht *a priori* dhe “*possessions*” (Aliu.A, 2004:75).

Pronësia nënkupton të drejtën ekskluzive reale. Të drejtat e tjera reale si ajo “e gëzimit apo e garancisë mbi gjërat e të tjerëve” janë pushtete të pjesshme dhe kufizime të së drejtës së pronësisë⁴, si një e drejtë e plotë dhe ekskluzive (Aliu, A., 2004:75). Pronësia mund të jetë materiale dhe jomateriale⁵, ajo mund t’i përkasë një ose disa titullarëve (Gjata.R, 2011:45).

Pronësia është një nga të drejtat reale më të rëndësishme për çdo sistem të së drejtës civile dhe për këtë arsye është disiplinuar nga legjislacioni civil i të gjitha

⁴Si uzufrukti, përdorimi, servituti, pengu, hipoteka, enfiteoza etj.

⁵ Të tilla si shpikjet, veprat letrare, artistike etj.

formacioneve shtetërore duke filluar që nga lashtësia sepse ajo përbën një nga kategoritë më të rëndësishme ekonomike dhe juridike. Nisur nga pakufizueshmëria e subjekteve, që janë të detyruara të shmangen nga cenimi i saj⁶, pronësia është quajtur “*e drejtë absolute*”.

Pronësia si e drejtë, sipas së drejtës romake i mundëson bartësit të saj posedimin, përdorimin, shfrytëzimin dhe disponimin e sendit brenda kufijve të përcaktuar me ligj—*ius utendi, ius fruendi et ius abutendi re sua*, (Gjata.R,2011:49), pra respektivisht pronësia nënkupton pushtet të plotë mbi sendin (Mandro A, 2008).

Nëse do të vështronim në retrospektivë në lëmin e së drejtës dhe do të shkonim në gjenezën e drejtësisë, tek e drejta romake do të vërenim kategori të ndryshme të së drejtës së pronësisë dhe nuk mund të themi se ekziston një nocion *a priori* i “*pronësisë*” (Talamanca.M,1990:389). Megjithatë që në të drejtën romake janë identifikuar lloje të ndryshme pronësish, një prej të cilave është edhe prona private, si një e drejtë që iu garanton personave, nëpërmjet mosndërhyrjes së asnjë të treti, disponimin e plotë të gjërave (e kufizuar kjo vetëm për gjërat ekzistente për kohën) (Talamanca, M.,1990:389).

⁶ Kodi i Hamurabit është dokumenti legjislativ më i vjetër i njerëzimit. Hamurabi ka mbretëruar në Babiloni, rreth viteve 2200 p.e.s. Toka ishte kryesisht pronë e shtetit dhe e komunave, megjithatë ishte shfaqur edhe prona private mbi tokën. Kishte kontrata të shitjes së shtëpive, të arave, të kopshteve, të skllëvërve etj. Një fond i konsiderueshëm tokash kishte mbetur pronë shtetërore dhe i përkiste mbretit. Një pjesë të madhe të tokave ai ua jepte personave zyrtarë dhe ushtarakëve si shpërblim për shërbimet që kryenin. Në Kodin e Hamurabit na shfaqet pikërisht rregullimi juridik që u bëhet këtyre të fundit. Pronësia “Ilk”, kishte një regjim juridik të veçantë, ndryshe nga kategoritë e tjera pronësore. Kjo pronësi përfshinte parcelat tokësore, shtëpitë, dhe i gjithë inventari iu jepte nëpunësve dhe ushtarëve në përdorim, për gjithë kohën sa ishin në shërbim. “Ilk” mund të trashëgohej te fëmijët për sa këta kohë ata kryenin të njëjtin shërbim. Toka, shtëpia dhe çdo pasuri tjetër “Ilk” përjashtoheshin nga qarkullimi civil. Pra, ato nuk mund të bliheshin, të dhuroheshin, të shiteshin, të liheshin me testament në favor të një personi tjetër ose të përdorreshin për të çliruar nga robëria ushtarin rob etj. Nëse çdo kontratë, e lidhur me këtë objekt, do të konsiderohej e pavlefshme, pllaka e përgatitur si dëshmi e një blerjeje të tillë duhej të thyhej dhe blerësi humbiste gjithçka kishte paguar. Ara, shtëpia, kopshti, i ktheheshin të zotit të tyre pasi këta të fundit ishin të detyruar ta kryenin vetë shërbimin e ngarkuar. Nëse ai e tjetërsonte këtë pasuri kundrejt zëvendësimit të tij në shërbimin ushtarak, dënohej me vdekje dhe prona i jepte atij që kishte pranuar ta zëvendësonte. Prona e komunës mbi tokën, mbeti një kategori tjetër e rëndësishme, krahas pronës shtetërore. që përfaqësohej me pronën e oborrit dhe të manastireve.

Lidhur me pronësinë private pushteti që derivonte prej kësaj të drejte quhej *Dominium*. Sipas së drejtës Romake pronari mbi sendin e vet ishte Zot (dominur) dhe kishte të drejtën e një *Vindicatio*- mbi pronën e vet si një ndërhyrje standarde ligjore që siguronte të drejtat e pronarit (Borkowski, A.,2000:216). Në nenin 41/2 të Kushtetutës parashikohet gjithashtu: « Prona fitohet me dhurim, me trashëgim, me blerje dhe me çdo mënyrë tjetër klasike të parashikuar në Kodin Civil »⁷. Garanci kushtetuese paraqet dhe parashikimi i mundësisë dhe i formës së ndërhyrjes në të drejtën e pronës.

E drejta e pronës është një nga të drejtat më të rëndësishme për njeriun. Rëndësia e saj ka diktuar nevojën për krijimin e mjeteve dhe për ndërtimin e mekanizmave me karakter mbrojtës ndaj cenimeve që mund t'i shkaktohen nga individë dhe nga shtete të ndryshme. E drejta pronësore shfaqet si një faktor i rëndësishëm në shoqëritë post-komuniste për shkak të transformimeve në sistemin e pronës që shoqërojnë dhe karakterizojnë tranzicionin e këtyre shoqërive (Zaganjori, Xh, 2009:40).

E drejta e pronësisë karakterizohet nga:

- 1) *Uniteti*, sepse lidhet me subjekte të caktuara, pra e drejta e pronësisë është unike edhe atëherë kur autorizimet gëzohen nga më shumë subjekte, sepse ato nuk mund ta ndryshojnë përmbajtjen e pronësisë.
- 2) *Veprimi i lirë*, sepse e drejta e pronësisë ka në thelb të saj lirinë për të disponuar sendin, si karakteristikë e së drejtës absolute; ajo e mundëson individit që ta marrë me vete kudo sendin, nëse i ka dalë nga posedimi në mënyrë të kundërligjshme. Në këtë mënyrë me kthimin e sendit, vazhdon vetëm ushtrimi faktik i pronësisë mbi sendin. Në literaturë kjo njihet si e drejta e racionit.

⁷Neni 41/2 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

- 3) *Karakteri pasuror, absolut dhe sendor* –objekt pronësie janë vetëm sendet; te pronësia kemi të drejtën e ndjekjes – të drejtën e racionit, dhe kjo e drejtë nuk është e përkohshme dhe nuk parashkruhet (Nathanaili, A., 2009:40).

Nocioni “pronë” ka kuptim autonom. Ligji vendas, nuk është konkludues për sa i përket faktit nëse diçka arrin të jetë e drejtë prone ose “*pasurie*”. Ky nocion përcaktohet edhe nga akte dhe instrumente të tjera ndërkombëtare, nga akte me karakter universal si dhe nga e drejta në nivel rajonal. Do të përmendim dhe përkufizimet që jep legjislacioni ndërkombëtar për të drejtën pronësore.

Mbrojtësit e të drejtave të njeriut e konsideronin të drejtën e pronës po aq të rëndësishme sa liria e besimit dhe liria e shprehjes së mendimit. Ky fakt proklamohet në Deklaratën Franceze të të Drejtave të Njeriut në vitin 1789, ku sanksionohet se e drejta e pronës njihet si “një e drejtë e shenjtë dhe e padhunueshme e pronës nga ana e shtetit, të cilit i njihet e drejta për të shpronësuar vetëm për nevoja publike, ligjërisht të konstatuara, duke e zhdëmtuar pronarin e shpronësuar” (Asbjorn, E., 2006:12).

E drejta e pronësisë është konsideruar si burim i të gjithë të drejtave të njeriut sepse mbështetet në teorinë e së drejtës natyrore.

Nëse do të bënim një vështrim retrospektiv në lëmin e së drejtës dhe do të shkonim në gjenezën e drejtësisë, tek e drejta romake do të vërenim kategori të ndryshme të së drejtës së pronësisë dhe nuk mund të themi se ekziston një nocion *a priori* i “*pronësisë*” (Talamanca, M.,1990:389). Megjithatë që në të drejtën romake janë identifikuar lloje të ndryshme pronësish, një prej të cilave është edhe prona private, si një e drejtë që iu garanton personave, nëpërmjet mosndërhyrjes së asnjë të treti,

disponimin e plotë të gjërave (limituar kjo vetëm për gjërat ekzistente për kohën) (Talamanca.M,1990:389).

Lidhur me pronësinë private pushteti që derivonte prej kësaj të drejte quhej *Dominium*. Sipas së drejtës Romake pronari mbi sendin e vet ishte Zot (dominur) dhe kishte të drejtën e një *Vindicatio*- mbi pronën e vet si një ndërhyrje standarde ligjore që siguronte të drejtat e pronarit (Borkowski, A.,2000:216).

2.2. Aktet juridike ndërkombëtare që sanksionojnë të drejtën e pronës. Një vështrim i shkurtër

Pronësia është konsideruar si një drejtë hyjnore, e paprekshme të cilën e posedon çdo individ. Doktrina e mospërzierjes, e njohur me emrin “Laisserfaire” (Galgano, F.,1999:132-133), është mbështetur pikërisht në paprekshmërinë e saj nga ana e shtetit, duke qëndruar larg jetës ekonomike të individit. Ky është hapi i parë i krijimit të shtetit të së drejtës, ndërtimin e të cilit synonte borgjezia gjatë shekullit të 18-të, duke perfeksionuar akoma më shumë garancitë e të drejtave dhe lirive themelore të individit dhe duke zgjeruar spektrin e tyre gjithnjë e më shumë. Në shekullin e 20-të këto të drejta i gjejmë të afirmuara në disa akte me karakter ndërkombëtar si Deklarata Universale e të Drejtave të Njeriut, e miratuar nga Rezoluta nr. 183 e Asamblesë së Përgjithshme të Kombeve të Bashkuara, në 10 dhjetor 1948. Në nenin 17 të saj garantohet e drejta e çdo individi për të gëzuar/disponuar pronë si vetëm ashtu edhe në bashkëpunim me të tjerët⁸. Po ashtu në Deklaratën Amerikane të të Drejtave dhe Detyrimeve të Njeriut (Konferenca e 9-të Amerikane ndërkombëtare në Kolumbi, e vitit 1948) në nenin 23 theksohet “Çdokush ka të drejtë të fitojë të drejtën për pronë private për të pasur

⁸Shih nenin 17 të Deklaratës Universale të të Drejtave të Njeriut." 1. Çdokush ka të drejtën të fitojë pronë vetëm apo në bashkëpronësi me të tjerët. 2. Askush nuk mund të privohet arbitrarisht nga prona e tij".

nevojat esenciale për një jetesë normale dhe që ndihmon në ruajtjen e dinjitetit të individit dhe të familjes së tij (Zaganjori, Xh, 2009:40)”. E drejta për pronësi, një e drejtë natyrale, “*inherent to human nature, quod natura omnia animalia docuit*”, ka qenë pjesë e debatit historik nëse do të përfshihej në kapitullin e të drejtat të lirive civile, apo edhe në kapitullin e të drejtave ekonomike dhe sociale. Ndikimi i fortë ekonomik dhe social, që kjo e drejtë ka në jetën e individëve, nxjerr në pah një prej karakteristikave të saj specifike, faktin që “e drejta për pronë” nuk mund të klasifikohet thjesht si një e drejtë ekskluzive civile apo politike, por as edhe si e drejtë ekskluzive ekonomike apo sociale. Pra “e drejta e pronës” paraqitet si një e drejtë me natyrë “duale” pra, të dyfishtë, e cila gjendet edhe në dispozitat e “Konventës ndërkombëtare mbi eliminimin e të gjitha formave të diskriminimit racial”⁹. Neni 5 specifikon: “*Shtetet anëtare marrin përsipër të garantojnë; të drejtën për të fituar pronë personalisht, gjithashtu edhe në bashkëpunim me të tjerët*”.

Sot, e drejta e pronësisë, si një nga të drejtat themelore të njeriut, njihet përgjithësisht për funksionin e saj ekonomik dhe social nga dokumentet e pranuar edhe nga vendet anëtare të Bashkimit Europian. Zhvillimi i axhendës së respektimit të të drejtave të njeriut të BE-së ka pasur që në fillimet e saj si synim mbrojtjen dhe garantimin e së drejtës për pronë, si një nga të drejtat themelore të njeriut. Atë e gjejmë fillimisht në Aktin Unik Europian (1986), në Traktatin e Mاستrihtit (1992) dhe në Traktatin e Amsterdimit (1997), si koncept i të drejtave themelore të njeriut dhe më specifikisht si koncept i të drejtave ekonomike, sociale dhe kulturore. Më pas kjo e drejtë u inkorporua dhe në Traktatin e Bashkimit Europian (TBE). Bashkimi Europian është i bazuar në parimet e lirisë, demokracisë, respektimit të të drejtave të njeriut, lirive themelore dhe në shtetin e së drejtës, ndaj ishte një përfshirje natyrale në këtë komunitet dhe e drejta e pronës,

⁹Asambleja e Përgjithshme e Kombeve të Bashkuara në 21 dhjetor 1965.

edhe pse jo në mënyrë të drejtpërdrejtë. Garantimi dhe respekti i së drejtës së pronësisë, si një nga të drejtat themelore të njeriut, është afirmuar edhe në një sërë dokumentesh të tjera të rëndësishme të Komunitetit Europian, duke filluar qysh nga krijimi i tij e deri në ditët e sotme të cilat janë:

- Deklarata e të drejtave dhe lirive themelore e Parlamentit Europian (1989)¹⁰.

Në nenin 9 të kësaj deklarate thuhet se: *“E drejta e pronës është e garantuar. Asnjë nuk mund të cenohet nga prona e tij, përveç kur kjo konsiderohet e nevojshme për interesin publik, dhe në rast se kjo është e parashikuar në kushtet ligjore dhe mbi bazën e një kompensimi të drejtë”*.

Karta e të drejtave dhe lirive themelore të BE-së është një dokument që të drejtën e pronës, së bashku me të drejta të tjera themelore, i ka afirmuar si vlera të rëndësishme të dinjitetit njerëzor, lirisë, barazisë dhe solidaritetit, të cilave iu ka dhënë një rëndësi e madhe në mënyrë që të forcojë mbrojtjen e saj në përputhje me evolucionin e shoqërisë, me progresin social dhe me zhvillimet shkencore dhe teknologjike. Në nenin II. 17.1 për të drejtën e pronësisë thuhet se:” 1. *Çdokush ka të drejtë të fitojë, të përdorë, organizojë dhe të heqë dorë nga e drejta e tij apo e saj ligjore e posedimit. Asnjë nuk mund të cenohet nga e drejta e tij apo e saj e posedimit, përveçse për interes publik dhe në rast apo nën kushtet e parashikuara nga ligji, dhe subjekt i kompensimit të drejtë për humbjet e tij. E drejta e përdorimit të pronës mund të rregullohet nga ligji si edhe është e nevojshme për interesin e përgjithshëm publik.* 2. *E drejta e pronësisë intelektuale duhet të jetë e mbrojtur*”¹¹. Një vlerë të rëndësishme në këtë drejtim merr edhe neni 6 (ish- neni F) i cili sanksionon shprehimisht se:”*Bashkimi mbështetet mbi parimet e lirisë, demokracisë, respektimit të të drejtave të*

¹⁰ Rezoluta e Parlamentit Europian e datës 16 maj 1989.

¹¹ www.mie.gov.al.

njeriut dhe lirive themelore, (ndër të cilat është edhe e drejta për pronë) si dhe mbi shtetin e së drejtës, parime të cilat janë të përbashkëta për të gjitha shtetet anëtare. Bashkimi respekton të drejtat themelore, ashtu siç garantohen nga “Konventa Europiane për Mbrotjtjen e të Drejtave të Njeriut dhe Lirive Themelore”, e nënshkruar në Romë më 4 nëntor 1950, dhe ashtu siç rezultojnë nga traditat e përbashkëta kushtetuese të shteteve anëtare, të konsideruara këto si parime të përgjithshme të së drejtës komunitare”. Nga përmbajtja e këtij neni vërehet se Bashkimi European ka pranuar të respektojë të drejtat themelore, ashtu siç janë të garantuara ato në “Konventën Europiane të mbrojtjes të të Drejtave të Njeriut dhe Lirive Themelore¹²”, ku një vend të rëndësishëm i është kushtuar së drejtës për pronë. (Canaj E., 2010). Të drejtën e pronës e gjejmë të sanksionuar edhe në Protokollin Nr. 1 në nenin 1 – “Mbrotjtja e pronës” ku thuhet se “Çdo person fizik ose moral ka të drejtë për respektimin e pasurisë së tij. Askush nuk mund të privohet nga prona e tij veçse për arsye të interesit publik dhe në kushtet e parashikuara nga ligji dhe nga parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare”.

Në këtë mënyrë Bashkimi European, duke konstatuar një vakuum ligjor për mbrojtjen dhe garantimin e të drejtave të njeriut, ka pranuar veprimin e normave të sanksionuara në Konventën Europiane të të Drejtave të Njeriut dhe juridiksionin e GJEDNJ-së (Gjykatës së Strasburgut) për garantimin dhe mbrojtjen e të drejtave të njeriut dhe në rastin konkret edhe të së drejtës për pronë.

Konventa Europiane e të Drejtave dhe Lirive Themelore të Njeriut (KEDNJ), e cila njihet për vlerën e saj në nivel rajonal, ka kontributin e saj në njohjen e së drejtës së pronësisë. Neni 1 i Protokollit 1 është i vetmi nen i Konventës që parashikon dhe

¹² Konventa u nënshkrua në Romë më 4 nëntor 1950 dhe hyri në fuqi në 3 shtator 1953.

rregullon të drejtat ekonomike. Në fillim, kur diskutohej ndërmjet ekspertëve çështja e hartimit të projektkonventës, kishte shumë hezitime nëse e drejta e pronës duhej të përfshihej në tekstin përfundimtar të Konventës Europiane të të Drejtave dhe Lirive Themelore të Njeriut. Arsyet janë të natyrave të ndryshme, ndër të cilat vlen të përmendet fakti që shtetet donin të kishin dorë të lirë në ndërmarrjen e reformave të ndryshme që u impononte situata politike dhe ekonomike pas Luftës së Dytë Botërore, por ato frikësoheshin se çështja e pronës mund të krijonte probleme të shumta edhe për shkak të ndryshimeve territoriale që ndodhën pas Luftës së Dytë Botërore. Megjithatë, kjo situatë nuk mund të zgjaste shumë dhe të gjithë ishin të ndërgjegjshëm që e drejta e pronës, si e drejtë themelore tejet e rëndësishme, duhej trajtuar dhe duhej bërë në mënyrë të pashmangshme pjesë e Konventës. Ky fakt bëri që bisedimet dhe miratimi i Protokollit nr. 1 u bë pa hyrë ende në fuqi vetë Konventa¹³ (Zaganjori, Xh., 2009:40).

Siç theksuam edhe më sipër, në kohën kur diskutohej përfshirja e së drejtës së pronës në Protokollin nr.1, ekspertët parashtruan një sërë pyetjesh si: a duhet të mbrohet me ligj e drejta e zotërimit të pronës? Ç’do të kuptohej me kompensim dhe si duhej bërë ai? Ç’duhej kuptuar me interes publik? Kishte ende shumë diskutime lidhur me terminologjinë që do të përdorej: si do t’i jepej kuptim termave “property” në anglisht dhe “propriete” në frëngjisht? Pavarësisht diskutimeve të shumta, u dakordua parimisht që në thelb të së drejtës së pronës në kuptimin e KEDNJ-së ishte garantimi dhe gëzimi i qetë i pronës. Në çështjen *S. Kundër Mbretërisë së Bashkuar* 1986, Komisioni u shpreh se zënia e pronës pa një të drejtë të ligjshme përjashtohet nga mbrojtja e nenit 1 i Protokollit 1¹⁴.

¹³Protokolli nr. 1 që në nenin 1 garanton të drejtën e pronës është miratuar më 29 mars 1952, pra një vit përpara se të hynte në fuqi vetë Konventa.

¹⁴ Në këtë rast një grua kishte jetuar një marrëdhënie “martesore” për shumë vite me një grua tjetër. Kjo e fundit ishte qiramarrëse e një banese që i perkiste autoriteteve lokale por, kërkesja nuk kishte asnjë të

Konventa Europiane e të Drejtave të Njeriut në nenin 1 të Protokollit 1, parashikon se: “*Çdo person fizik ose juridik ka të drejtë për respektimin e pasurisë së tij. Askush nuk mund të privohet nga prona e tij veçse për arsye të dobisë publike e në kushtet e parashikuara nga ligji dhe nga parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare. Dispozitat e mëparshme megjithatë, nuk cenojnë të drejtën e shteteve që të nxjerrin ligjet që ata i quajnë të domosdoshme për të rregulluar përdorimin e pasurive në përputhje me interesin e përgjithshëm ose për të siguruar pagesën e taksave, ose të kontributeve të tjera, ose të gjobave*”¹⁵.

Kjo e drejtë, prej fillimit shkaktoi shumë diskutime dhe objekt i mosmarrëveshjeve ishte çështja nëse duhej marrë në konsideratë përfshirja e kësaj të drejtë në katalogun e të drejtave të garantuara nga Konventa. Mbretëria e Bashkuar dhe Suedia, ishin të shqetësuara për faktin nëse përfshirja e së drejtës së pronës në Konventë mund të pengojë pushtetin e shteteve për të vënë në jetë programe për shtetëzimin e industrive për qëllime politike dhe sociale. Për të evituar këto shqetësime u vendos të shtohet Protokollin Shtojcë¹⁶ që u miratua në 20.03.1952¹⁷ dhe që ka hyrë në fuqi në 18 maj të vitit 1954.¹⁸

Në Gjykatën Europiane të të Drejtave të Njeriut mbërrijnë shumë kërkesa për cenim të së drejtës të pronës, por duhet theksuar se përgjithësisht kërkesat rrëzohen kryesisht për shkak të paragrafit të dytë të nenit 1 të Protokollit 1, në të cilin

drejtë ligjore në lidhje me pronësinë ose qiramarrjen. Kur partnerja e saj vdiq, kërkuesja pretendoi përpara gjykatave angleze që qiramarrja t'i kalonte asaj, si partnerja që jetonte me qiramarrësen e vdekur. Gjykatat angleze shpallën se ligji nuk e lejon këtë. Vetëm bashkëshortja, që jeton me një çift heteroseksualësh që janë martuar, mund të pretendojë qiramarrjen. Gjykata vërejti se kërkuesja nuk kishte të drejtë kontraktuale.

¹⁵ Konventa Europiane e të drejtave të njeriut në nenin 1 të Protokollit 1.

¹⁶ Më vonë i numërtuar me numrin 1.

¹⁷ Ende para hyrjes në fuqi të Konventës.

¹⁸ Konventa Europiane e të Drejtave të Njeriut është nënshkruar në Romë më datë 04.11.1950 dhe ka hyrë në fuqi më datë 03.09.1953. Republika e Shqipërisë u bë anëtare e Këshillit të Europës në 13.07.1995 dhe depozitoi instrumentet e ratifikimit më datë 02.10.1996.

parashikohen kufizimet që mund t'i bëhen të drejtës së pronës. Këto kufizime kërkojnë një interpretim të gjerë, duke qenë se shpeshherë janë kritikuar nga doktrina. Shtetit i jepet e drejta e kontrollit mbi pronën, por kjo duhet të bëhet vetëm për një interes publik.

2.3. Përkufizimi teorik i pronësisë sipas legjislacionit shqiptar

Në të njëjtën frymë ka ecur dhe sistemi ligjor shqiptar duke e njohur të drejtën e pronësisë si një nga të drejtat dhe liritë themelore të njeriut. Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë, e miratuar në vitin 1998, ka sanksionuar të “drejtën për pronë” në pjesën e dytë të “të drejtat dhe liritë themelore të njeriut” në kapitullin II “Liritë dhe të drejtat vetjake”, në nenin 41 ku thuhet se “*E drejta për pronë private është e garantuar*” duke i dhënë formën e duhur ligjore garantimit dhe respektimit të plotë të kësaj të drejte si një pjesë e rëndësishme e lirive dhe të drejtave themelore të njeriut. Kushtetuta përcakton qartë në nenin 17 kufizimet e të drejtave dhe lirive themelore (përfshirë të drejtën për pronë, si një nga liritë dhe të drejtat vetjake) të cilat duhet të jenë në përpjesëtim me gjendjen që i ka diktuar ato, pa cenuar thelbin e lirive dhe të drejtave dhe pa tejkaluar në asnjë rast kufizimet e parashikuara në Konventën Europiane për të Drejtat e Njeriut. Kushtetuta Shqiptare, me inkorporimin e neneve të sipërpërmendura synon të sigurojë mbrojtjen dhe garantimin e së drejtës së pronës në veçanti, si e drejtë vetjake dhe pjesë e rëndësishme e të drejtave të njeriut. Në vendin tonë e drejta pronësore karakterizohet nga tri dukuri:

1. Marrëdhënie shoqërore të karakterizuara nga konflikte dhe vetëgjyqësi.
2. Vendime të gjyqësorit që bien ndesh me respektimin e së drejtës së pronës.

3. Dinamikat e paqëndrueshme në tregun e pasurive të patundshme për shkak të problemeve me të drejtën pronësore.

E drejta e pronësisë është konsideruar një ndër fushat më të rëndësishme të së drejtës, sa që ka kapërcyer tashmë caqet juridiksionale të së drejtës së brendshme duke iu qasur një rregullimi nga e drejta ndërkombëtare (Madhi, E., 2008:7 Maho B., 2011).

Ndërkombëtarizimi i marrëdhënieve shoqërore në Shqipëri ka sjellë edhe ndërkombëtarizimin e mekanizmave që synojnë mbrojtjen e kësaj të drejte në rrafshin ndërkombëtar. E drejta e pronësisë garantohet si më sipër nga Konventa Europiane për Mbrojtjen e të Drejtave dhe Lirive Themelore të Njeriut bashkë me protokollet e saj të ratifikuara tashmë nga shteti shqiptar e cila zë një vend të veçantë në rendin tonë juridik (Abdulla, A., 2004:15).

E drejta e Pronësisë përkufizohet si një e drejtë e cila përmban në vetvete autorizime më të gjera në rastin e shfrytëzimit dhe të disponimit të një sendi. Për nga përmbajtja e saj, pronësia është e drejta sendore, që i garanton titullarit pushtetin më të lartë mbi një send dhe autorizimin në spektrin juridik privat. Mbështetur në autorizimet që ka titullari i së drejtës së pronësisë, kemi disa përkufizime të pronësisë në kodet dhe në lgjislacion (Nowicki 2000; Monica Carss-Firsk 2001:125).

Legjislacioni i Republikës së Shqipërisë e përkufizon pronësinë si: *“e drejta për të gëzuar dhe disponuar lirisht sendet brenda kufijve të caktuar nga ligji”*. Pronari ka të drejtë që sendin e vet ta mbajë, ta shfrytëzojë dhe ta disponojë në kufijtë e caktuar me ligj¹⁹.

¹⁹Siç e theksuam parësore është Kushtetuta. Koncepti kushtetues i "së drejtës për pronë" është sanksionuar në nenin 41 të Kushtetutës së Shqipërisë i cili parashikon se: E drejta e pronës private është e garantuar; Prona fitohet me dhurim, me trashëgimi, me blerje dhe me çdo mënyrë tjetër klasike të parashikuar me Kodin Civil; Ligji mund të parashikojë shpronësime ose kufizime në ushtrimin e së drejtës së pronës vetëm për interesa publike; Shpronësimet ose ato kufizime të së drejtës së pronës, që

Në literaturë si autorizime konsiderohen, zakonisht, përdorimi, shfrytëzimi dhe disponimi, por këto nuk e përjashtojnë posedimin e sendit. Pronësia në shumicën e legjislacioneve përkufizohet si pushteti faktik dhe juridik mbi sendin ose e drejta për të gëzuar dhe disponuar lirisht sendet brenda kufijve të caktuar nga ligji. Nga ky përkufizim rrjedh se të drejtat e një individi mbarojnë aty ku fillojnë të drejtat e individit tjetër.

Kufizimet e së drejtës së pronësisë janë: *të përgjithshme* dhe *të veçanta*.

- 1) Në kufizimet e përgjithshme bëjnë pjesë: ndalimi i keqpërdorimit të së drejtës së pronësisë duke mos lejuar përdorimin e kësaj të drejte në dëm të të tjerëve. Bartësit e së drejtës së pronësisë dhe shfrytëzuesit e saj janë të detyruar t'i kontribuojnë së mirës së përgjithshme. Rregullatori për kufizimin e së drejtës së pronësisë është e drejta fqinjësore.
- 2) Në kufizimet e veçanta bëjnë pjesë mundësia e shpronësimit të pronës private për interes të përgjithshëm. Kjo realizohet me kompensimin sipas çmimit të tregut. Shpronësimi bëhet në çdo rast me ligj.

Shteti ka një hapësirë të gjerë vlerësimi, në vënien në jetë të politikave sociale dhe ekonomike që kanë si qëllim ndërhyrjen në të drejtën e pronës, pa vënë në dyshim rëndësinë e saj themelore në një shoqëri demokratike (Aliu, A., 2004:51).

Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë, i ka atribuar së drejtës për pronë private, kuptimin e një të drejte themelore që lidhet ngushtë me lirinë individuale, duke ruajtur kështu, funksionin e saj privat dhe shoqëror.

Funksioni privat i së drejtës së pronës ka ndikimin e saj në gëzimin normal të lirive dhe të drejtave të individit. Garancia e pronës është një e drejtë themelore që

barazohen me shpronësimin, lejohen vetëm përkundrejt një shpërblimi të drejtë. Për mosmarrëveshjet lidhur me masën e shpërblimit mund të bëhet ankim në gjykatë.

lidhet pazgjidhshmërisht me lirinë individuale (Omari-Ananastasi, 2008). E drejta e pronës ka karakter të pamohueshëm *shoqëror-social*, pasi përdorimi i saj i shërben mirëqenies të përgjithshme publike. *“Për sa kohë funksioni i pronës është një mjet për ruajtjen e lirisë vetjake, prona gëzon një mbrojtje të veçantë... Nga ana tjetër, ligjvënësi mund të vendosë kufizime ndaj pronës në varësi të funksionit të saj social”. Sidoqoftë, “garancia kushtetuese e pronës nuk mund të pranojë kufizime joproporcionale, domethënë kufizimet duhet të jenë pashmangshmërisht të natyrave sociale”* (Omari-Ananastasi 2008).

E drejta për pronë, në krahasim me të drejtat e tjera themelore të individit, nuk është një e drejtë absolute (e paprekshme), duke qenë se mund të bëhet objekt i kufizimeve për interesa publikë (neni 17.2 dhe 41.3 i Kushtetutës së RSH-së). Prandaj edhe garancia e kësaj të drejte e parashikuar në nenin 41.1 të Kushtetutës ka një domethënie të dyfishtë. Së pari, ajo është objekt i garancisë të institutit të pronës private: duke mos qenë vetëm e drejtë subjektive, ajo përfshin edhe element me karakter objektiv. *Pra, koncepti kushtetues i së drejtës për pronë është më i gjerë se koncepti i së drejtës civile mbi pronësinë.* Kjo do të thotë se në kuptimin kushtetues, thelbi i së drejtës për pronë, nuk është thjesht një fakt juridik, përkundrazi, mbrojtja e vlerës ekonomike është pasqyrimi i mbrojtjes së përmbajtjes të së drejtës së pronësisë. Është e vërtetë se Kushtetuta parashikon mundësinë e kufizimeve të së drejtës së pronës, por këto kufizime mund të vihen vetëm për një interes publik, kur një interes i tillë mungon, kufizimi është antikushtetues.

Kushtetuta në nenin 41 pika 2 parashikon se *“...2. Prona fitohet me dhurim, me trashëgimi, me blerje dhe me çdo mënyrë tjetër klasike të parashikuar me Kodin Civil;....”*. Kushtetuta përcakton kështu ligjin si një nga mënyrat e fitimit dhe gëzimit të

pronësisë duke iu shmangur paksa autonomisë së individit, për sa i përket vullnetit të lirë për të zgjedhur modalitetet e fitimit dhe gëzimit të kësaj të drejte. Duke sanksionuar mënyrat e fitimit të pronësisë, të cilat janë taksativisht të renditura nga ligji dhe jo të deleguara te vullneti i lirë i subjekteve të së drejtës, atëherë autonomia kontraktore e individit mundet të mbahet thjesht brenda limiteve të zgjedhjes që atij i lejon ligji.

Neni 41/3 sanksionon se “.... 3. *Ligji mund të parashikojë shpronësime ose kufizime në ushtrimin e së drejtës së pronës vetëm për interesa publike* “. Është shteti, ai që disponon pushtetin për të zhveshur titullarin e së drejtës së pronësisë nga vetë e drejta, por gjithnjë në këmbim të një shpërblimi e kompensimi të drejtë e të barabartë, me qëllim që të realizojë një vepër e cila shkon në interes të shoqërisë duke realizuar në këtë mënyrë funksionimin social të së drejtës së pronësisë, i cili parashikohet shprehimisht nga kushtetuta jonë. Kufizimi i pronës private sipas kësaj dispozite kushtetuese ushtrohet nëpërmjet shpronësimit vetëm për interes publik, kundrejt një shpërblimi të drejtë dhe në respektim të së drejtës së ankimimit të individit të cenuar për masën e shpërblimit. Koncepti i shpronësimit jepet në nenin 190 të Kodit Civil “Fitimi i pronësisë me anë shpronësimi” duke përcaktuar se “*sendet mund të shpronësohen kur e kërkojnë interesat publike të njohur me ligj dhe kundrejt një shpërblimi të plotë dhe paraprak. Ato kalojnë në pronësi të shtetit ose të enteve të tjera publike, në favor të të cilave është bërë shpronësimi*”. Ligji Nr. 8561, datë 22.12.1999 “Për shpronësimet” (i ndryshuar) në nenin 21 përcakton kushtet dhe mënyrat e shpronësimit. Sipas këtij neni shpronësimet vendosen me Vendim të Këshillit të Ministrave, në të cilin përcaktohet dhe masa e shpërblimit për pronarin e shpronësuar, si dhe afati dhe mënyra e pagimit.

Teoria kushtetuese sot ofron një përkufizim të konceptit “*shpronësim*“, sipas të cilit *një subjekt mund të privohet nga e drejta e pronësisë që gëzon, në favor të një subjekti tjetër përgjithësisht publik, por jo detyrimisht*¹². Sidoqoftë, garancia kushtetuese e pronës nuk mund të pranojë kufizime joproporcionale, pra kufizime që nuk justifikohen nga interesat sociale. Pra, shteti merr përsipër që të respektojë kufizimin në përmbushje të një interesi publik, kundrejt një shpërblimi të drejtë dhe në respektim të së drejtës së ankimit të individit të cenuar, për masën e shpërblimit. E, pikërisht, neni 42 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë parashikon se “*Liria, prona dhe të drejtat e njohura me Kushtetutë dhe me ligj nuk mund të cenohen pa një proces të rregullt ligjor*”.

Jurisprudenca kushtetuese shqiptare në praktikën e saj njih edhe *shpronësimin në dobi të personave privatë, të bërë mbi bazën e një politike të llogaritur për të arritur drejtësi shoqërore brenda komunitetit*” për këtë arsye çdo ndërhyrje ndaj pronës mund të justifikohet vetëm nëse është në interesin publik ose të përgjithshëm. Përvetësimi i pronës në bazë të një politike të llogaritur për të arritur drejtësi shoqërore brenda komunitetit mund të përshkruhet saktësisht si një akt politik në dobi të interesit publik dhe i njeh të drejtën ligjvënësit që, për arsye të ekzistencës së interesit publik, të mund të kufizojë hapësirën e disponimit të pronës private. Ekzistencën e një ndërhyrje të kësaj natyre ndaj së drejtës së pronës e përligj vetëm ekzistenca e një marrëdhënie përpjesëtimore midis mjeteve të përdorura dhe synimit që kërkohet të realizohet. Mbi këto bazë, sistemi ligjor duhet të përmbajë një sërë garancish procedurale për të siguruar që ndikimi i tij mbi të drejtën e pronës të mos jetë arbitrar dhe as i paparashikueshëm. Kushtetuta, gjithashtu i ka kushtuar vëmendje të veçantë dhe mënyrës së mbrojtjes të së drejtës së pronësisë nga cenimet që eventualisht mund t’i bëhen nga individët, por edhe

nga shteti në ushtrim të funksionit të tij social. Në këtë mënyrë garancitë e nenit 42 sanksionojnë se “...e drejta e pronësisë nuk mund të cenohet pa një proces të rregullt ligjor”, duke përcaktuar në këtë mënyrë rrugën gjyqësore, si të vetmen rrugë për të kundërshtuar aktet shtetërore me të cilat subjekti zhvishet nga e drejta e pronësisë.

2.4. Marrëdhënia juridike e pronësisë, kuptimi, tagrat

Pronësia është një marrëdhënie e cila ka në thelb të saj përvetësimin e të mirave që mund të jenë produkt i natyrës apo i punës së njeriut. Kur kjo marrëdhënie rregullohet nga normat juridike shndërrohet në një marrëdhënie juridike, e cila rregullohet dhe mbrohet nga ligji. Tagrat që karakterizojnë të drejtën e pronësisë janë: e drejta për të poseduar, për të gëzuar, për të disponuar lirisht sende, brenda kufijve të përcaktuar nga ligji. Është një e drejtë me karakter universal. Ajo është e drejta 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 sendi (Maho, B., 2009:4).

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 (Shehu, A., 2000:49).

Gjithsesi kjo e drejtë njihet kufizimet e saj, të cilat duhet të përcaktohen me ligj. Shtete të ndryshme, përmes legjislacioneve të tyre kanë bërë përcaktimin ligjor të përmbajtjes dhe të kufijve të së drejtës së pronësisë. Roli rregullues dhe kontrollues i shtetit për të

mundësuar 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 (Nuni, A., 2008:73).

E drejta e pronësisë ka karakter të dyfishtë, duke mos mundësuar një përcaktim të saktë, si një e drejtë me karakter tërësisht civil apo si një e drejtë në kuptimin tërësisht social. Shtetet perëndimore e vënë theksin kryesisht tek e drejta e pronësisë, ndërsa vendet e ish – kampit socialist të karakteri i saj social. E drejta e pronësisë ka qenë e lidhur ngushtësisht me politikat ekonomike dhe sociale të shteteve të ndryshme, fakt i cili ka sjellë edhe kundërshtimin e vëzhgimit ndërkombëtar në këtë kuadër (Nuni, A., 2008:73).

E drejta e përdorimit është mundësia për të gëzuar një objekt në përputhje me qëllimin e tij, dhe përfshinë posedimin dhe gëzimin. Ende nuk është e mundur të bëhet një klasifikim i plotë i parimeve për përdorimin e pronës, por kjo e drejtë mund të kufizohet duke mbajtur parasysh interesin publik²⁰. Kjo e drejtë i jep pronarit të pronës, të drejtën ekskluzive mbi këtë pronë²¹.

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 pasurisë së tij. Pronësia dhe mbrojtja e saj kanë qenë objekti i problematikave të shtruarra për zgjidhje për dekada, për vetë natyrën që kjo marrëdhënie shoqërore ka dhe për karakterin e saj ekonomik, të cilat kanë mbetur të pandryshuara që në fillimet e lindjes së marrëdhënieve me karakter civil. Bashkëjetesa njerëzore në vetvete mbart

²⁰Shiko çështjen *Handyside kundër Mbretërisë së Bashkuar*, 07.12.1976, konfiskimi i librave pornografikë u lejua me motivimin se ndaloheshin nga ligji dhe rrezikonin interesin e përgjithshëm.

²¹Shiko çështjen *Muller*, ku Komisioni ishte i mendimit se, që e drejta e pensionit të jetë pasuri duhet që zotëruesi i saj të ketë një pretendim që njehsohet, që kërkohet dhe si rrjedhim, ekskluziv mbi kapitalin e përbashkët (fondin e pensionit).

konflikte të vazhdueshme, konflikte të cilat lindin brenda formës më të vogël organizative siç është familja dhe vazhdojnë jashtë saj. Tendenca e vazhdueshme e individëve është të vënë nën pushtetin e tyre burimet natyrore dhe pasuritë e prodhuara nga vetë ata (Gjata, R.,2011:14).

Për zgjidhjen dhe zvogëlimin e këtyre konflikteve të vazhdueshme ka lindur nevoja e përcaktimit të rregullave, në sajë të të cilave do të përcaktohet cili interes në konflikt është i denjë të mbrohet dhe cili duhet të humbasë. Rregullat nuk përcaktojnë individët, që kanë të drejtë; ato janë rregulla të përgjithshme dhe abstrakte. Kanë karakter të përgjithshëm, sepse u drejtohen subjekteve të veçanta ose grupit të subjekteve dhe janë abstrakte sepse nuk i referohen një fakti konkret, por një serie faktesh të mundshme (hipotetike).

Këto rregulla janë të krijuara më përpara në kohë dhe synojnë lehtësimin e zgjidhjes së konflikteve në situata të caktuara, uniformitetin e zgjidhjes së mosmarrëveshjeve dhe përcaktimin paraprak të rregullimit shoqëror, duke e përshtatur me një model të përgjithshëm të bashkëjetesës shoqërore në një periudhë kohore të caktuar. Ka disa sisteme të drejtash të cilat janë të zhvilluara ndryshe²² dhe i zgjidhin çështjet sipas sistemit të pavarësisë së gjyqtarit, duke i mundësuar gjyqtarit krijimin e normave të përgjithshme dhe abstrakte. Në këto vende është në fuqi precedenti gjyqësor dhe zgjidhja e çështjeve konkrete realizohet mbi bazën e një çështje të ngjashme të zgjidhur më parë dhe jo sipas një rregulli ligjor (Nuni, A., 2008:72).

²² Modeli anglosakson.

2.5. E drejta e pronës sipas nenit 1 të Protokollit 1 të KEDNJ-së

E drejta e pronës, ashtu siç e kemi theksuar më sipër, mbrohet nga Protokollit Nr. 1 i KEDNJ-së. Më konkretisht neni 1 i Protokollit Nr. 1 është i vetmi nen që përmban një të drejtë ekonomike të pronës, ku theksohet garancia që i jepet kësaj të drejtë, por edhe është arritur në përfundimin se të drejtat e përfshira në Konventë nuk mund të qëndrojnë pa mbrojtjen e përshtatshme të pronës private.²³

Neni 1 i Protokollit Nr. 1 shprehet se *“çdo person fizik ka të drejtën për respektimin e pasurisë së tij”*. Askush nuk mund të privohet nga prona e tij, përveç arsyeve të dobisë publike në kushtet e parashikuara nga ligji dhe nga parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare. Dispozitat e mëparshme nuk cenojnë të drejtën që kanë shtetet për të krijuar ligje, të cilat shtetet i konsiderojnë të domosdoshme për të rregulluar përdorimin e pasurive në përputhje me interesin e përgjithshëm, për të siguruar pagesën e taksave dhe të kontributeve të tjera e të gjobave e të tjera.

Neni 1 i Protokollit mbron konceptin e pasurisë ekzistuese të personit, çka do të thotë që në momentin që kërkuesi ngre pretendimin në bazë të Protokollit 1 të KEDNJ-së pasuria duhet të ekzistojë dhe ai duhet të jetë pronar. E drejta e çdo njeriu për gëzimin paqësor të pasurisë, ushtrohet vetëm ndaj pasurisë ekzistuese të personit (Gruda, Z., 2000:11)²⁴.

Neni 1 i Protokollit Nr. 1 merr në mbrojtje pronën e fituar në mënyrë të ligjshme. GJEDNJ shprehet se ushtrimi real dhe efektiv i së drejtës së parashikuar në nenin 1 të Protokollit Nr. 1 mund të kërkojë masa mbrojtëse me karakter pozitiv. Seria e

²³Declaration of human and civic rights 26 August 1789, për më tepër shih: http://www.conseilconstitutionnel.fr/conseil-constitutionnel/root/bank_mm/anglais/cst2.pdf (aksesuar në datë 07.06.2014).

²⁴ Vendim i GJEDNJ-së, çështja “Mark kundër Belgjikës”, datë 13.06. 1979.

mosveprimeve nga ana e autoriteteve administrative, të cilat kishin dështuar në marrjen e të gjithë masave të nevojshme për parandalimin e një shpërthimi dhe shkatërrimi masiv, të ndodhur në vijim, përbënin një cenim të hapur në të drejtën e kërkuarit për gëzimin e pasurive të tij, i cili mund të konsiderohet një ndërhyrje²⁵.

2.6. Subjektet e së Drejtës së Pronës

Neni 1 i Protokollit Nr. 1 të KEDNJ-së i ndan subjektet e së drejtës në persona fizikë dhe persona juridikë, pra për rrjedhojë mund të themi që si organizatat joqeveritare ashtu dhe institucionet fetare janë subjekte të kësaj të drejte. Në praktikën gjyqësore hasim me termin viktimë²⁶, po kështu edhe në kuptimin e Konventës, për ata persona që janë realisht të dëmtuar nga veprime ose mosveprime, që përbëjnë shkelje të Konventës²⁷. Koncepti i të dëmtuarit, ka një kuptim autonom në Konventë dhe i nënshtrohet një interpretimi të pavarur nga dispozitat e brendshme, që lidhen me interesin juridik ose me zotësinë për veprime juridike (Monica Carss –Frisk 2009: 1).

I dëmtuar konsiderohet dhe personi i cili ka arsye serioze dhe reale të kujtojë se në çdo çast mund të bëhet viktimë e shkeljes së Konventës (potencial victim). Kjo ndodh kur, në rrethana të caktuara, ai gjendet nën rrezën e veprimeve, që janë në kundërshtim me Konventën, ose me praktika të ngjashme të organeve qeveritare (Nuni, A., 2008:26-28)

Shoqëritë tregtare, si persona juridikë kanë personalitet juridik prandaj mund të shfaqen fare mirë si subjekte të kësaj të drejte por, nuk mund të kërkojnë të njihet si të dëmtuar për shkak të një veprimi ose vendimi i cili u referohet vetëm anëtarëve ose

²⁵ Vendim i GJEDNJ-së, çështja “Onerylidiz kundër Turqisë”, datë 18.06.2002.

²⁶ Thënë ndryshe i dëmtuar.

²⁷ Actualvictim ose i të dëmtuarit.

personave që bëjnë pjesë në strukturën e saj. Mund të pranohet ankimi i aksionerëve me pretendimin e veprimeve në dëm të shoqërisë, nëse ajo vetë nuk mund ta paraqesë ankimin nëpërmjet organeve të saj statutore dhe në rast likuidimi, me ndërmjetësimin e likuiduesit (çështja *Agrotexim dhe të tjerë kundër Greqisë*, 24.10.1995).²⁸

2.7. Orientimi i përgjithshëm i Gjykatës së Strasburgut në lidhje me nenin 1 të Protokollit Nr.1 të Konventës

Jurisprudenca e Gjykatës së Strasburgut ka krijuar tashmë një praktikë të konsoliduar me një numër të madh të çështjeve të saj, lidhur me të drejtën e pronës. Qëllimi i nenit 1 të Protokollit Nr. 1 është shprehur për herë të parë në vendimin e çështjes *Mark kundër Belgjikës* (13.06.1979) ku vërehet se: “*Duke pranuar të drejtën se kushdo ka të drejtën e respektimit të pronës së tij, neni 1 në thelb garanton të drejtën e pronës.*” Në këtë çështje, Gjykata u shpreh se neni 1 vetëm sanksionon të drejtën e çdo njeriu për gëzimin paqësor të pasurisë së “*tij*”, për rrjedhojë, ai zbatohet vetëm për pasuritë ekzistuese. Pra, shpresa për të trashëguar prona në të ardhmen, nuk mbrohet nga neni 1²⁹. Në jurisprudencën e Gjykatës Europiane për të Drejtat e Njeriut është pranuar se: “*E drejta për respektimin e pasurisë ushtrohet vetëm për pasuritë ekzistuese*”, por duhet që

²⁸Në këtë çështje, kërkesit ishin shoqëri tregtare që zotëronin aksione në një fabrikë birre në Athinë. Me qëllim që të kapërcenin disa probleme financiare, fabrika tentoi që të zhvillonte dy nga mjediset e saj. Por Këshilli Bashkiak vendosi të miratojë masa për shpronësimin e truallit. Fabrika më pas shkoi drejt likuidimi dhe u emëruan likuidatorët. Gjykata u shpreh se një aksioner normalisht nuk mund të jetë në gjendje të pretendojë për shkelje të së drejtës së pronës të një shoqërie tregtare. Ajo në vazhdim u shpreh se depërtimi në subjektivitetin juridik të një shoqërie tregtare ose mosmarrja parasysh e personalitetit juridik të një shoqërie tregtare do të justifikohet vetëm në rrethana të jashtëzakonshme, në veçanti kur përcaktohet qartë se është e pamundur për një shoqëri tregtare që të parashtojë pretendime nëpërmjet organeve të krijuara sipas akrit të themelimit si ent juridik dhe statuti të saj, ose në rast likuidimi nëpërmjet likuiduesve të saj.

²⁹Neni 1 i Protokollit shtesë shprehet: “Çdo person fizik apo juridik ka të drejtë, që t’i respektohet pasuria e tij. Askush s’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 nxjerrë ligje që ato i gjykojnë të domosdoshme për të rregulluar përdorimin e pasurisë në përputhje me interesin e përgjithshëm, ose për të siguruar pagimin e taksave, ose të kontributeve të tjera, ose të gjobave”.

fillimisht prona të jetë përftuar (çështja *Mark kundër Belgjikës*) që në këtë mënyrë kjo e drejtë të gëzojë mbrojtje nga Konventa.³⁰

Gjykata Europiane për të Drejtat e Njeriut është mbështetur në të drejtën ndërkombëtare publike, e cila e barazon “pasurinë” me “të drejtat e përftuara”, por gjithmonë duhet pasur parasysh se si rregull, pasuria duhet të ekzistojë. Pra, sipas saj e drejta e pronës nuk përfshin të drejtën për të fituar pronësinë dhe nuk hyjnë në fushën e mbrojtur nga Konventa të drejtat e trashëgimisë mbi sende të caktuara përveçse nga momenti kur kjo trashëgimi bëhet e rivendikueshme (Kondili, V., 2008:57).

Një sërë interesash ekonomike i përkasin qëllimit të pronës duke përfshirë pronën e luajtshme e të paluajtshme në interesat pasurore dhe jopasurore. Gjykata në çështjen *Pine Valley Developments Ltd. Kundër Irlandës* (1991), u shpreh se neni 1 ishte në gjendje të mbronte një pretendim legjitim se do të gjejë zbatim një marrëdhënie ose situatë e caktuar.³¹ Aktualisht nocioni i pronës, ka evoluar dhe është zgjeruar vazhdimisht. Si pronë mbrohen deri diku, në rrethana të caktuara edhe shpresat e ligjshme, megjithatë edhe këtu vihen re dy përjashtime (të cilave iu është referuar Komisioni), me qëllim që ky nocion të mos lërë vend për abuzime:

1. Kur një e drejtë e vjetër prone nuk arrin të ushtrohet efektivisht për një kohë të gjatë. Nocioni pronë, siç e thamë, nuk kufizohet vetëm te pronësia e sendeve. Edhe disa të

³⁰ Në këtë çështje, kërkesja dhe vajza e vogël e saj, u ankuan për disa nene të K.Civil Belg në lidhje me fëmijët e lindur jashtë martese e sidomos ato që kishin të bënin me faktin se atësia e një fëmijë mund të përcaktohej vetëm me një akt formal njohjeje, ato mbi ekzistencën e kufizimeve në të drejtën e nënës për të lënë trashëgimi, si dhe mbi të drejtat e një fëmije të jashtëligjshëm për të trashëguar. Gjykata këtu u shpreh se neni 1 i Protokollit 1 nuk gjente aspak zbatim në lidhje me vajzën, pasi ky nen garanton të drejtën e gjithsecilit për gëzimin në mënyrë paqësore të pasurive të tij, që rrjedhimisht përdoret vetëm për pasuritë ekzistuese të një personi dhe nuk garanton të drejtën për të blerë prona si në vdekje pa testament ose nëpërmjet dispozitave vullnetare.

³¹ Kërkuesi bleu një truall në vitin 1978, duke u mbështetur në një leje të mëparshme për planifikimin bazë për zhvillim industrial. Më pas, më 1982, Gjykata e Lartë Irlandeze u shpreh se leja fillestare për planifikim bazë ishte ultra vires dhe e palvlefshme ab initio duke qenë se binte në kundërshtim me legjislacionin përkatës. Gjykata u shpreh se kërkesi kishte një pretendim legjitim që të ndërmernte veprimet e propozuara dhe kjo duhej vlerësuar si pjesë përbërëse e pronës (d.m.th. truallit).

drejta e përfitime nga pasuria mund të quhen pasuri, duke iu referuar si pasurisë ekzistuese, edhe vlerave pasurore, duke përfshirë edhe huatë në raport me të cilat një person mund të pohojë se ka të paktën shpresa të ligjshme për realizimin e tyre. Por në vendimin e çështjes *Princi Hans Adams II Lihtenshtajn kundër Gjermanisë* (12. 07. 2001) theksohet se: “*Nuk është pasuri bindja për ekzistencën e së drejtës së pronësisë e cila prej një kohe të gjatë nuk është shfrytëzuar në mënyrë të efektshme*”.

2. Pretendimi ndaj pasurisë konsiderohet pasuri nëse është i provuar në mënyrë të mjaftueshme.³² E njëjta gjë thuhet dhe kur një pretendim me kusht bie, pasi kushti nuk realizohet. Në rastin e shpresave të ligjshme, pretendimi duhet provuar në mënyrë të mjaftueshme. Pasuri do të konsiderohet edhe ajo e drejtë me karakter pasuror, që vendoset në bazë të vullnetit të palëve të kontratës, pra një e drejtë “*in rem*”, e cila ka origjinë tërësisht kontraktore. Pra, hasim në pretendime të caktuara ekonomike, karakteri i të cilave i bën ato pjesë të së drejtës publike. Këto të drejta duhet që titullarit të tyre t’i ofrojnë mundësinë e përdorimit ekskluziv dhe të kenë vlerë monetare. Në këtë mënyrë ato konsiderohen pasuri.³³

a) *Lidhur me nocionin “pasuri”*

Gjatë praktikës së saj disavjeçare kjo gjykatë i ka dhënë përgjigje një numri të madh rastesh të adresuara pranë saj lidhur me nocionin “pasuri”, fakt të cilin e shohim si një mbështetje në një sërë vendimesh edhe të Gjykatës sonë Kushtetuese. Sipas kësaj jurisprudence “*Vendimi Gasus Dosier und Fordertechnik GmbH kundër Holandës*”, i datës 23.02.1995, A. 306, par. 53” përcaktoi pikërisht nocionin “pasuri”, i cili ka kuptim

³²Shiko çështjen *Princi Hans Adams II Lihtenshtajn kundër Gjermanisë* 12. 07. 2001.

³³ Shiko çështjen *S. Kundër Mbretërisë së Bashkuar*, 13.12.1984.

*autonom dhe nuk kufizohet vetëm te pronësia e sendeve, por edhe përfitimet prej saj do të konsiderohen si pasuri”. Këtu do të kihet parasysh si pasuria ekzistuese, qoftë e vlerave pasurore, duke përfshirë këtu huat, në raport me të cilat një person mund të pohojë se ka, apo të paktën, ka shpresa të ligjshme për realizimin e tyre. Ndërsa është interesante argumenti që jepet në vendimin *Princi Hans Adam II i Lihtenshteinit kundër Gjermanisë*, datë 12.07.2001 mbi atë që nuk konsiderohet pasuri, ku përcaktohet se: “Nuk është pasuri bindja për ekzistencën e së drejtës së pronësisë, e cila për një kohë të gjatë nuk është shfrytëzuar në mënyrë të efektshme. Pretendimi ndaj pasurisë mund të konsiderohet si pasuri, nëse është provuar në mënyrë të mjaftueshme”.*

Jurisprudenca e GJEDNJ-së në këtë aspekt garanton të drejtën e gjithsecilit për gëzimin në mënyrë paqësore të pasurive të tij, që rrjedhimisht përdoret vetëm për pasuritë ekzistuese të personit. *E drejta e pronës nuk njëjtësohet me të drejtën e kthimit të saj*. Ky është kuptimi i nenit 1 të Protokollit Shtojcë të KEDNJ-së, i cili mbron vetëm zotërimet ekzistuese të personit dhe nuk garanton të drejtën e fitimit të zotërimeve (Zaganjori.Xh,2009:40). Prandaj, në kuptim të kësaj dispozite të Konventës Europiane për të Drejtat e Njeriut, *pasuri konsiderohet ajo çka është kthyer si administrativisht, ashtu edhe gjyqësish në mënyrë përfundimtare*. Pas kësaj, çdo ndërhyrje që prek padrejtësisht këtë pasuri i jep shkas kërkesës për zbatim të nenit 1 të Protokollit 1 të Konventës Europiane për të Drejtat e Njeriut.

Gjykata në jurisprudencën e saj ka pranuar se një ankues mund të pretendojë një shkelje të nenit 1 të Protokollit Nr.1, vetëm për sa kohë vendimet e kundërshtuara kanë pasur lidhje me “pasuritë” e tij brenda kuptimit të kësaj dispozite. “Pasuritë”, mund të jenë “pasuri ekzistuese” ose asete, përfshi këtu pretendime në lidhje me të cilat ankuesi mund të argumentojë, se ai ose ajo ka të paktën një “pritshmëri të ligjshme” për të fituar gëzim efektiv të një të drejte për pronën. Duke bërë krahasime, shpresa për njohjen e një të drejte

pronësie, e cila ka qenë e pamundur të ushtrohej efektivisht, nuk mund të konsiderohet si “pasuri” brenda kuptimit të nenit 1 të Protokollit Nr 1, madje as një pretendim i kushtëzuar, që vjen si rezultat i mosplotësimit të kushtit³⁴. Nga ana tjetër Gjykata pohon, se “pasuritë” mund të jenë “pasuri ekzistuese” ose “asete”, përfshi për disa raste të përcaktuara qartë edhe pretendimet. Që një pretendim të konsiderohet “aset” brenda qëllimit të nenit 1 të Protokollit të Parë Shtesë, pretenduesi duhet të provojë, që në legjislacionin vendas ekziston një bazë e mjaftueshme, për shembull që ka një praktikë gjyqësore vendase të konsoliduar në mbështetje të pretendimit të tij, ose që ekziston një vendim gjykate i formës së prerë në favor të pretenduesit³⁵. Kur kjo arrihet mund të hyjë në veprim koncepti i “pritshmërisë së ligjshme”.

b) Lidhur me “Hapësirën e vlerësimit”

Gjykata Europiane për të Drejtat e Njeriut ka zhvilluar një numër të madh praktikash gjyqësore në lidhje me Protokollin 1, nenin 1 të tij. Sipas kësaj konvente shtetet palë gëzojnë një ‘hapësirë të gjerë vlerësimi’ apo diskrecion të konsiderueshëm për sa i përket mënyrës që përdorin për praktikimin dhe zbatimin e dispozitave të Konventës.

Tendenca e Gjykatës ka qenë që t’i japë shtetit një ‘hapësirë vlerësimi’ të gjerë, veçanërisht kur bëhet fjalë për çështje komplekse e të vështira. Neni 1 i Protokollit Nr. 1 nuk mund të interpretohet sikur vendos ndonjë detyrim të përgjithshëm mbi shtetet kontraktuese për të kthyer pasuritë e transferuara në favor të tyre, para se të ratifikonin Konventën. Neni 1 i Protokollit 1 nuk vendos kufizime as mbi lirinë e shteteve kontraktuese për të përcaktuar

³⁴ Shih Prince Hans-Adam II of Liechtenstein v. Germany [GC], Nr 42527/98, § § 82 dhe 83, ECHR 2001-VIII dhe Gratzinger and Gratzingerova v. the Czech Republic (dec) [GC], Nr 39794/98, § 69, ECHR 2002-VII).

³⁵ Shih *Draon v. Francë* [GC], No 1513/03, § 68, i datës 6 tetor 2005 dhe *Burdov v. Russia*, No 59498/00, § 40, ECHR 2002-III.

objektin e kthimit të pronës dhe për të përzgjedhur, se në çfarë kushtesh bien dakord t'u kthejnë të drejtat e pronës ish-pronarëve.³⁶ Në veçanti, shtetet kontraktuese gëzojnë një shkallë të gjerë vlerësimi për sa i takon përjashtimit të kategorive të caktuara të ish-pronarëve nga kjo e drejtë. Kur kategoritë e pronarëve përjashtohen në këtë mënyrë, pretendimet e tyre për kthim nuk mund të shërbejnë si bazë për “pritsmëri të ligjshme”, që kërkon mbrojtjen e nenit 1 të Protokollit Nr. 1 (vendimi *Gratzinger and Gratzingerova*).

Nga ana tjetër, kur një shtet kontraktues, që ka ratifikuar Konventën, përfshi Protokollin e Parë Shtesë dekreton legjislacionin, që rregullon kthimin e plotë, ose të pjesshëm të pronës së konfiskuar në regjimin e mëparshëm, ky legjislacion mund të konsiderohet si gjenerues i një të drejte të re pronësie, të mbrojtur nga neni 1 i Protokollit Nr. 1 për personat që i plotësojnë kushtet për të fituar një të drejtë të tillë. E njëjta gjë mund të aplikohet në lidhje me rregullimet ligjore për kthimin ose kompensimin, të parashikuara para ratifikimit, nëse ky legjislacion mbetet në fuqi, pas ratifikimit nga shteti kontraktues i Protokollit të Parë Shtesë³⁷ Gjykata Europiane ka theksuar vazhdimisht se shtetet gëzojnë një “hapësirë vlerësimi” të gjerë në fushat ekonomike e sociale, veçanërisht në lidhje me politikat e strehimit si në rastin e *Sporrong & Lönroth kundër Suedisë* (1982). Në këtë çështje gjykata tërhoqi vëmendjen se në gjykimin, nëse ka pasur shpronësim, nuk duhet të drejtohem vetëm nga kritere formale, pasi konventa ka për qëllim të mbrojë të drejtat e përfshira në të në mënyrë reale dhe të efektshme. Për secilin rast, pra, duhet shqyrtuar, nëse shkalla e ndërhyrjes në përfitimin nga pasuria në të vërtetë ka shkaktuar privimin e pronës, e cila realizohet me anë të testit të proporcionalitetit.

³⁶Shih *Jantner v. Slovakia*, No 39050/97, § 34, 4 mars 2003.

³⁷Shih *Bronioeski v. Poland*, 31443/96, §125, ECHR2004-V.

c) *Lidhur me kuptimin e “interesit publik”*

Nocioni i “interesit publik”, i përmendur në fjalinë e dytë të paragrafit të parë, sikurse edhe nocioni i “interesit të përgjithshëm”, përmendur në paragrafin e dytë të këtij neni, është një koncept shumë i gjerë. Jurisprudenca ka pranuar se *“çdo ndërhyrje ndaj pronës apo pasurisë, cilido rregull që të gjej zbatim, duhet të përputhet me kushtin që t’i shërbejë një objektiv legjitim dhe porporcional’*. Një nga çështjet e hershme në të cilën u mor në konsideratë ky kusht është *James kundër Mbretërisë së Bashkuar*. Në këtë çështje Gjykata shtoi *“se marrja e pronës në bazë të një politike të llogaritur, për të arritur drejtësi sociale brenda komunitetit, mund të përshkruhet saktësisht si politikë në interesin publik”*. Por gjykata pranon se sidomos dispozitat, që parashikojnë shpronësimin, zakonisht bashkohen me nevojën e marrjes në konsideratë të motiveve politike ekonomike dhe shoqërore rreth të cilave opinionet, në një shoqëri demokratike, mund të ndryshojnë së tepërmi (Zaganjori, Xh.2009:40).

Megjithatë privimi i shtetasve nga prona në interesin publik, pa dëmshpërblim mund të jetë shumë rrallë i përligjur. Gjykata ka theksuar se pa një parim të tillë, mbrojtja e së drejtës për pronësi do të ishte, në një masë të madhe, iluzive dhe joefikase. Marrja e pronës, pa pagimin e një shume të arsyeshme në raport me vlerën e saj, zakonisht konsiderohet ndërhyrje joproporcionale. Por megjithatë neni 1 Protokollit 1 nuk e garanton të drejtën e kompensimit të plotë në çdo rrethanë, në qoftë se qëllimet e ligjshme që lidhen me “interesin publik”, të tilla si reforma ekonomike apo synimi për një drejtësi më të madhe shoqërore kërkojnë pagimin nën vlerën e plotë të tregut.

Një shembull tjetër i Gjykatës në shqyrtimin e faktit nëse një ndërhyrje me pronën i shërben një synimi legjitim në interes të publikut është çështja “*Scollo kundër Italisë*”. Gjykata iu referua faktit që paragrafi i dytë i nenit 1 i rezervon shteteve të drejtën për të proklamuar ligje të tilla që ata i konsiderojnë si të nevojshme për kontrollin e përdorimit të pasurisë në përputhje me interesin e përgjithshëm. *Ligje të tilla, vërejtji ajo, janë veçanërisht të zakonshëm në fushën e strehimit, që në shoqëritë tona moderne përbën një shqetësim kryesor të politikave sociale dhe ekonomike. Me qëllim që këto politika të zbatohen legjislatura duhet të ketë një liri të gjerë vlerësimi, si në lidhje me ekzistencën e një problemi të interesit publik, që çon në marrjen e masave të kontrollit, ashtu dhe në zgjedhjen e rregullave të detajuara për zbatimin e masave të tilla. Gjykata përsëriti se do të respektojë gjykimin e legjislaturës për sa ajo është në interesin e përgjithshëm, por nuk do ta pranojë nëse gjykimi haptazi tregon se është pa baza të arsyeshme.* Në fakt, Gjykata e Strasburgut i ka lënë një marzh të gjerë vlerësimi autoritetit kombëtar për të vendosur nëse kemi të bëjmë me një interes publik. Gjykata ka theksuar se autoritetet kombëtare janë më shumë në gjendje që të vendosin për këtë, për arsye se e njohin më mirë shoqërinë dhe nevojat e saj; në parim ato janë më shumë të kualifikuara sesa një gjykatës ndërkombëtar për të vendosur se çfarë është “interesi publik”. Sipas Gjykatës është e natyrshme që “marzhi i vlerësimit” për autoritetin e brendshëm të jetë më i gjerë, sepse është ai që ka për detyrë të zbatojë politikatat sociale dhe ekonomike të vendit. Vendimi i marrë prej saj duhet të konsiderohet i pranueshëm, përveç rasteve kur duket hapur se ai nuk ka asnjë bazë të arsyeshme.

2.7.1. Tri rregullat e nenit 1 të Protokollit Nr.1

Gjykata Europiane e të Drejtave të Njeriut e ka analizuar ndër vite nenin 1 të Protokollit Nr. 1 në kuadër të tri rregullave të veçanta. Këto rregulla janë përcaktuar për herë të parë në vendimin *Sporrong & Löngroth kundër Suedisë* (23.09.1982)³⁸, por ato janë konfirmuar në vazhdimësi edhe në çështje të tjera të shqyrtuara nga kjo gjykatë. Dallimi ndërmjet këtyre rregullave, në fakt, nuk është i ndarë në mënyrë kategorike pasi mund të ketë interferenca ndërmjet tyre. Kështu, në çështjen *James kundër Mbretërisë së Bashkuar*, Gjykata shprehet se tri rregullat nuk janë të veçuara nga njëra –tjetra, por duhen të interpretohen duke mbajtur parasysh reciprokisht edhe rregullin e parë që shpall parimet e përgjithshme. Gjykata në këtë vendim u shpreh se “*eliminimi i një padrejtësie sociale nëpërmjet legjislacionit për reformën e qiramarrësit përbënte një qëllim të ligjshëm, edhe pse ai ndërhynte në mënyrë substanciale në të drejtat ekzistuese mbi pronësinë. Metoda e reformës nuk u konsiderua si e papërshtatshme apo jo proporcionale*”. “*Interesi publik apo i përgjithshëm*” dhe “*siguria juridike*”.

Neni 1 i Protokollit Nr1 të KEDNJ-së parashikon shprehimisht se:

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

Askush nuk mund të privohet nga pasuria e tij, përveçse për një interes publik dhe duke iu nënshtruar kushteve të parashikuara me ligj dhe nga parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare.

³⁸ Në çështjen *Sporrong and Lönnroth kundër Suedisë* (23.09.1982) mund të shohim analizën e këtij neni. Në këtë çështje, rasti kishte të bënte me disa pasuri shumë të vlefshme, në qendër të Stokholmit në Suedi. Bordi Administrativ Rajonal vendosi që pronat kishin nevojë për zhvillim dhe kështu parashikoi dy lloje masash të ndryshme: leje për shpronësim. Gjatë kohës që mbi pronat në fjalë, ishin vënë këto masa, u bë e vështirë shitja e tyre.

Sidoqoftë, dispozitat e mësipërme nuk cenojnë të drejtën e shteteve që të nxjerrin ligjet që ato i quajnë të domosdoshme për të rregulluar përdorimin e pasurive në përputhje me interesin e përgjithshëm ose për të siguruar pagesën e taksave ose të kontributeve të tjera, ose të gjobave”.

Pra, jurisprudenca e GJEDNJ-së ka përcaktuar tri rregulla ose garanci kryesore që jepen respektivisht në tri fjalitë e këtij neni. Ato janë:

- Parimi i gëzimit në mënyrë paqësore të pasurive (fjalja e parë e paragrafit të parë)
- Mundësia e privimit nga pasuria, por në kushte të caktuara (fjalja e dytë e paragrafit të parë)
- Mundësia e ndërhyrjes dhe kontrolli i përdorimit (paragrafi i dytë) të pronës në përputhje me interesin e përgjithshëm, duke vënë në zbatim ligjet që i gjykojnë të nevojshme për qëllimin në fjalë (Zaganjori, Xh, 2009:40).

- i) Për sa i përket *rregullit të parë* (gëzimi i qetë i pronës) përbën në fakt thelbin e së drejtës së pronës dhe të garantimit të saj. Sipas nenit 1 fjalja e parë thotë: “*1. Çdo person fizik ose juridik ka të drejtën e gëzimit paqësor të pasurisë së tij.*” Kjo dispozitë përcakton rregullin e natyrës së përgjithshme: gëzimin në paqe të pronës. Ky rregull aplikohet kur asnjë nga rregullat e tjerë nuk mund të aplikohen. Kjo fjali ka natyrë ndihmëse pasi përcakton se mund të ketë ndërhyrje nga shteti kur nuk jemi para privimit nga pasuria ose prej kontrollit të përdorimit të saj. Në çështjen *Sporrong & Longroth kundër Suedisë* gjykata vendosi që “*Kërkuesit mbajtën mbi supe një detyrim të veçantë dhe të posaçëm*

*që binte ndesh me parimin e gëzimit paqësor të pasurisë.*³⁹ Gjykata, ofroi edhe formulën e marrjes në analizë të interpretimit të këtyre tri rregullave duke orientuar që fillimisht merret në shqyrtim rregulli i dytë dhe i tretë dhe pastaj i pari. Fjala e parë e nenit 1 ka rol ndihmës dhe përcakton nëse ka pasur ndërhyrje nga shteti kur, nuk ka pasur privim nga pasuria e tij ose kontroll të përdorimit të pasurisë. Garanton respektimin e pasurisë. Është një rregull i cili ka karakter të përgjithshëm.⁴⁰ Rregulli i parë mund të gjejë zbatim në rastet kur ndodhemi para një ndërhyrjeje ndaj përdorimit ose gëzimit të pasurisë por, nuk mund t'i marrë pasurinë të dëmtuarit e as nuk ka si qëllim të kontrollojë përdorimin e pasurisë prej tij. Në çështjen *Sporrongand Lönnroth* u vlerësua se rregulli i parë gjente zbatim në rastin e lejeve të shpronësimit që ishin parashikuar në lidhje me pasuritë e kërkuesve.⁴¹ Justifikimi i ndërhyrjes ndaj së drejtës së pronës. Çdo ndërhyrje ndaj pronës mund të justifikohet vetëm nëse është në interesin publik ose të përgjithshëm. Kushti që privimi i së drejtës së pronës duhet të jetë në interesin publik parashtrohet qartë në fjalinë e dytë të nenit 1 Protokollit 1 të Konventës⁴².

³⁹ Po kështu mund të përmendim edhe çështjen *Poiss kundër Austrisë* ku Gjykata e Strasburgut vendosi se “*Transferimi i përkohshëm nuk synonte as të kufizonte, as të kontrollonte përdorimin e tokës, por të arrihej një rindërtim i shpejtë i zonës. Por pronarëve nuk u ishte siguruar, përmes një vendimi përfundimtar, kompensim sipas legjislacionit në fuqi. Prandaj ky transferim duhet të shqyrtohet në bazë të fjalisë së parë të NIP1-së*”. Shih gjithashtu edhe çështjen *Stran Greek Rafinieris & Stratis Andreadis kundër Greqisë* ku gjykata konstatoi se “*Për ankuesit ishte e pamundur të siguronin ekzekutimin e një vendimi arbitrazhi të formës së prerë, sipas të cilit shteti detyrohej të paguante shuma në favor të ankuesve. Si përfundim pati ndërhyrje në të drejtën e pasurisë së ankuesve. Ndërhyrja në fjalë nuk ishte shpronësim, as masë për të kontrolluar përdorimin e pasurisë. Ky rast duhet të trajtohet në bazë të fjalisë së parë të NIP1-së*”.

⁴⁰ Shiko çështjen “*Sporrong dhe Lönnroth kundër Suedisë*”.

⁴¹ Në çështjen *Sporrongand Lönnroth* e cituar.

⁴² Neni 1 i Prot. Nr.1 të Konventës Europiane për të drejtat e njeriut paragrafi i dytë.

ii) *Rregulli i dytë* i referohet mundësisë së privimit nga pasuria: “*Askush nuk mund të privohet nga prona e tij veçse për arsye të dobisë publike dhe në kushtet e parashikuara nga ligji dhe nga parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare*”. Në fjalinë e dytë të paragrafit të parë të nenit 1, hasim konceptin e “*privimit*”. “*Privimi nga pasuria*” ka të bëjë me shpronësimin por, jo vetëm me të, pasi kjo e fundit është vetëm një mënyrë privimi i një personi nga pasuria e tij. Si rregull në këtë rast privimi ka të bëjë me shtetëzim ose shpronësim që do të thotë transferim i së drejtës së pronësisë nga privati te shteti. Rregulli i dytë, në këtë kuptim, përcakton se shteti mund t’i privojë individët nga prona ose pasuritë e tyre, por vetëm në rrethana të përcaktuara. Ndërhyrja në ushtrimin e së drejtës së pronësisë, mund të vijë si rezultat i një veprimi të ndërmarrë nga një organ publik si autoritet ekzekutiv, vendim gjyqësor, nga legjislacioni etj. Madje edhe nga ndonjë instrument ligjor ndërkombëtar ose nga Kushtetuta, kur këta prekin në mënyrë të drejtpërdrejtë të drejtën e pronës. Ndërhyrja nuk mund të rezultojë ekskluzivisht nga një individ privat, pasi një organ publik duhet të përfshihet të paktën me ndërmjetësi, në mos drejtpërsëdrejti dhe pa ndërmjetësi (Gruda, Z., 2000:13).

Qëndrimi mosveprues i treguar nga autoritetet administrative, masat e të cilave për parandalimin e rrezikut të shpërthimit dhe më pas dhe për shkatërrimin që ndodhi, dështuan, përbënin një cenim në të drejtën e kërkuesit për gëzimin e pasurive të tij, i cili konsiderohet si ndërhyrje⁴³. Privimi i zotërimeve i nënshtrohet disa kushteve specifike dhe të caktuara. Nëse ka pasur 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

⁴³Shiko çështjen *Oneryildiz kundër Turqisë* dt. 18.06.2002

mund të kemi në këtë mënyrë edhe shpronësim *de facto*⁴⁴. Privimi përkufizohet si zhveshje nga objekti i pronës dhe përfshin transferimin e pronës. Masat që merren me qëllim zhveshjen e drejtpërdrejtë të pronarit nga pasuria e tij përbëjnë privim. Kjo ndodh në rastet e shtetëzimit dhe të shpronësimit, kur kemi të bëjmë me kalimin e drejtpërdrejtë të titullit të pronës në favor të një organi publik ose në favor të një individi tjetër privat. Shpronësimi mund të bëhet vetëm në bazë të vendimeve të ligjshme të autoriteteve. Kur nuk ndodh kjo procedurë ligjore ndeshemi me të ashtuquajturin shpronësim *de facto*. Pasojat janë të njëjta. Në vendimin “*Sporrong dhe Lönnorth kundër Suedisë*”, Gjykata tërhoqi vëmendjen se “*në gjykimin nëse ka pasur shpronësim, nuk duhet të drejtohem vetëm nga kritere formale, pasi Konventa ka për qëllim të mbrojë të drejtat e përfshira në të, në mënyrë reale dhe të efektshme.*”⁴⁵ Për secilin rast, duhet shqyrtuar nëse shkalla e ndërhyrjes në përfitimin nga pasuria, në të vërtetë ka shkaktuar privimin e pronës. Pra, masat e marra nga një shtet mund të ndërhyjnë ndaj së drejtës së pronës, në masë të tillë që këto të drejta bëhen aq të padobishme, sa e bëjnë shpronësimin të detyrueshëm, megjithëse shteti nuk deklaron se ka bërë shpronësim e se akti ligjor i pronës i mbetet formalisht pronarit origjinal”⁴⁶. Gjykata njohu edhe ekzistencën e “shpronësimit *de facto*” në gjykimin e çështjes

⁴⁴Shih çështjen *Papamichelopoulos & tjerë kundër Greqisë* ku gjykata njohu ekzistencën e shpronësimit *de facto* të kërkuesve. Me një ligj të veçantë më 1967 Forcat e Marinës marrin një hapësirë të gjerë toke bujqësore që u ktheu 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 iu 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 asnjherë formalisht. As toka nuk ishte formalisht në pronësi të Marinës. Megjithatë që nga viti 1967 kërkuesit e kishin të pamundur të përdorin pronësinë e tyre. Iniciativa e kompensimit pas vendosjes së demokracisë nuk ia arriti qëllimit. Meqë Konventa synon të mbrojë të drejta që janë praktike dhe efektive duhet hetuar nëse në këtë rast kemi të bëjmë me një shpronësim *de facto**”.

⁴⁵Vendimi “*Sporrong dhe Lönnorth kundër Suedisë*” i cituar.

⁴⁶ Shiko vendimin “*Sporrong dhe Lönnorth*”, pra heqja e pasurisë lidhet me ndryshimin kundër Suedisë, e cituar.

Papamichalopoulos dhe të tjerë kundër Greqisë (24.06.1993)⁴⁷. Çështja e shpronësimit de facto është një çështje faktike (çështja *Loizidou kundër Turqisë*).⁴⁸

Si shembull tjetër të privimit të pasurisë, kemi edhe kur hyhet në zotërim të pasurisë për të fituar të drejtën e blerjes së parë (çështja *Hentrich kundër Francës* – 1994).

Kur pronari i ruan tagrat, që burojnë nga e drejta e pronësisë, nuk kemi të bëjmë me shpronësim⁴⁹.

Nga formulimi i paragrafit II të nenit 1 del që kushtet konkrete për zbatimin e saj janë:

- a) *Privimi të bëhet për një interes publik ose të përgjithshëm*. 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.

⁴⁷ Në vitin 1967, në bazë të një ligji të miratuar nga qeveria ushtarake e asaj kohe, Fondi i Marinës mori në zotërim një sipërfaqe të madhe toke, përfshirë edhe atë të ankuesve. Ajo ngriti atje një bazë si edhe një shtëpi pushimi për oficerët dhe familjet e tyre. Që nga ajo datë, ankuesit nuk kishin më mundësi ta përdornin pronën e tyre, ta shisnin, ta trashëgonin, ta hipotekonin ose ta dhuronin. Gjykata vlerëson se humbja e çdo mundësie për tjetërsimin e tokës në fjalë, së bashku me dështimin e përpjekjeve të bëra për të ndrequr situatën për të cilën ishte bërë ankesa, ngërthente pasoja mjaft të rënda për ankuesit e shpronësuar de facto, në kundërshtim me të drejtën e gëzimit paqësor të pasurisë së tyre.

Ajo vuri në dukje se ndërhyrja duhet të konsiderohej si një shkelje e vazhdueshme që nga viti 1967. Ndërhyrja nuk ishte për qëllime të kontrollit të përdorimit të pronës. Toka faktikisht asnjëherë nuk u shpronësua formalisht në kuptimin që, pronësia nuk u transferua. Fondi i Marinës ia kishte marrë në fakt fizikisht pronën kërkuesve dhe kishte ndërtuar në të. Kërkuesit nuk kishin mundur që të disponon mbi pronën e tyre. Prandaj në çdo rast duhet shqyrtuar jo vetëm fakti nëse ka pasur një akt formal shpronësimi, por të shihet vërtetësia e situatës në tërësi. Gjykata nuk i hyri aspak problemit nëse shpronësimi i shërbente një qëllimi legjitim dhe a ishte proporcional.

⁴⁸ Shiko çështjen *Loizidou kundër Turqisë*.

⁴⁹ Shih në këtë rast vendimin *Sporrong & Löngroth kundër Suedisë* ku gjykata shprehet se “Autoritetet nuk proceduan me shpronësim të pasurisë. Prandaj formalisht ankuesit nuk u privuan nga pasuria e tyre, sepse në parim ata gëzonin të drejtën ta përdorin, ta shisnin, ta dhuronin, ta hipotekonin. Por thelbësore është që këto prerogative të ruheshin konkretisht dhe të ushtroheshin efektivisht. Konventa synon të garantojë të drejta që janë praktike dhe të efektshme. ..E drejta e pronës humbi një pjesë të thelbit të saj, por ajo nuk u zhduk..”. Në këtë rast pra zbatohet pjesa e parë e dispozitës dhe jo e dyta.

- b) *Ndërhyrja të jetë e ligjshme*. Pra, kjo ndërhyrje duhet të jetë e parashikuar me ligj. Ligjshmëria kërkon 1) zbatimin e ligjit në mënyrë të drejtë; 2) ligji të jetë i parashikueshëm dhe 3) masa për barazi procedurale.
- c) *Të ketë një baraspeshë të drejtë*⁵⁰. Këtu është shumë më i rëndësishëm kriteri i arsyeshëm sesa kriteri i proporcionalitetit pasi nuk ka baraspeshë të drejtë nëse individ i privuar nga prona ka përballuar një barrë të tepërt.
- d) *Të ketë kompensim*. Kompensimi është një element shumë i rëndësishëm i cili duhet të jepet duke respektuar në thelb parimin e proporcionalitetit. Kompensimi pothuajse është gjithnjë një moment përcaktues për të vlerësuar nëse ka pasur një baraspeshë të drejtë.

Zbatimi i parimeve të përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare. Ky formulim është bërë për dy arsye: (1) që rregullat e vendosura në këtë drejtim të mos kenë përparësi ndaj parimeve të përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare (2) është synuar edhe mbrojtja e pronës të të huajve. Arsytimi në këtë rast është që KEDNJ të përcaktojë të drejta standarde ashtu si e drejta ndërkombëtare për të gjithë personat që ndodhen nën juridiksionin e çdo vendi palë (Zaganjori, Xh, 2009:45).

iii) *Rregulli i tretë* parashikon mundësinë e ndërhyrjes që do të thotë mundësi kontrolli nga shteti: një ndërhyrje themelore ndaj pasurive e cila nuk përbën privim mund të përbëjë kontroll. Ndërhyrja në pronë nga ana e shtetit duhet të bëhet me ligj dhe duhet të ketë një qëllim të ligjshëm. Në këtë prizëm ka një rëndësi të veçantë vendosja e një

⁵⁰ Bëhet fjalë për parimin e proporcionalitetit. Ekzistenca e një balance të drejtë ndërmjet kërkesave të interesit të përgjithshëm të shtetit ose të komunitetit dhe e kërkesave të të drejtave themelore të individit. Gjithsesi Gjykata u lë shteteve kontraktuese një farë hapësire veprimi, që i referohet një marzhi të vlerësimit lidhur me ekzistencën si të nevojshme dhe të domosdoshme të kufizimit të së drejtës së pronësisë. Për këtë nuk do të kemi dhunim të Konventës në rastin e kufizimit të së drejtës së pronës, për arritjen e një qëllimi të caktuar në interesin publik. Por pavarësisht se marzhi i vlerësimit iu është lënë shteteve, Gjykata duhet të marrë parasysh ekzistencën e zgjedhjeve alternative kur të vendosë nëse ndërhyrja ka qenë proporcionale për qëllimin e kërkuar për t'u arritur.

raporti sa më të drejtë ndërmjet interesit publik dhe atij privat. Shteti ka një hapësirë vlerësimi shumë të madhe, por nuk mund të jetë arbitrar. Mund të ndodhë që mund të ketë një interes publik, por duhet të jetë proporcional. Mund të përmendim këtu rastin *Luisidow kundër Turqisë* ku mbrohet e drejta e aksesit në pronë. Për sa i përket pjesës së fundit të dispozitës në fjalë: *“Sidoqoftë, dispozitat e mësipërme nuk cenojnë të drejtën e shteteve që të nxjerrin ligjet që ato i quajnë të domosdoshme për të rregulluar përdorimin e pasurive në përputhje me interesin e përgjithshëm ose për të siguruar pagesën e taksave ose të kontributeve të tjera, ose të gjobave”* të krijohet përshtypja se shtetet janë gjykatësit e vetëm për nevojën e ndërhyrjes. Megjithatë në një sërë çështjesh është theksuar se mund të shqyrtohet ligjshmëria dhe qëllimi i kufizimit të bërë. Nga kjo rrjedh se jo çdo ndërhyrje e shtetit për qëllimet e parashikuara në këtë paragraf është e lejueshme. Kontrolli është ndërhyrja që i lë pronarit mundësinë për të ushtruar edhe në masë të kufizuar disa nga të drejtat e pronës së tij, ndërsa privimi është ndërhyrje që i asgjëson përfundimisht këto të drejta. Pra, privimi, kontrolli, të gjitha format e ndërhyrjes në të drejtën e pronës nga ana e shtetit, duhet të përmbushin kushtin e ekzistencës së interesit publik ose të përgjithshëm, arritja e një objektivi të ligjshëm, masa e marrë të jetë e ligjshme, përpjesëtimore. Kushti kryesor i inkorporuar në të gjithë tekstin e Konventës është ligjshmëria dhe siguria juridike që pavarësisht të gjithave nuk duhet të mungojë asnjëherë.⁵¹

⁵¹ Kjo mund të ndodhë kur pasuria konfiskohet - çështja *Handyside kundër Mbretërisë së Bashkuar*-1976.

2.8. Justifikimi i një ndërhyrje ndaj së drejtës së pronës

2.8.1. *Interesi i përgjithshëm*

Çdo ndërhyrje ndaj pasurisë në cilido rregull që të gjejë zbatim duhet të përputhet me kushtin që t'i shërbejë një objektivi legjitim në interes publik ose të përgjithshëm⁵². Rregulli i tretë i nenit 1 Prot. 1 i referohet shprehimisht interesit të përgjithshëm.

Prona ka njëkohësisht karakter shoqëror, sepse përdorimi i saj duhet t'i shërbejë mirëqenies publike. Për sa kohë funksioni i pronës është një mjet për ruajtjen e lirisë vetjake, prona gëzon një mbrojtje të veçantë. Nga ana tjetër është në vlerësimin e lirë të shteteve palë kontraktuese që mund të vendosin kufizime ndaj pronës sa më i madh të jetë funksioni i saj⁵³. Megjithatë garancia e pronës nuk mund të pranojë kufizime joproporcionale, domethënë kufizime që nuk justifikohen me konsiderata sociale. Marrja e pronës në bazë të një politike të llogaritur, për të arritur drejtësi sociale brenda komunitetit, mund të përshkruhet saktësisht si politike në interesin publik, prandaj i njihet e drejta ligjvënësit që për arsye të ekzistencës së interesit publik të mund të kufizojë hapësirën e disponimit të pronës private (Puto, A., 2002:88).

Në çështjen *James kundër Mbretërisë së Bashkuar* (1986) kërkuesit ishin administratorë të pronës së Dukës së Uestiminiersit, i cili zotëronte 2000 shtëpi në një zonë mjaft të preferueshme të Londrës. Si rezultat i implementimit të një ligji në vitin 1967,⁵⁴ mbi reformën e qiramarrjes, i cili i dha qiramarrësve afatgjatë të drejtën për ta blerë pronën me një vlerë më të ulët se ajo e tregut, kërkuesit u ankuan se pasuria e tyre

⁵²Neni 1 i Prot Nr.1 të Konventës Europiane për të drejtat e njeriut, paragrafi i tretë.

⁵³Vendim i Gjykatës Kushtetuese Gjermane.

⁵⁴Ligji i cili zbatohet vetëm për qiramarrësit afatgjatë, pra për qira për 21 vjet ose më shumë.

kishte humbur një shumë të madhe parash duke pretenduar në këtë mënyrë shkelje të nenit 1 të Prot. Nr.1 të Konventës⁵⁵. Gjykata shqyrtoi se ishte shkelur rregulli i dytë i nenit 1 të Prot. 1, pra kërkuesit ishin privuar nga pasuria e tyre⁵⁶. Gjykata ndryshe nga kërkuesit u shpreh se transferimi i detyrueshëm i pronës nga një individ në një tjetër mund të përbëjë një synim legjitim në interes publik (Nowicki, M,2000:343). Marrja e pronës në bazë të një politike të llogaritur për të arritur drejtësi sociale brenda komunitetit mund të përshkruhet saktësisht si politike në interes publik. Gjykata u shpreh se qëllim i ligjit të reformës së qiradhënies, ai i drejtësisë më të madhe sociale në sferën e strehimit, ishte një qëllim legjitim në interesin publik.

2.8.2. Siguria Juridike (Ligjshmëria)

Një ndërhyrje në të drejtën e pronës gjithashtu duhet të përmbushë kushtin e sigurisë juridike ose të ligjshmërisë. Kjo pasqyrohet shprehimisht në fjalinë e dytë të paragrafit të parë të nenit 1, të Prot. Nr.1 të Konventës në lidhje me privimin nga pasuria. Parimi i shtetit ligjor është një ndër parimet themelore të një shoqërie demokratike, parim i cili është mishëruar në të gjitha nenet e Konventës. Gjithashtu parimi i sigurisë ligjore ose i ligjshmërisë është i mishëruar në Konventë si një i tërë dhe ky kusht duhet të përmbushet pavarësisht se nga tri rregullat mund të aplikohet.

Në çështjen *Iatridis kundër Greqisë* (1999) kërkuesi vuri në përdorim një kinema të hapur nga e cila ai ishte dëbuar dhe ajo i ishte transferuar në mënyrë të detyrueshme autoriteteve bashkiake. Gjykata u shpreh se klientela e kinemasë përbënte

⁵⁵Shiko çështjen *James vs Mbretërisë së Bashkuar* (1986).

⁵⁶ Megjithëse transferimi i pronësisë nuk ishte për shtetin, por për individë të tjerë privatë.

një pasuri të mbrojtur nga neni 1 i Prot. Nr.1 të Konventës ⁵⁷. Gjykata përsëriti faktin që kushti i parë dhe i rëndësishëm i nenit 1 të Prot.Nr. 1 të Konventës është që çdo ndërhyrje në gëzimin në mënyrë paqësore të pasurive duhet të jetë e ligjshme dhe se fjalia e dytë e paragrafit të parë autorizon privimin nga pasuria vetëm « kur i nënshtrohet kushteve të parashikuara nga ligji » dhe paragrafi i dytë njeh faktin që shtetet kanë të drejtë të kontrollojnë përdorimin e pronës duke vënë në zbatim ligje. ⁵⁸

Vendosja e ekuilibrit të drejtë midis kërkesave të interesit të përgjithshëm të komunitetit dhe kushteve të mbrojtjes së të drejtave themelore të individit zbatohet menjëherë kur ndërhyrja në fjalë përmbush kushtin e ligjshmërisë dhe nuk është arbitrare. Në çështjen në fjalë gjykata u shpreh se dështimi për t'ia kthyer truallin kërkuar në mënyrë të dukshme, në kundërshtim me ligjin grek, përbën shkelje të qartë të nenit 1 të Prot Nr.1 të Konventës, pa pasur nevojën për të shqyrtuar ndonjë aspekt tjetër (Zaganjori, Xh, 2009:40).

2.8.3. *Proporcionaliteti*

Masat e marra që ndërhyjnë në të drejtën e pronës duhet të respektojnë kushtin e proporcionalitetit. Proporcionaliteti si një parim i përgjithshëm i së drejtës, është një parim themelor i vetë Konventës. Qëllimi i këtij parimi është që një masë shtetërore, e cila shoqërohet me një cenim, kufizim apo derogim të realizimit të të drejtave të njeriut, të jetë e nevojshme në kushtet në të cilat vihet në zbatim. Nga ana tjetër duhet që masa shtetërore të jetë ngushtësisht në proporcion me gjendjen që e ka kërkuar marrjen e saj (Gjata, R.,2011:46).

⁵⁷ Shiko çështjen *Iatridis kundër Greqisë* (1999).

⁵⁸ Po aty.

Kufizimi i së drejtës së pronës, të cilën masa shtetërore e sjell në praktikë, duhet të jetë më i vogli i mundshëm për arritjen e qëllimit që ka kjo masë. Pra kjo do të thotë që, në qoftë se një masë shtetërore është e parashikuar në ligj dhe ka në vetvete një qëllim të ligjshëm dhe për këtë arsye ka premisa që të konsiderohet brenda hapësirës së vlerësimit të shtetit, ajo mund të përbëjë shkelje të Konventës dhe pikërisht të nenit 1 të Prot. 1 të saj në qoftë se pasojat negative të saj, në lidhje me të drejtën e pronës, nuk janë në raport të drejtë me pasojat pozitive që ajo sjell (Nowicki, M., 2000:343).

Me qëllim që një ndërhyrje ndaj së drejtës së pronës të jetë e justifikuar është e domosdoshme që të ekzistojë edhe një marrëdhënie përpjesëtimore midis mjeteve të përdorura dhe synimit që kërkohet të realizohet. Mbi këtë bazë sistemi ligjor duhet të përmbajë një serë garancish procedurale për të siguruar që ndikimi i tij mbi të drejtën e pronës të mos jetë arbitrar dhe i paparashikueshëm. Mbikëqyrja e proporcionalitetit është një formë e re mbikëqyrje, që e ushtron Gjykata, e cila konsiston në përcaktimin nëse një masë është njëherësh e përshtatshme për realizimin e qëllimit të saj dhe jo në disproporcion me të. Proporcionaliteti duhet respektuar në të gjitha format ku shfaqet ndërhyrja në të drejtën e pronës. Kushtet e tij janë arritja e një qëllimi të ligjshëm në interes publik si edhe përdorimi i mjeteve që i përshtaten duke qenë kështu në proporcion me qëllimin që synohet të arrihet.⁵⁹

Niveli i proporcionalitetit ndryshon kur zbatohet privimi nga prona dhe kur zbatohet në rastet e tjera. Në rastin e parë, proporcionaliteti respektohet nëse pronari shpërblehet me kompensim. Pra mbikëqyrja e proporcionalitetit do të varet nga lloji i ndërhyrjes së përdorur. Në çdo rast mjetet e përdorura duhet të jenë në përputhje me synimin që kërkohet të arrihet. Që të jetë ndërhyrje e lejueshme duhet t'i shërbejë

⁵⁹ Po aty.

interesit publik. Vendosja e një balance të drejtë midis kërkesave të interesit të përgjithshëm të komunitetit dhe kushteve të mbrojtjes së të drejtave themelore të individit mishërohet në të gjithë konventën.

Vendimi i çështjes *Sporrong & Lannroth vs Suedisë* (1982) është një nga vendimet më të rëndësishme të Gjykatës sipas nenit 1 të Prot. 1 të Konventës.⁶⁰ Aty vërehet një deklaratë e rëndësishme: “Gjykata duhet të përcaktojë nëse kishte një ekuilibër të drejtë midis kërkesave të përgjithshme të komunitetit e kushteve për mbrojtjen e të drejtave themelore të individit”⁶¹

Ekulibri nuk mund të konsiderohet i drejtë nëse titullari i së drejtës së pronësisë përballon një barrë individuale dhe të tepërt. Gjykata u shpreh se megjithëse ligjërisht titulli i pasjes së pronësisë mbetet e paprekur, në praktikë mundësia e ushtrimit të së drejtës së pronës zvogëlohej në mënyrë të konsiderueshme. Njëkohësisht ajo u shpreh se e drejta e kërkesve për pronën për shkak të këtyre masave bëhej « e pasigurt dhe e ç’vlerësueshme ». Pra, kishte ndërhyrje. Gjykata u shpreh se nuk ka pasur shpronësim ose privim të pronës, por pranoi se ndalimet për të ndërtuar, përbënin kontroll të përdorimit të pronës, ndërsa lejet e shpronësimit nuk përbënin privime të pronës dhe as kishin si qëllim kontrollin e përdorimit të pronës, prandaj duhet të shqyrtoheshin në bazë të rregullit të parë.

2.8.4. Dëmshpërblimi

Megjithëse nuk përmendet shprehimisht në Konventë, dëmshpërblimi në rastet e ndërhyrjes ndaj pronës dallohet në dy forma:

⁶⁰ Vendimi i çështjes *Sporrong & Lannroth vs Suedisë* (1982).

⁶¹ Shiko vendimin *Sporrong & Lannroth vs Suedisë* (1982).

a) si kompensim (rasti i privimit nga prona). Shumica e kushtetutave demokratike e parashikojnë kompensimin, prandaj rastet kur ky kompensim nuk jepet janë shumë të pakta. Kompensimi duhet të jetë i arsyeshëm (proporcional) pasi marrja e pronës pa paguar një shumë në përpjesëtim të arsyeshëm me vlerën e saj, do të përbënte një ndërhyrje të shpërpjesëtuar dhe për rrjedhojë shkelje të nenit 1 të Protokollit 1. Ka raste kur kompensimi mund të mos jetë i plotë. Neni 1 nuk garanton në çdo rrethanë të drejtën e kompensimit të plotë pasi objektivat legjitime të interesit publik mund të diktojnë një kompensim më të vogël sesa rimbursimi i vlerës së plotë në treg⁶².

b) si zhdëmtim. Kjo formë shpërblimi jepet kur nuk respektohen kushtet e ndërhyrjes ndaj pronës.

a) *Kompensimi*

Kompensimi është një kusht që duhet të përmbushet nga Palët Kontraktuese të Konventës në rastin e privimit nga prona. Nëse pronari merr kompensim, ndërhyrja ndaj së drejtës së pronës nuk përbën shkelje të nenit 1 të Prot. 1 të Konventës. Kompensimi nuk kërkohet shprehimisht nga neni 1, por mendimi i hasur në literaturën juridike ka qenë se një garanci e plotë e së drejtës së pronës duhet të përfshijë të drejtën për kompensim. Parimi i kompensimit ka gjetur zbatim në tri forma.

Së pari, pagimi i një shume në përpjesëtim të arsyeshëm me vlerën e pronës.

Nga koncepti i së drejtës së pronës, që është sanksionuar në nenin 1 të Prot. 1 të Konventës, nuk rrjedh asnjë e drejtë absolute për shpërblim të plotë. Çështja e detyrimit për dëmshpërblim në vetvete dhe kufijtë e tij përcaktohen nga rrethanat e secilit rast konkret. Shteti ka një hapësirë të gjerë vlerësimi për arsye se ai njeh gjendjen dhe

⁶² Shih vendimin *Lithgow e të tjerë kundër Mbretërisë së Bashkuar*, e vitit 1987.

raportet shoqërore më mirë sesa çdo individ dhe se ai ka në dispozicion mjetet ligjore për t'i përmirësuar ato. Në rastet e ndërhyrjes së pronës duhet mbajtur parasysh e drejta për një kompensim të arsyeshëm, pasi në të kundërt do të përbënte një ndërhyrje të shpërpjesëtuar e cila nuk mund të quhet e justifikueshme sipas nenit 1 të Prot. 1 të Konventës. Metoda e vlerësimit duhet të jetë e arsyeshme. Autoritetet kombëtare kanë liri veprimi në këtë fushë, por gjykata këtë gjë e ka cilësuar duke u shprehur se do të respektojë çdo metodë të zgjedhur prej tyre përveçse kur ajo është haptazi pa një bazë të arsyeshme.

Parimi i përgjithshëm është se kompensimi duhet të jetë një shumë e lidhur në mënyrë të arsyeshme me vlerën e pronës. Megjithatë kur kërkohet pagesa e kompensimit për të përmbushur kushtin e proporcionalitetit kjo nuk do të nënkuptojë domosdoshmërisht kompensim të plotë në të gjitha llojet e rrethanave. Pra ka raste që diktojnë një kompensim në masë më të vogël se rimbursimi i vlerës së plotë në treg. Këto raste diktohen nga arritje të objektivave legjitime të interesit publik. Në këtë çështje kërkuesit ishin kompani ndërtuese anijesh dhe të aeronautikës interesat e të cilëve ishin shtetëzuar. Ata nuk kundërshtuan faktin që shteti kishte një objektiv legjitim për marrjen e pronës, por argumentuan se kompensimi i paguar ishte mjaft i papërshtatshëm. Gjykata ra dakord që marrja e pasurisë pa kompensim, me një shumë të lidhur në mënyrë të arsyeshme me vlerën e saj, normalisht përbën një ndërhyrje joproporcionale e cila nuk mund të konsiderohet si e justifikueshme sipas nenit 1⁶³.

Neni 1 nuk garanton të drejtën e kompensimit të plotë në të gjitha rastet duke pasur parasysh se objektivat legjitime të interesit publik mund të kërkojnë rimbursim

⁶³ Shiko çështjen *Lithgow dhe të tjerë vs Mbretërisë së Bashkuar*.

më të ulët sesa vlera e plotë e tregut.⁶⁴ Megjithatë gjykata ishte e mendimit se standardi i kompensimit mund të variojë në varësi të natyrës së pasurisë dhe rrethanave të marrjes së saj. Gjykata u shpreh se liria e vlerësimit aplikohet jo vetëm për çështjen nëse shtetëzimi është në interes të publikut, por edhe në zgjedhjen e kushteve të kompensimit. Parimi është se kompensimi duhet të jetë një shumë e lidhur në mënyrë të arsyeshme me vlerën e pronës. Për masën e kompensimit shtetet kanë liri të gjerë vlerësimi dhe veprimi, por gjithsesi baza ku mbështetet duhet të jetë e arsyeshme.

Së dyti, të drejtat e të huajve të privuar nga pronat e tyre mbulohen nga parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare. Konventa ka përcaktuar të njëjtat standarde, si ato që njihen nga e drejta ndërkombëtare publike, për të gjithë ata që janë nën juridiksionin e çdo Shteti Kontraktues. Parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare shtrojnë nevojën e një kompensimi të menjëhershëm, të drejtë dhe efektiv për të gjitha llojet e privimit. Gjithsesi Gjykata nuk i sheh të zbatueshme për qytetarët brenda shtetit të tyre dhe kjo mund të shtrojë problemin e diskriminimit midis të huajve dhe shtetasve. Ky lloj dallimi është i bazuar në të drejtën ndërkombëtare, sipas së cilës nuk lejohen shtetasit të pretendojnë për të drejta sipas së drejtës ndërkombëtare në situata që janë plotësisht kombëtare.⁶⁵

Nga praktika e Gjykatës nuk rezulton të jetë pranuar haptazi fakti se moszbatimi i parimeve të përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare për qytetarët brenda shtetit të tyre, do të thotë se ata marrin më pak kompensim sesa të huajt por, pranohet nga ana tjetër, se shtetasve mund t'u duhet të kenë një barrë më të rëndë sesa të huajt. Në çështjen *Lithgow dhe të tjerë vs Mbretërisë së Bashkuar* të sipërcituar, kërkesit u mbështetën në kushtin e fjalisë së dytë të nenit 1 të Prot. Nr.1 të Konventës ku thuhet se

⁶⁴ Neni 1 i Konventës Eurpoiane për të Drejtat e Njeriut.

⁶⁵ Neni 1 i Prot. Nr.1 të Konventës.

një privim nga pasuria i nënshtrohet kushteve të parashikuara « nga parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare » dhe se kompensimi i pagueshëm për ta duhet të ishte i përshtatshëm, i shpejtë, dhe efektiv. ⁶⁶

Gjykata e hodhi poshtë këtë argument të kërkuësve duke theksuar se ky kusht zbatohet vetëm për ata që nuk janë shtetas të tyre, pasi edhe vetë në shqyrtimin e punës përgatitore të nenit 1 të Prot. Nr.1 të Konventës ai u bë i qartë në faktin se shtetet kishin si qëllim që kjo frazë të aplikohet vetëm për ata që nuk ishin shtetas të tyre.

Nocioni “*Parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare*” përmendet pikërisht në fjalinë e dytë të paragrafit të parë të nenit 1 të Prot. 1 të Konventës. Kjo do të thotë që në qoftë se konstatohet shkelje nga ana e Gjykatës të nenit 1 të Prot. 1 sipas rregullit të tretë të tij (pra paragrafit të dytë të nenit 1 të Prot 1) të huajt nuk do të përfitojnë nga kjo klauzolë.

Në çështjen *Bosphorus Airways vs. Irlandes* (2005) gjykata vendosi se kontrolli i pronës të të huajve mund të justifikohet kur bëhet në zbatim të një të drejte ndërkombëtare që mbron njësoj me Konventën. Gjykata vendosi se në këtë rast nuk gjente zbatim rregulli i dytë i nenit 1 të Prot Nr.1 i Konventës, por rregulli i tretë i këtij neni. Duke arritur në këtë përfundim gjykata arrinte të përjashtonte zbatimin në këtë rast të nocionit “*parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare*”⁶⁷ të përmendura në nenin 1 të Prot. 1. Pra sipas gjykatës konstatimi se në këtë rast kishte një kontroll të përdorimit dhe jo privim nënkuptonte se Irlanda nuk ishte e detyruar që ta kompensonte kërkuësin në lidhje me humbjet që ai kishte pësuar.

Së treti, mospagimin e kompensimit në rrethana të jashtëzakonshme.

⁶⁶ Shiko çështjen *Lithgow dhe të tjerë vs Mbretërisë së Bashkuar*.

⁶⁷ Shiko çështjen *Bosphorus Airways vs Irlandës* (2005).

Në çështjen *Jahn dhe të tjerë vs Gjermanisë* (2005) Gjykata vendosi se mungesa e një kompensimi në vetvete nuk përbënte shkelje. Ajo theksoi se shteteve iu njihet një hapësirë e gjerë vlerësimi në miratimin e ligjeve në kuadrin e ndryshimeve të regjimeve politike ose sociale. Rrethanat e jashtëzakonshme në rastin e ribashkimit gjerman ishin të tilla që e justifikonin mungesën e çdo kompensimi.⁶⁸

b) Zhdëmtimi

Neni 41 i Konventës Europiane të të Drejtave të Njeriut sanksionon “*Kur Gjykata deklaron shkelje të Konventës ose të protokolleve të saj dhe e drejta e brendshme e palës së Lartë kontraktuese mundëson vetëm ndreqjen e pjesshme të pasojave të shkaktuara nga shkelja, Gjykata kur është e nevojshme i akordon shpërblim të drejtë palës së dëmtuar.*”⁶⁹

Parimi ku bazohen vendimet për zhdëmtim nga gjykatat ose arbitrazhet ndërkombëtare është ai i rivendosjes së gjendjes së mëparshme ose *restitutio ad integrum* me qëllim që dëmshpërblimi të zhdukë pasojat e akteve brenda mundësive dhe të rivendosë gjendjen e mëparshme, gjendje që do të ishte sikur akti të mos ishte kryer.

Gjykata e ka adoptuar këtë parim të aplikueshëm nga e drejta ndërkombëtare e cila e parapëlqen atë për shkak se është teknika më e favorshme dhe më racionale. Në

⁶⁸Kërkuesit janë shtetas gjermanë, të cilët kishin trashëguar parcela toke, që iu ishin dhënë familjeve të tyre pas reformës agrare të vitit 1945, në zonën e Pushtimit Rus të Gjermanisë, por me disa kufizime për sa i përket transferimit të të drejtave në lidhje me tokën. Këta pronarë të tokës në atë kohë u quajtën edhe si fermerët e rinj. Me 16 mars 1990 në Republikën Demokratike Gjermane hyri në fuqi Ligji Modro, i cili hoqi të gjitha kufizimet në lidhje me transferimin e të drejtave të pronësisë dhe iu jepte personave të interesuar të drejta të plota të pronësisë. Pas bashkimit të Gjermanive, disa individëve, që kishin trashëguar troje pas reformës agrare, përfshirë këtu edhe kërkuesit, iu kërkua që në bazë të amendamentit të dytë të ligjit mbi të drejtat pasurore të 14 korrikut 1992 t’ia transferonin autoriteteve tatimore të Landit të tyre pa kompensim.

⁶⁹Neni 41 i Konventës Europiane të të Drejtave të Njeriut.

çështjet që kanë të bëjnë me pronësinë Gjykata normalisht i ofron qeverisë një zgjidhje ndërmjet *restitutio ad integrum* ose pagimit të kompensimit. Kështu në çështjen *Papamichalopoulos kundër Greqisë*, Gjykata pasi vlerësoi dëmin material të shkaktuar i dha qeverisë greke mundësinë për të zgjedhur ndërmjet parimit *restitutio ad integrum* dhe pagesës së kompensimit për aplikuesit, ndërkohë që tregonte se alternativa e parë duhej të ishte më e preferuari.⁷⁰

⁷⁰ Në këtë çështje kërkuessit ishin pronarë të një zone të gjerë tokash, me një vlerë të madhe në Greqi. Tokat përfshinin një plazh dhe më 1963 kërkuessit kishin marrë leje nga zyra greke e turizmit për të ndërtuar një kompleks hotelesh në atë zonë. Por më pas e mori pushtetin diktatura ushtarake dhe në gusht të 1967-ës toka e kërkuessve iu kalua marinës. Forcat e marinës ndërtuan në ato toka një bazë të marinës dhe një rezidence për pushime për oficerët.

KAPITULLI III: LEGJISLACIONI SHQIPTAR PËR TË DREJTËN E PRONËSISË DHE PROBLEMATIKAT QË SHFAQ AI NË DITËT E SOTME

3.1. Koncepti i pronës dhe e drejta për pronë në legjislacionin shqiptar. Vështrim i shkurtër historik

Historia juridike e “së drejtës për pronë” në Shqipëri, gjatë 50 vjeçarit të fundit, ka kaluar në shumë hallka të ligjshmërisë dhe paligjshmërisë në konceptin e saj kushtetues si e drejtë themelore e njeriut. Konceptet e pronësisë dhe mënyrat e mbrojtjes së saj kanë pasur, por dhe kanë një rol të rëndësishëm në mbarëvajtjen e jetës njerëzore, si dhe të vetë sistemit juridik. Për këtë arsye i është kushtuar një vëmendje e veçantë dhe e vazhdueshme gjatë gjithë historisë njerëzore. Në fokus të këtij punimi do të jenë llojet dhe mënyrat e mbrojtjes së pronësisë në Shqipëri, për sa i përket aspektit civil dhe këndvështrimit historik ndërmjet vetë të drejtës shqiptare. Historia e mbrojtjes së pronësisë në Shqipëri, e parë në një këndvështrim krahasues, na ndihmon për të kuptuar sesi ka evoluuar ajo, si mund realizojmë përsosjen e saj nëpërmjet legjislacionit dhe si mund të shkohet drejt unifikimit të një të drejte të përbashkët europiane (Shehu, A., 2000:14).

Më poshtë po pasqyrojmë sipas një vështrimi të përgjithshëm garantimin e kësaj të drejte duke u bazuar në aktet kushtetuese, prej periudhës së pasluftës e deri në ditët e sotme. E gjithë kjo analizë nuk duhet të anashkalojë edhe kontekstin historik, pasi nuk mund të shkohet drejt së ardhmes pa iu referuar gjithë problematikave dhe zgjidhjeve ashtu sikurse edhe rrethanave të tjera të së kaluarës që karakterizojnë vendin tonë. Qëllimi final mbetet pa dyshim zgjidhja e këtyre problematikave për të ardhmen.

3.1.1. E drejta kanunore mbi tokën në periudhën e tranzicionit

Rregullat e para të krijuara për mbrojtjen e së drejtës në vendin tonë kanë qenë rregullat zakonore e më vonë ato ligjore. Këto rregulla kanë patuar dhe vazhdojnë të kenë një funksion kompleks për rregullimin e marrëdhënieve të pronësisë dhe mbrojtjen e saj, brenda një modeli të caktuar bashkëjetese, duke vendosur në këtë mënyrë një ekuilibër të përgjithshëm e të qëndrueshëm brenda një shoqërie të caktuar dhe një vendi të përcaktuar.

Këtu do të analizojmë në një vështrim të shkurtër elemente të veçanta të së drejtës kanunore, në lidhje me tokën në post-socializëm, pasi në gjykimin tonë kjo ka rëndësinë e vet. Një ndër parimet bazë të ideologjisë neoliberales është ideja se e drejta e pronës është e shenjtë, e paprekshme dhe se kjo e drejtë duhet parë në kontekstin e tregut të lirë (Bardhoshi, N., 2009:69). Ndërkohë, ideologjia kanunore i mëshon më tepër konceptit të kolektives dhe nuk e sheh individin të shkëputur nga konteksti social⁷¹. Pra, “kanunorja” e kufizon disi individin dhe nuk e lejon atë të ushtrojë në mënyrë krejt të pavarur tagrat e pronësisë mbi sendet e paluajtshme. (Hayek, A., 1973:112)

Ndryshimi i gjithë sistemit qeverisës, nga ai komunist në demokratik (kjo të paktën *de jure*), solli me vete dekollektivizimin e tokës dhe rikthimin e saj në pronësi private. Për këtë çështje, u miratua Ligji i posaçëm Nr. 7501⁷², i cili do të “rregullonte” situatën. Ligji në fjalë, njeh si bazë ekonomike familjen bujqësore, duke zhdukur ligjërisht gjithë sistemin e pronësisë përpara kolektivizimit. Mendoj se, një ndër arsyet e nisjes së dështimit të tij ishte pikërisht kjo pikë. Legjislatori në hartimin e më pas në miratimin e këtij akti, nuk ka pasur qëllimin e caktuar që këto norma t'i shërbejnë

⁷¹ Po aty.

⁷² Ligji Nr. 7501, datë 19.7.1991, “Për tokën”.

shoqërisë, por ka pasur një sërë qëllimesh të ndryshme, të cilat kënaqnin interesat e individëve të veçantë. Impakti negativ i ligjit⁷³, ishte fakti se ai binte tërësisht ndesh me kujtesën sociale dhe me të drejtën kanunore. Në fakt, jam i mendimit që kjo strukturë është e mirëorganizuar dhe implementohet në mënyrë perfekte.⁷⁴ Gjithashtu, mendoj se këto norma janë brendësuar më së miri në shoqërinë ku zbatohen, e nuk i ngjasojnë aspak ligjit “shtetëror”, i cili në këto zona e ka humbur “bastin” dhe nuk ka arritur të futet në ndërgjegjen e njerëzve. Duhet të nënvizohet fakti se, që një ligj ose një sërë ligjesh të jenë të suksesshme duhet të kalojnë të gjitha fazat e brendësimit që Kodi i Lekë Dukagjinit përmend, e jo thjesht të urdhërohen në mënyrë arbitrare nga lart poshtë. Për një individ, që jetonte/jeton, në zonat rurale nuk mund të konceptohej/het fakti se toka do t’i rimerrej përsëri. Për këtë, Ligji 7501 mbeti thjesht një formalitet në letër, sepse në ndarjen e tokës u zbatua e drejta zakonore e jo ajo shtetërore. Toka u nda në bazë të parimit për vëlla (Bardhoshi, N., 2007).

Përpos kësaj ndarjeje, një hapësirë tjetër në të cilën e drejta kanunore ka triumfuar kundrejt asaj shtetërore dhe ideologjisë neoliberale është instituti i parablerjes. Ky institut është i pranishëm në regjimin e pronave qysh prej së drejtës romake. Në Shqipërinë postsocialiste ai u rinjoh në Kodin Civil në dispozitat përkatëse, por gjendja nuk është kaq e thjeshtë sa duket. Kodi ynë civil është hartuar në bazë të ideologjisë neoliberale, por kjo e fundit bie sërishmi ndesh me atë kanunore në lidhje me institutin e parablerjes. Në zonat rurale, ku vepron i gjithë korpusi i normave zakonore mënyra e shitjes së tokës është disi ndryshe nga përfytyrimi që mund t’i bëhet tagrit të disponimit nën lentën neoliberale.⁷⁵

⁷³Konkretisht neni 8.

⁷⁴Kodi i Lekë Dukagjinit.

⁷⁵Po aty.

Le të sjellim një shembull të thjeshtë: Nëse një individ dëshiron të shesë tokën e tij, atëherë ai duhet të ndjekë një sërë procedurash (“kanunore” nëse mund t’i quajmë kështu). Së pari, ky person duhet të pyesë të gjithë familjarët e tij të ngushtë, që jetojnë në shtëpi më vete, nëse dëshirojnë ta blejnë tokën. Nëse asnjë prej tyre nuk pranon, atëherë individit do t’i duhet t’i drejtohet anëtarëve të fisit,⁷⁶ nëse ndonjë prej tyre do të dëshirojë ta blerë pronën. Më pas, në radhë vijnë të gjithë fqinjët e personit, të cilëve iu ofrohet toka me kushtet, të cilat i vendos pronari kundrejt asnjë diskriminimi të mundshëm⁷⁷. Ky regjim i institutit të parablerjes dhe kjo mënyrë e shitjes së tokës, mund të quhet ndryshe dhe “diktatura e kushërinjve” (Bardhoshi, N., 2009). Natyrshëm mund të lindë pyetja pse gjithë këto kufizime dhe çfarë ndodh në rast moszbatimi të procedurës?

Së pari, gjithë këta hapa që duhet të ezaurohen përpara se toka t’i shitet dikujt jashtë komunitetit (fshatit), janë brendësuar në të drejtën zakonore, për shkak se individët janë munduar t’i ruanin fshatrat nga shpërbërja. Ata nuk mundën të pranojnë këdo brenda hapësirës së tyre të përbashkët (Bardhoshi, N., 2009). Së dyti, në rast moszbatimi dhe mosbindjeje kundrejt “diktaturës së kushërinjve” personi i ri, që do të blinte tokën do të eksludohej nga komuniteti dhe për dikë, që njeh mirë zonat rurale e kupton se çfarë do të thotë kjo gjë. Anëtarët e fshatit do t’ua bënin jetën personit të ardhur shumë të vështirë.⁷⁸

Për sa parashtruam më lart del mjaft lehtë në dukje se ajo e drejta “e keqe” kanunore bën të mundur një organizim dhe në gjykimin tim mjaft të mirë të shoqërisë sepse shmang konfliktet e mundshme, përmes një regjimi të tillë të shitjes së

⁷⁶Nga ana e babait sepse fshati vazhdon të jetë strukturë patri- lineale.

⁷⁷Politika në radhë të parë” dhe nuk e përfillën përvojën tjetër të regjimit komunist, i cili sapo erdhi në fuqi më 1944, filloi nga shpronësimet për zhdukjen e bazës ekonomike të klasave të përmbysura.

⁷⁸Po aty.

tokës. Do të doja të ripërmendja arsyet pse ideologjia neoliberale ka humbur përballë asaj kanunore. Së pari, ideologjia e tregut të lirë dhe të gjitha normat, që u hartuan dhe u miratuan për ta mbështetur atë, erdhën në mënyrë tepër të shpejtë dhe u munduan të imponoheshin.

Së dyti, ligji i tokës, i nxjerrë si armë për zbatimin e kësaj ideologjie, u hartua me nxitim dhe nuk mori parasysh kontekstin lokal ku do të zbatohet. Gjithashtu, ai nuk u kujdes aspak për “respektimin” e kujtesës sociale.

Problemi nuk qëndron vetëm te Ligji Nr. 7501 për regjimin e tokës, por në të gjithë korpusin e normave, që u diktohet qytetarëve nga pushteti qendror. Këto norma nuk arrijnë të brendësohen totalisht tek individët, e nuk kthehen në një pjesë integrale të njeriut. Meqë sistemi shtrëngues i shtetit nuk është më si në komunizëm, njerëzit bëjnë të mundur shmangien e tyre dhe implementimin e së drejtës zakonore, e cila është rrënjësor thellë tek ata, e që nuk mund të ndryshohet me një përplasje të duarve.

Jemi të mendimit se ka qenë një *conditio sine qua non* që pushtetarët e pluralizmit duhej ta konsideronin parësor problemin e pronës, sidomos për faktin se pas vitit 1991 shteti shqiptar dhe qeveritë e tij, që u deklaruan solemnisht për vendosjen në Shqipëri të sistemit të shoqërisë së lirë të ekonomisë të tregut, duhej në radhë të parë të vepronin në mënyrë të efektshme për kthimin e pronave tek i zoti, në vend që të justifikoheshin me artifice juridiko-formale për mangësitë serioze në veprimtarinë e kthimit të pronave të grabitura te pronarët e ligjshëm. Po të ishte bërë kjo, me siguri do të ishin shmangur shumë konflikte, që kanë qenë faktorë determinues në prishjen e rendit dhe të stabilitetit në vendin tonë, dhe që sollën si pasojë rritjen marramendëse të kriminalitetit.

3.2. E drejta për pronë në kushtetutat shqiptare. Kushtetuta e vitit 1946

Deri pas mbarimit të Luftës së Dytë Botërore “e drejta e pronësisë” vazhdonte t’i kishte bazat në të drejtën e periudhës së Monarkisë, e cila ishte një e drejtë përparimtare ku spikaste në mënyrë të veçantë rregullimi ligjor i së drejtës private. Viti 1945 shënoi një pikë kthese në ndërtimin e së drejtës në përgjithësi dhe të së drejtës private në veçanti. Natyra e sistemit ishte mbështetur në idetë e sistemit socialist të së drejtës. Gjatë kësaj periudhe e drejta për pronë u pasua nga një sërë ndryshimesh radikale. *Kushtetuta e Republikës Popullore të Shqipërisë, e datës 14 mars 1946*, e cila përbënte aktin e parë rregullues të marrëdhënieve të pronësisë të periudhës së pasluftës, në përmbajtjen e saj përkufizonte karakterin dominues të pronës shtetërore në raport me llojet e tjera të pronës (Nathanaili, A., 1965:187).

Disa nene të kapitullit të dytë kanë sanksionuar pikërisht këto marrëdhënie të reja që po lindnin. Neni 7 sanksiononte “...në Republikën Popullore të Shqipërisë mjetet e prodhimit përbëhen prej pasurisë së përbashkët të popullit që gjendet në duart e shtetit, prej pasurisë së organizatave kooperativiste popullore dhe prej pasurisë së personave privatë, fizikë ose morale”³. Po sipas këtij neni konsideroheshin si pasuri e përbashkët e popullit minierat dhe pasuritë e tjera të nëntokës, mjetet e komunikacionit ajror, hekurudhor e detar, postar dhe bankat etj... Megjithatë, kjo kushtetutë nuk mohonte edhe zhvillimin e pronës private dhe kufizimin e saj në bazë të interesit të përgjithshëm që sanksionohej në nenin 11 ku thuhej shprehimisht: “Garantohet pronësia private dhe iniciativa private në ekonomi. Garantohet e drejta e trashëgimisë të pasurisë private. Pronësia private mund të kufizohet dhe të shpronësohet kur e lyp interesi i përgjithshëm e në bazë të një ligji. Me ligj do të caktohet se ç’rast dhe sa do të shpërblehej pronari”. Ndër të tjera, Kushtetuta

hodhi bazat juridike të shpronësimit të pronarëve të mëdhenj të tokave, çifligarëve, në favor të individëve të tjerë privatë që nuk kishin tokë ose kishin një sasi të pamjaftueshme. Neni 12 i Ligjit mbi tokën bujqësore sanksiononte *“Toka u takon atyre që e punojnë”*. Kjo kushtetutë hodhi bazat e para të shtetëzimit të pronës dhe që pasoi më tej në një formë më radikale.

3.2.1. Kushtetuta e vitit 1976

Toka bujqësore, gjatë viteve 1946-1976, filloi të shoqërizohej duke krijuar kooperativat bujqësore dhe ndërmarrjet bujqësore shtetërore. Krijimi i tyre shënoi një proces, i cili nuk u ndërpre, derisa arriti kulmin e tij në vitin 1976, me miratimin e Kushtetutës të po këtij viti. Dispozitat e saj sanksionuan shtetëzimin e pronës private. Prona e gjitha kaloi në pronësi të shtetit dhe tokat që u ndanë me reformën agrare me Ligjin Nr. 108, datë 29.08.1945, *“Mbi reformën agrare”* u morën përsëri nga shteti. Tashmë toka nuk mund të ishte një send i qarkullimit civil, përfshirë edhe tokën truall që iu përkiste ndërtesave për banim. Kushtetuta e vitit 1976, në nenin 16 sanksiononte: *“Ekonomia e RPSSH-së është ekonomi socialiste, që mbështetet në pronën socialiste mbi mjetet e prodhimit”*. Ndërsa neni 17 konfirmon edhe njëherë atë reformë radikale së cilës iu nënshtrua Shqipëria në atë kohë *“prona socialiste është baza e paprekshme e rendit socialist.... prona socialiste përbëhet nga prona shtetërore dhe nga prona kooperativiste”* duke eliminuar tërësisht pronësinë private të individit. E, pikërisht, neni 23 sanksiononte *“pronësia personale e shtetasve njihet dhe mbrohet nga shteti. Pasuri personale janë: të ardhurat nga puna dhe forma të tjera të ligjit, si dhe objektet dhe mjetet të cilat shërbejnë për përdorim personal, familjar dhe kulturor.....prona*

personale nuk mund të përdoret në kundërshtim me interesin e përgjithshëm . Neni 24 “Kur e kërkon interesi i përgjithshëm, pjesë të caktuara të pronësisë kooperativiste dhe personale mund të shpronësohen në favor të shtetit. Mënyrat dhe kushtet e pagesës janë të përcaktuara nga ligji”. Me Kushtetutën e vitit 1976 karakteri politik i mbrojtjes vetëm të pronësisë shtetërore dhe të përpjekjeve për të shtuar atë dhe për të zhdukur pronën private bëri hapa akoma më të mëdhenj duke sanksionuar e cenuar edhe ata pronarë që ende u kishte mbetur diçka në pronësi private. E gjithë toka në territorin e RSH-së u shpall në pronësi të shtetit dhe pronarët e ligjshëm tanimë gëzonin vetëm të drejtën e përdorimit dhe të banimit, por nuk kishin të drejtën e disponimit mbi pasuritë e tyre të paluajtshme. Pra, doli në pah një institut i ri pronësie, ekzistenca e pronarëve që nuk kishin të drejtën e disponimit, por vetëm të gëzimit mbi sendet e tyre. Në këtë mënyrë mbrojtja e pronësisë fokusohej akoma më tepër në mbrojtjen e pronësisë shtetërore dhe asaj kolektive të kooperativave dhe fermave.

3.2.2. Ligji Nr. 7491, datë 29 .04 1991, “Për dispozitat kryesore kushtetuese”

Kushtetuta e vitit 1976 u shfuqizua me Ligjin Nr. 7491, datë 29 .04 1991, “Për dispozitat kryesore kushtetuese”, me të cilën shteti diktatorial i PPSH-së kishte shpallur edhe *de jure* monopolin e tij tërësor në çdo degë e nëndegë të ekonomisë. Ligji “Për dispozitat kryesore kushtetuese” sanksionoi ndër të tjera, parimet themelore për krijimin dhe zhvillimin e ekonomisë së tregut edhe në Republikën e Shqipërisë si: shumëllojshmërinë e pronave, iniciativën e lirë për secilin subjekt ekonomik dhe rolin e shtetit në fushat më kryesore të zhvillimit ekonomik. Sipas neneve 10 e 11 të këtij ligji, subjekte të së drejtës së pronësisë u ligjëruan nga shteti, personat juridikë e fizikë dhe të gjitha llojet e pronësisë

gëzojnë mbrojtje ligjore të barabartë⁷⁹. Vlerat dhe parimet e lartpërmendura të këtij ligji kushtetues duheshin shtjelluar domosdoshmërisht më tej me ligje të posaçme. Neni 27 sanksiononte tashmë në mënyrë të plotë se *“Askujt nuk mund t’i mohohet e drejta të ketë pronë private vetëm ose së bashku me të tjerë, si dhe e drejta për të trashëguar. Fitimi, gëzimi dhe tjetërsimi i pronës, si dhe e drejta e trashëgimisë rregullohen me ligj. Askush nuk mund të shpronësohet, përveçse për një interes publik dhe kundrejt shpërblimit të plotë”*. Megjithatë me hyrjen në fuqi të Ligjit “Për dispozitat kryesore kushtetuese” shteti nuk u shpronësua menjëherë nga pasuritë të cilat në atë kohë figuronin *de jure* në pronësi të tij. Përkundrazi, ai vazhdonte të vepronte me cilësinë e tij si pronar dhe si i tillë, ai përcaktonte vetë pronat shtetërore që mund të privatizoheshin, organet e ngarkuara për të bërë privatizimin si dhe mënyrat të tjera për realizimin e kësaj marrëdhënie. Në një vlerësim të përgjithshëm ky ligj kushtetues hodhi bazat e iniciativës së lirë dhe bazat e garantimit të pronës private, por që sigurisht nuk ishte e mjaftueshme, referuar edhe kuadrit ligjor të miratuar në vitet në vazhdim.

3.3. Të drejtat pronësore në Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë

Në Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë, proklamohen dhe garantohen të drejtat dhe liritë themelore, në katalogun e lirive dhe të drejtave themelore (nenet 15 – 58). Po ashtu, në të njëjtin nivel me Kushtetutën Shqiptare qëndron edhe KEDNJ-ja, e cila thirret drejtpërdrejt nga Kushtetuta Shqiptare si kufiri maksimal i kufizimit të të drejtave themelore. Një nga liritë dhe të drejtat themelore të njeriut, të garantuara në Kushtetutën shqiptare, është edhe e drejta e pronës private⁸⁰.

⁷⁹Zbatimi i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, Punime të seminarit, mbajtur në Trieste më 13-14 dhjetor 1999.

⁸⁰Nenet 15 – 58 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

Në legjislacionin shqiptar e drejta e pronës gëzon mbrojtje në Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë, të miratuar më 28.11.1998. Me miratimin e Kushtetutës së vitit 1998 çështja e rivendosjes të së drejtës së pronësisë u la e hapur, duke i krijuar mundësinë ligjore Kuvendit që brenda 2-3 viteve nga hyrja në fuqi e kësaj Kushtetute të nxirrte ligje për rregullimin e drejtë të çështjeve të ndryshme që lidhen me shpronësimet dhe me konfiskimet e kryera para miratimit të saj duke u udhëhequr nga kriteret e nenit 41 të Kushtetutës.⁸¹

Për të krijuar një hapësirë normale ligjore në nenin 181 të Kushtetutës u parashikua dhe fakti që ligjet dhe aktet e tjera normative, të miratuara para 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. Sikurse u parashtrua në drejtim të përmbajtjes së ligjeve në lidhje me pronën, por dhe në drejtim të zbatimit të tyre, janë evidente përpjekjet për të ruajtur standardet e së drejtës themelore të çdo individi.⁸²

Konkretisht, në nenin 11/2/3 të Kushtetutës parashikohet shprehimisht: «Sistemi ekonomik i Republikës së Shqipërisë bazohet në pronën private e publike, si dhe në ekonominë e tregut dhe në lirinë e veprimtarisë ekonomike. Prona private dhe publike mbrohen njëjloj me ligj⁸³. Po kështu, në nenin 41 të saj sanksionohet se “*E drejta e pronës private është e garantuar*”⁸⁴ sipas së cilës çdo individ në Republikën e Shqipërisë ka të drejtën e pronës private dhe shteti merr të gjitha masat e nevojshme për

⁸¹Neni 41 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

⁸²Neni 181 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

⁸³Sistemi ekonomik i Republikës së Shqipërisë bazohet në pronën private e publike, si dhe në ekonominë e tregut dhe në lirinë e veprimtarisë ekonomike. Prona private dhe publike mbrohen njëjloj me ligj. Kufizime të lirisë së veprimtarisë ekonomike mund të vendosen vetëm me ligj dhe vetëm për arsye të rëndësishme publike.

⁸⁴ E drejta e pronës private është e garantuar, Ligji mund të parashikojë shpronësime ose kufizime në ushtrimin e së drejtës së pronës vetëm për interesa publikë. Shpronësimet ose ato kufizime të së drejtës së pronës, që barazohen me shpronësimin, lejohen vetëm përkundërt një shpërblimi të drejtë. Për mosmarrëveshjet lidhur me masën e shpërblimit mund të bëhet ankim në gjykatë

të garantuar ruajtjen e saj (Omari, L.,2008). Duke qenë se Kushtetuta i referohet pronës private është e udhës që ta qartësojmë këtë koncept.

Në nenin 41/2 të Kushtetutës parashikohet gjithashtu: «Prona fitohet me dhurim, me trashëgim, me blerje dhe me çdo mënyrë tjetër klasike të parashikuar në Kodin Civil»⁸⁵. Garanci kushtetuese paraqet dhe parashikimi i mundësisë dhe i formës së ndërhyrjes në të drejtën e pronës.

Po kështu neni 41/3 i Kushtetutës parashikon: «*Ligji mund të parashikojë shpronësime ose kufizime në ushtrimin e së drejtës së pronës vetëm për interesa publikë*»⁸⁶. Në këtë rast shtetit i njihet e drejta të realizojë shpronësime dhe kufizime në të drejtën e pronësisë, vetëm për interesa të dukshme dhe madhore që lidhen me dobinë publike. Në këtë rast këto shpronësime apo kufizime mund të bëhen vetëm me ligj të veçantë.

Në Kushtetutë është parashikuar edhe mënyra e dëmshpërblimit në rast të shpronësimeve apo kufizimeve në të drejtën e pronës, të cilat lejohen vetëm përkundrejt një shpërblimi të drejtë (neni 41/4)⁸⁷. Po kështu, si për çdo të drejtë tjetër edhe e drejta e pronës i jep titullarit të saj të drejtën që t'i drejtohet gjykatës në rast se pretendon se është cenuar në këtë të drejtë. (Neni 6/1 i Konventës në kuadër të procesit të rregullt).⁸⁸

Në nenin 41/5 të Kushtetutës thuhet: «*Për mosmarrëveshjet lidhur me masën e shpërblimit në rast të shpronësimeve ose kufizimeve që barazohen me shpronësimin mund të bëhet ankim në gjykatë*»⁸⁹. Pra, në këtë mënyrë është parashikuar mënyra e zgjidhjes së mosmarrëveshjeve eventuale që mund të lindin ndërmjet individit, ndaj të cilit është aplikuar me ligj shpronësimi nga shteti, lidhur me masën e shpërblimit ndaj

⁸⁵Neni 41/2 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

⁸⁶Neni 43/3 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

⁸⁷Neni 41/4 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

⁸⁸Neni 6/1 i Konventës Europiane për të Drejtat e Njeriut.

⁸⁹Neni 41/5 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

shpronësimit. Pra, është parashikuar gjykata si institucion kompetent për zgjidhjen e këtyre mosmarrëveshjeve.

Në nenin 17 të Kushtetutës parashikohen kushtet për kufizimin e të drejtave të njeriut dhe më konkretisht ato janë:

1. Kufizimet duhet të parashikohen vetëm me ligj.
2. Ekzistenca e interesit publik ose e interesit të përgjithshëm.
3. Këto kufizime nuk mund të cenojnë thelbin e lirive dhe të drejtave të njeriut.
4. Këto kufizime nuk duhet të tejkalojnë kufizimet e parashikuara në Konventën Europiane të të Drejtave të Njeriut.⁹⁰

Neni 42 i Kushtetutës parashikon : «*Liria, prona, të drejtat e njohura në Kushtetutë e në ligj nuk mund të cenohen pa një proces të rregullt ligjor*»⁹¹. Kushtetuta në nenin 44 të saj parashikon : “*Kushdo ka të drejtë të rehabilitohet dhe /ose të zhdëmtohet në përputhje me ligjin në rast se është dëmtuar për shkak të një akti, veprimi ose mosveprimi të paligjshëm të organeve shtetërore*”⁹².

Pra, gjithë këto dispozita kushtetuese sanksionojnë njohjen, ruajtjen garantimin e së drejtës nga cilido qoftë.

Referuar ligjit material civil kuptimin e së drejtës së pronësisë e gjejmë të shprehur në nenin 149 të K. Civil “*Pronësia është e drejta për të gëzuar e disponuar lirisht sendet brenda kufijve ligjore*”. Përkufizimet e mësipërme identifikojnë ekskluzivitetin e së drejtës së pronësisë (për të përjashtuar çdo kënd nga gëzimi dhe disponimi mbi sendin), por shpreh edhe vendosjen e një pike ekuilibri ndërmjet interesave të kundërta (individual dhe social).⁹³

⁹⁰Neni 17 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

⁹¹Neni 42 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

⁹²Neni 44 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

⁹³ Neni 149 i Kodit Civil.

Sot ekzistojnë dy pikëpamje në lidhje me objektin e pronësisë:

- a. Objekti duhet të ketë një karakter material dhe me destinim dobinë ekonomike.
- b. Objekti mund të ketë edhe natyrë jopasurore, por me dobi ekonomike (e drejta e autorit etj.).

Me hollësisht parashikohen dhe mënyrat e fitimit dhe të humbjes së pronësisë⁹⁴.

Nga ana tjetër, Kushtetuta në nenin 175/1/2 të saj parashikon shprehimisht: “Gjatë gjendjes së luftës ose gjendjes së jashtëzakonshme nuk mund të kufizohen të drejtat dhe liritë e parashikuara ndër të tjera në nenin 41/1/2/3/5 si dhe në nenin 42”. Gjatë gjendjes së fatkeqësisë natyrore mund të kufizohen të drejtat dhe liritë e parashikuara ndër të tjera nga neni 41/4. Kushtetuta shqiptare iu garanton mbrojtje të dyja objekteve, megjithëse i pozicionon në nene të ndryshme, (neni 41 dhe 58). Duhet të theksojmë gjithashtu se e drejta e pronësisë private listohet në katalogun e lirive dhe të drejtave kushtetuese në grupimin e të drejtave vetjake, megjithatë ajo nuk mund të absolutizohet si e drejtë tërësisht individuale pasi ka edhe karakter social; sepse influencon me mirëqenien e përgjithshme dhe rrjedhimisht është edhe e kufizueshme. Gjithashtu në Kushtetutë bie në sy fakti i garantimit të pronës private dhe lind pyetja në ç’raporte qëndron mbrojtja dhe garantimi i pronës publike.⁹⁵ Po ashtu, Konventa Europiane e të Drejtave të Njeriut në nenin 15 të saj ka sanksionuar se në rast lufte ose në rast rreziku tjetër publik, që kërcënon jetën e kombit, mund të parashikohet.⁹⁶

- a. Marrja e masave që u shmangen detyrimeve të Konventës.
- b. Këto masa të mos jenë në kundërshtim me detyrimet e tjera që rrjedhin nga e drejta ndërkombëtare.

⁹⁴Nenet 149-195 dhe 296-303 të Kodit Civil.

⁹⁵Neni 41 dhe 58 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

⁹⁶Neni 15 Konventa Europiane e të Drejtave të Njeriut.

Me sa parashtruam më lart duke qenë se kemi të bëjmë me një të drejtë dyprizmatike, atëherë garancia e pronës private dhe kufizueshmëria e saj identifikojnë edhe interesin publik. Rrjedhimisht kemi edhe krijimin, garantimin edhe të kategorive të tjera të pronave në prizmin komunitar. Kushtetuta shqiptare parashikon në nenin 11 të saj se prona private dhe publike janë baza e sistemit ekonomik të Republikës së Shqipërisë dhe se mbrohen njëllë me ligj.⁹⁷

Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë në lidhje me mënyrën e krijimit të pronës private i referohet ligjeve specifike. Në kuptimin kushtetues kjo është një garanci e përforcuar në lidhje me të drejtën e pronës private, duke mos i lënë mundësi rikrijimit të pushteteve absolute dhe shndërruese të pronës private në kolektive nën petkun e interesit publik, ashtu si ka ndodhur në vendet ish-komuniste, pjesë e të cilave ka qenë edhe Shqipëria.⁹⁸

Nëse do t'i referoheshim pikës 3, të nenit 41 të Kushtetutës do të lexonim: *“Ligji mund të parashikojë shpronësime ose kufizime në ushtrimin e së drejtës së pronës vetëm për interesa publikë.”*⁹⁹. Ky nen mund të quhet edhe neni që e thërret drejtpërsëdrejti KEDNJ-në, për t'u bërë pjesë integrale e tij dhe për t'u zbatuar në të njëjtin nivel sa edhe Kushtetuta. Kështu nëse analizojmë kushtet për kufizueshmërinë e të drejtave në përgjithësi në Kushtetutë do të kërkonim kumulativisht të plotësoheshin:

- a. Vendosja e kufizimeve me ligj.
- b. Ekzistenca e Interesit Publik/Për mbrojtjen e interesit të tjetrit/ve.
- c. Prova e përpjesëtueshmërisë.
- d. Moscenimi në thelb i të drejtës.

⁹⁷Neni 11 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

⁹⁸Prona fitohet me dhurim, me trashëgimi, me blerje dhe me çdo mënyrë tjetër klasike të parashikuar në Kodin Civil. Neni 41/2.

⁹⁹Neni 41/3 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

e. Mostekalim i kufizimeve të parashikuara në KEDNJ.

Nëse i referohemi nenit 41/3 identifikohen dy ndërhyrje në të drejtën e pronësisë:

- a. Shpronësimi.
- b. Kufizimi në ushtrimin e së drejtës së pronësisë.

Nëse do të komentojmë nocionin e shpronësimit, do të shpjegojmë se ai, në raport me të drejtën e pronës private, qëndron opozitar, pasi ai është një nga mënyrat e eliminimit të së drejtës së pronës për titullarin. Kur një apo disa pronarë shpronësohen do të thotë se e drejta e pronës mbi pasurinë e shpronësuar zhduket dhe rrjedhimisht lind pyetja: -A nuk cenohet në thelb e drejta e pronës private dhe si ka mundësi që kjo legjitimohet edhe në Kushtetutë?¹⁰⁰.

Shpronësimi që parashikohet si rast përjashtimor në Kushtetutë, është një nga situatat kur zhduket e drejta e pronës private dhe duhet të qartësohen kushtet që duhen plotësuar në mënyrë që ndërhyrja të jetë brenda konceptit të sigurisë juridike, të shtetit ligjor, mosdiskriminimit, shmangies së abuzimeve dhe absolutizimit të pushtetit shtetëror.

Që të realizohet shpronësimi duhet të ekzistojë interesi publik, të sigurohet një shpërblim i drejtë për pronarin dhe ky shpërblim duhet të jetë paraprak. Në këto vite të demokracisë të gjithë po kërkojnë me insistim kthimin e pronës së trashëguar dhe zbatimin e Kushtetutës në fuqi, por nuk po gjejnë rrugëdalje pikërisht nga moszbatimi ose mospërfillja e ligjeve përkatëse, qofshin edhe kështu siç janë.

Është paradoksal fakti se për pasuritë e paluajtshme, të grabitura nga regjimi i diktaturës vazhdon të mbahet në përdorim sot e kësaj dite emërtimi “*pronë shtetërore*”, në një kohë kur Kushtetuta e vitit 1976 u shfuqizua me Ligjin 7491, dt. 29. 4.1991, “Për

¹⁰⁰ 41/3 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

dispozitat kryesore kushtetuese”, datë në të cilën duhej të bëhej edhe rehabilitimi ekonomik i pronarëve të shpronësuar, sipas titullit të mirëfilltë të pronësisë. Këtu zënë fill gabimet e periudhës postkomuniste në Shqipëri sepse kur Kushtetuta dhe ligjet e shtetit nuk zbatohen vendi futet në krizë dhe në anarki.¹⁰¹

E drejta për kthimin, respektimin dhe mbrojtjen e pronës private, siç u theksua edhe në paragrafin e mëparshëm, ka lindur me shfuqizimin e Kushtetutës së RPSSH-së të vitit 1976, por deri më sot nuk është realizuar. Emërtimi “*pronë shtetërore*” nuk ka dhe nuk mund të ketë asnjë vlerë juridike për pronat, që u janë shtetëzuar pronarëve të ligjshëm nga shteti i diktaturës sepse atë emërtim të vendosur nga Kushtetuta e RPSSH-së e vitit 1976, e shfuqizoi Ligji 7491, datë 29.04.1991, “*Për Dispozitat Kalimtare Kushtetuese*” së bashku me nenin 45 që thotë: “Kushtetuta e RPSSH –së e miratuar me 28.12.1976 si dhe ndryshimet e mëvonshme të saj shfuqizohen”¹⁰². Neni 4 i Dispozitave Kalimtare Kushtetuese thotë: Republika e Shqipërisë njeh dhe garanton të drejtat dhe liritë themelore të njeriut, të pakicave kombëtare, të pranuar në dokumentet ndërkombëtare¹⁰³. Neni 8 përcakton: “*Legjislacioni i Republikës së Shqipërisë merr parasysh, njeh dhe respekton parimet dhe normat përgjithësisht të pranuar të së drejtës ndërkombëtare*”¹⁰⁴.

Ligji Nr. 7692, datë 31.03.1993, “*Për një shtojcë në Ligjin Nr. 7491, datë 29.04.1991, “Për dispozitat kryesore kushtetuese”*” në nenin 27 rithekson të njëjtin parim kur thotë: “*Askujt nuk mund t’i mohohet e drejta të ketë pronë private vetëm ose së bashku me të tjerë, si dhe e drejta për të trashëguar..*”¹⁰⁵ Askush nuk mund të

¹⁰¹ Ligji Nr. 7491, dt. 29. 4.1991, “Për dispozitat kryesore kushtetuese”.

¹⁰² Neni 45 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

¹⁰³ Neni 4 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

¹⁰⁴ Neni 8 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

¹⁰⁵ Neni 17 i Ligjit Nr. 7692, datë 31.03.1993 “Për një shtojcë në Ligjin Nr. 7491, datë 29.04.1991, “Për dispozitat kryesore kushtetuese”.

shpronësohet, përveçse për një dhe kundrejt shpërblimit të plotë". Megjithatë është bërë dhe po bëhet e kundërta. Kushtetuta në fuqi në nenin 4 thotë: *"E drejta përbën bazën dhe kufijtë e veprimtarisë së shtetit*".

Kushtetuta është ligji më i lartë në Republikën e Shqipërisë. Dispozitat e Kushtetutës zbatohen drejtpërdrejtj....."¹⁰⁶. Neni 5 thotë: *"Republika e Shqipërisë zbaton të drejtën ndërkombëtare të detyrueshme për të"*¹⁰⁷. Neni 122/2 thotë: *"Një marrëveshje ndërkombëtare e ratifikuar me ligj ka epërsi mbi ligjet e vendit që nuk pajtohen me të"*¹⁰⁸. Praktikisht, Kushtetuta në fuqi, në kapitullin e lirive dhe të drejtave të njeriut, ka ripërsëritur nenin 4 dhe 8 të Ligjit Nr. 7491, *"Për dispozitat kryesore kushtetuese"*¹⁰⁹; po ashtu nenin 27 të Ligjit 7692 si dhe nenin 1 të Protokollit 1 të Konventës Ndërkombëtare duke përsëritur qartë respektimin dhe paprekshmërinë e pronës private.¹¹⁰

Në nenin 181/1 të Kushtetutës në fuqi përcaktohet se brenda 2 deri 3 vjetëve duhet të nxirreshin ligje për rregullimin e drejtë të çështjeve, që lidhen me shpronësimet dhe konfiskimet e bëra para miratimit të kësaj Kushtetutë, sipas kritereve të nenit 41 të saj¹¹¹. Afati 2 – 3 vjeçar, i caktuar në nenin 181/1 të Kushtetutës, do të ishte i përshtatshëm vetëm për kthimin e një "rente" të munguar sipas praktikës gjyqësore të Strasburgut. Për sa u takon pasurive të shtetëzuara me dhunë e pa shpërblim nga diktatura, ato duhen kthyer menjëherë, pa mëdyshje, bazuar edhe në nenin 1 të Protokollit 1 të Konventës si dhe neneve 4, 5, 41/2, 122/2, 182/2 të Kushtetutës, dispozita këto që janë taksative, të detyrueshme për t'u zbatuar.

¹⁰⁶ Neni 4 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

¹⁰⁷ Neni 5 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

¹⁰⁸ Neni 122/2 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

¹⁰⁹ Neni 4 dhe 8 të Ligjit Nr. 7491, "Për dispozitat kryesore kushtetuese".

¹¹⁰ Neni 1 i Protokollit 1 të Konventës.

¹¹¹ Neni i 181/1 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

Kushtetuta përcakton qartë edhe rastet e kufizimit të lirisë së veprimtarisë ekonomike, për arsye të rëndësishme publike, por kjo duhet bërë vetëm me ligj dhe sipas neneve 11/3 dhe 17 që përcaktojnë se kufizimi duhet të jetë në përpjesëtim me gjendjen që e ka diktuar atë, pa cenuar thelbin e lirive dhe të drejtave dhe pa tejkaluar në asnjë rast kufizimet e parashikuara në Konventën Europiane për të Drejtat e Njeriut.¹¹²

Organet e pushtetit publik, në përmbushje të detyrave të tyre duhet të respektojnë “Të drejtat dhe liritë themelore të njeriut” dhe të kontribuojnë për realizimin e tyre¹¹³. Meqenëse prona fitohet me dhurim, me trashëgimi, me blerje dhe me çdo mënyrë tjetër klasike të parashikuar në Kodin Civil¹¹⁴, kushdo ka të drejtë të rehabilitohet dhe/ose të zhdëmtohet në përputhje me ligjin, në rast se është dëmtuar për shkak të një akti, veprimi ose mosveprimi të paligjshëm të organeve shtetërore¹¹⁵. Ligjet dhe aktet e tjera normative të miratuara para hyrjes në fuqi të kësaj Kushtetutë, që kanë të bëjnë me shpronësimet e konfiskimet, do të zbatohen kur nuk vijnë në kundërshtim me të¹¹⁶.

3.4. Legjislacioni shqiptar për të drejtën e pronës

Në Kushtetutën shqiptare ekzistojnë parashikimet dhe garancitë për të drejtën e pronës private, por problemi qëndron në efektivitetin praktik të këtyre rregullimeve, në kuadër politik të ligjbërjes për përcaktimin e proporcionalitetit të të drejtave konkurruese, të efektivitetit të zbatimit të titujve ekzekutivë të pronësisë nga instrumentet shtetërore dhe për zhdëmtimet paraprake në rastin e heqjes të së drejtës së pronës. Shteti i së drejtës duhet të jetë një zë i gjallë i aktit themelor të tij.

¹¹² Neni 1i Protokollit 1 të Konventës si dhe neneve 4, 5, 41/2, 122/2, 182/2 të Kushtetutës.

¹¹³ Neni 15/2 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

¹¹⁴ Neni 41/2 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

¹¹⁵ Neni 44 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

¹¹⁶ Neni 181/2 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

Rregullimi i pronës private është kushti themelor për një ekonomi tregu, për një shoqëri të sigurt dhe për një shtet që aspron integrimin europian. Pas ndryshimeve të mëdha politike të viteve 1990, ashtu siç u theksua edhe më sipër doli Ligji Nr. 7491, datë 29.04.1991, “Për dispozitat kryesore kushtetuese” e cila shfuqizoi Kushtetutën e vitit 1976.¹¹⁷ Nëpërmjet miratimit të këtij ligji u krijuan premiset për nxitjen e nismës së lirë, bazuar në pronën private dhe në ekonomi tregu të lirë.

Kështu, me nenin 11 të tij u zgjerua rrethi i subjekteve që mund të gëzonin të drejtën e pronësisë, përkatësisht shteti, personat fizikë dhe juridikë dhe u vendos, për herë të parë pas regjimit të gjatë komunist, të garantohej mbrojtje e barabartë me ligj për të gjitha llojet e pronësisë¹¹⁸. Në vazhdimësi të këtij ligji doli dhe Ligji me Nr.7512, datë 01.08.1991, “Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private, të nismës së lirë të veprimtarisë private të pavarur dhe privatizimin” që rregullonte dhe vendoste kritere të kalimit të pronës shtetërore te privatët nëpërmjet privatizimit të disa sektorë të ekonomisë dhe hapjes së një faqe të re për shtetin shqiptar, por edhe për pronën pasuri të paluajtshme.¹¹⁹

Meqenëse toka deri në vitin 1990 ishte pronësi ekskluzive vetëm e shtetit, dhe të gjithë subjektet e tjera kishin vetëm për një pjesë të saj të drejtën e përdorimit falas, shteti i asaj kohe ndërmori nisma ligjore, në funksion dhe në koherencë edhe me ndryshimet politike – ekonomike, që ishte miratimi nga ana e Parlamentit të Ligjit kushtetues Nr.7501, datë 19.07.1991, “Për tokën” e cila ishte një pikënisje e reformës për tokën.¹²⁰

¹¹⁷Ligji Nr. 7491, datë 29.04.1991, “Për dispozitat kryesore kushtetuese”.

¹¹⁸ Nenin 11 i Kushtetutës së Republike së Shqipërisë.

¹¹⁹Ligji Nr.7512, datë 01.08.1991, “Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private, të nismës së lirë të veprimtarisë private të pavarur dhe privatizimin”.

¹²⁰ Ligji Nr. 7501, datë 19.7.1991 “Për tokën” - I ndryshuar me 6 ligje gjatë periudhës 1991 - 2004.

Në fillim toka jepej në përdorim ose në pronësi të subjekteve fizike ose juridike pa kundërshtim, por kufizohej e drejta e disponimit. Kjo u rregullua më vonë me aktet e tjera ligjore dhe nënligjore të cilat do të analizohen në vijim. Kriteret që u zbatuan për ndarjen e tokës u caktuan në VKM-në me Nr.255, datë 02.08.1991. Sipërfaqja e tokës bujqësore të kooperativës, ku familja bujqësore bënte pjesë, do të caktohej në përpjesëtim me numrin e frymëve të kësaj familje. Ky kriter shmangte dhe nuk parashikonte dhënien e tokave në bazë të pronësisë që kishin ish-pronarët përpara shtetëzimit apo kolektivizimit të pasurive të tyre¹²¹. Pra, nuk kishte rëndësi nëse kishte pasur pronësi të mëparshme apo jo, as sipërfaqja apo vendndodhja e kësaj pasurie. Zbatimi i parimit të barazisë, duke mos dalluar ish-pronarin nga pronari i ri, është edhe sot në diskutim nëse ishte i drejtë apo jo.¹²²

Ndoshta ndërmarrja e një reforme të tillë ishte si pasojë e nevojës së madhe për ndryshim, ku kërkesat e popullit çonin në frymën e dekollektivizimit dhe në ekonominë e tregut bazuar në pronën private dhe në iniciativën e lirë. Ky ishte vetëm fillimi i kësaj reforme, që kërkonte vazhdimin e përgatitjes së legjislacionit më të plotë, që të mund të rimëkëmbte tregun ekonomik duke hapur tregun edhe kundrejt pasurive të paluajtshme (tokë), duke krijuar infrastrukturë teknike për t'i dhënë përparësi rregullimit të regjimit juridik të saj.

Pas viteve '90-të do të konstatojmë një sërë ligjesh që janë miratuar në kuadër të së drejtës së pronës.

1. Në datë 29.04.1991 u miratua Ligji Nr.7491, « Për dispozitat kryesore kushtetuese» i cili shfuqizoi edhe Kushtetutën e vitit 1976, Kushtetutë me të cilën prona private ishte zhdukur plotësisht. Me këtë ligj:

¹²¹ Ligji Nr.7715, datë 02.06.1993.

¹²² VKM Nr.255, datë 02.08.1991.

- a. Shtetit iu hoq e drejta të ishte pronar i tërësishëm në Republikën e Shqipërisë.
 - b. Individit apo personave juridikë iu njoh e drejta për të gëzuar të drejtën e pronës private.
2. Gjithashtu në datë 10.09.1991 u miratua Ligji Nr.7512, «Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private të nismës së lirë, të veprimtarisë private të pavarur dhe privatizimit. Miratimi i këtij ligji kishte për qëllim ¹²³:
- a. Vendorsjen e një rendi të ri ekonomik.
 - b. Zbatimin e kalimit nga një sistem me ekonomi të centralizuar e të kontrolluar nga shteti, në një sistem ekonomik të bazuar në parimet e tregut të lirë.
3. Ligji Nr.7514, datë 30.09.1991, «Për pafajësinë, amnistinë e rehabilitimin e ish të dënuarve e të përndjekurve politikë »¹²⁴ i njohu kësaj kategorie personash:
- a. Sigurimin e kthimit në qendrën e banimit ku kanë qenë para ndjekjes penale ose integritit, sigurimin e një vendi pune sipas profesionit të tyre.
 - b. Kompensimin për dëmet e shkaktuara dhe dhënia e një shpërblimi për të plotësuar kushtet e jetesës. Njohjen e së drejtës, të kthimit ose kompensimit të pasurive të konfiskuara.
 - c. Kompensimi për dëmet e shkaktuara iu jepet edhe familjeve, trashëgimtarëve të ligjshëm të ish të burgosurve politikë.
 - d. Përfitim të pensionit në bazë të dispozitave për pensionet familjare, familjarët e tyre.

¹²³ Ligji Nr.7512, datë 01.08.1991, “Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private, të nismës së lirë të veprimtarisë private të pavarur dhe privatizimit”.

¹²⁴ Ligji Nr. 7514, datë 30.09.1991, «Për pafajësinë, amnistinë e rehabilitimin e ish-të dënuarve e të përndjekurve politikë”.

e. Njohjen e vlefshmërisë së kohës së vuajtjes së dënimit me heqje të lirisë dhe me internim si dënim plotësuar për efekt vjetërsie në punë ose shërbim.

4. Ligji Nr. 7698, datë 15.04.1993, « Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve » ndryshuar me Ligjin Nr.9235, datë 29.07.2004, i cili është akti normativ bazë dhe më i rëndësishëm për rivendosjen më të plotë të marrëdhënieve normale të pronësisë që pa asnjë dyshim shënoi një hap të dukshëm progresiv. Qëllimi kryesor i këtij ligji ishte pikërisht njohja dhe kthimi i të gjitha pasurive të paluajtshme që kanë qenë në pronësi private¹²⁵. Konkretisht në nenin 1 të këtij ligji përcaktohet shprehimisht: «Ky ligj u njeh ish-pronarëve apo trashëgimtarëve të tyre të drejtën e pronësisë për pronat e shtetëzuara, të shpronësuara apo të konfiskuara sipas akteve ligjore, nënligjore, vendimeve të gjykatave të dala pas 29 Nëntor 1944. » Për trojet dhe tokat bujqësore u përcaktua kufiri i sipërfaqes maksimale që i kthehet ish-pronarit dhe mënyrat e kompensimit. Me këtë ligj u njoh e drejta e pronësisë për ish-pronarët dhe trashëgimtarët e tyre, mbi pasuritë e paluajtshme të shtetëzuara, të konfiskuara ose të marra pa të drejtë nga shteti me çdo mënyrë tjetër.¹²⁶

5. Ligji Nr.9235, datë 29.07.2004 ka shfuqizuar Ligjin Nr. 7698, datë 15.04.1993: “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve ». Ky ligj ka për objekt rregullimin sipas kritereve të nenit 41 të Kushtetutës:

a. Të çështjeve të së drejtës së pronësisë që kanë lindur nga shpronësimet, shtetëzimet ose konfiskimet, kthimin dhe aty ku kjo gjë është e pamundur, kompensimin e pronës.¹²⁷

b. Të anës procedurale të procesit të kthimit dhe kompensimit të pronave.

¹²⁵ Ligji Nr. 7698, datë 15.04.1993, « Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronareve » ndryshuar me Ligjin Nr.9235, datë 29.07.2004.

¹²⁶ Neni 1, i Ligjit Nr. 7698, datë 15.04.1993, « Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve”.

¹²⁷ Neni 41 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

c. Organet administrative të ngarkuara për realizimin e tyre¹²⁸.

Ajo ç'ka është e rëndësishme të theksohet në këtë ligj për efekt të së drejtës së pronësisë janë përkufizimet e dhëna ku ndër të tjera kompensimi nënkupton një shpërblim të drejtë sipas vlerës së tregut në momentin e njohjes së shpërblimit. Në këtë ligj janë përcaktuar dhe format e kompensimit në natyrë ose me të holla.

Gjithsesi, ligji në fjalë nuk zbatohet në disa raste, ndër të tjera dhe për shpronësimet kundrejt një shpërblimi të drejtë dhe që përdoren për interesa publike, për të cilën rregullimi bëhet me një ligj të veçantë. Ky ligj i referohet kthimit dhe kompensimit të pronës së paluajtshme, ndërsa për pronat e luajtshme rregullimi do të bëhet me ligj të veçantë. Kjo parashikohet në nenin 5 të këtij ligji¹²⁹. Sipas parashikimit të dispozitave të këtij ligji dhe konkretisht nga përcaktimi i nenit 6/3 rezulton se: subjektet e shpronësuara dhe të kompensuara sipas ligjeve në fuqi, kanë të drejtën e përfitimit nga ky ligj vetëm për pjesën e pronës së pakthyer ose të pakompensuar¹³⁰. Kufizimet në lidhje me kthimin e pronës së paluajtshme mund të bëhen vetëm për interes publik. Ky përjashtim ligjor parashikohet konkretisht në nenin 7 të këtij ligji, duke iu përmbajtur në këtë mënyrë dhe standardeve që vendos neni 1 i Prot. Nr.1 të Konventës, lidhur me rastin e privimit të individit nga pasuria e tij.¹³¹

6. Shpronësimi ka gjetur rregullim përmes Ligjit Nr.8561, datë 22.12.1999, “Për shpronësimet e marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik”. Te shpronësimi gjejmë dy momente të rëndësishme:

a. Kusht për shpronësimin është që duhet bërë për interes publik

¹²⁸ Ligji Nr.9235, datë 29.07.2004 ka shfuqizuar Ligjin Nr. 7698, datë 15.04.1993 : Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve.

¹²⁹ Neni 5 i Ligjit Nr. 9235, datë 29.07.2004 ka shfuqizuar Ligjin Nr. 7698, datë 15.04.1993: Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve.

¹³⁰ Neni 6/3 i Ligjit Nr. 9235, datë 29.07.2004 ka shfuqizuar Ligjin Nr. 7698, datë 15.04.1993: Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve.

¹³¹ Neni 7 i Ligjit Nr. 9235, datë 29.07.2004 ka shfuqizuar Ligjin Nr. 7698, datë 15.04.1993: Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve.

b. Shpërblimi për shpronësim duhet të jetë i drejtë.¹³²

Në këtë ligj në nenin 1 përcaktohen shkaqet për të cilat shpronësimi mund të bëhet duke shërbyer si një masë parandaluese ndaj riskut të shpronësimeve pa kriter, duke e interpretuar gjerësisht shprehjen interes publik. Në këtë ligj përcaktohet edhe mënyra e vlerësimit të objekteve që shpronësohen si dhe llogaritja e shpërblimit. Gjithsesi ky ligj nuk e kushtëzon shpronësimin e pasurisë me një shpërblim paraprak të pronarit siç parashikohet në legjislacionet e vendeve të tjera duke mbrojtur në këtë mënyrë pronarin i cili mund të mbetet edhe pa mjet jetese derisa të përfitojë shpërblimin e drejtë.

7. Ligji Nr. 7764, datë 02.11.1993, “Për investimet e huaja” vjen në mbrojtje të të drejtave që u janë siguruar nga shpronësimi investitorëve të huaj. Në nenin 4 të këtij ligji parashikohet se: “Investimet e huaja nuk do të shpronësohen ose shtetëzohen në mënyrë të drejtpërdrejtë a të tërthortë, nuk do të jetë objekt i ndonjë mase tjetër të barasvlershme me to, me përjashtim të rasteve në interes e përdorimit publik të përcaktuar me ligj, pa diskriminim, me kompensim të menjëhershëm, të përshtatshëm dhe efektiv e në përputhje me procedurat ligjore”¹³³. Investitori i huaj, në bazë të këtij ligji, në rast mosmarrëveshjes lidhur me shpronësimin, ka të drejtën e ankimit në gjykatën e investimit, si dhe t’i drejtohet Qendrës Ndërkombëtare për Zgjedhjen e Mosmarrëveshjeve të Investimeve ndërmjet shteteve dhe shtetasve të tjerë, miratuar në Uashington në 18 mars 1965. Për këtë analizë kemi studiuar atë pjesë të legjislacionit në fuqi, që vjen në kundërshtim me liritë dhe të drejtat e njeriut, me nenin 1 të Protokollit 1 të Konventës të të Drejtave dhe Lirive Themelore të Njeriut; me Rezolutën e

¹³² Ligji Nr. 8561, datë 22.12.1999: “Për shpronësimet e marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik.

¹³³ Neni 4 i Ligjit Nr. 7764, datë 02.11.1993, “Për investimet e huaja”.

Parlamentit Europian B-4 1393/95, të datës 14 dhjetor 1995; me nenet 4, 15, 17, 41/2, 122/2, dhe 181 të Kushtetutës në fuqi¹³⁴.

Do citojmë më poshtë pjesën kryesore nga ligjet dhe nga aktet normative që mendojmë se duhen analizuar më hollësisht për shkak të dispozitave të veçanta që vijnë në kundërshtim me respektimin maksimal të së drejtës së pronës në vendin tonë:

1. Ligji “Për tokën” Nr. 7501, dt. 19.7.91 (nenet 5, 8, 24, 25);
2. Ligji “Për disa ndryshime dhe shtesa në Ligjin Nr. 7501, dt. 19.07.1991, “Për tokën” Nr. 7715, dt. 2.06.1993;
3. Ligji “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve” Nr. 7698, dt. 15.4. 1993 (nenet 5, 12/2, 19, 26);
4. Ligji “Për kompensimin në vlerë ose me troje të ish-pronarëve të tokave bujqësore, kullotave, livadheve, tokave pyjore dhe pyjeve” Nr.7699, datë 21.4.93;
5. Ligji “Për Zhvillimin e Zonave që kanë Përparësi Turizmin” Nr.7665, datë 21.1.93 (nenet 7/ ç dhe 13);
6. Ligji “Për shitblerjen e trojeve” Nr.7980, dt. 27.07.1995 (neni 3/b, neni 4 dhe neni 5);
7. Ligji “Për miratimin, me disa shtesa, e ndryshimeve në dekretin Nr.1359, datë 5.02.1996, ”Për disa ndryshime në dekretin Nr.1254, datë 19.10.1995” Nr.8084, datë 7.3.96, (nenet lidhur me kufizimin e masës së kthimit deri 10000 m. Katrorë, neni 4 pika 3 /2. Pika 4 dhe pika 5 lidhur me kufizimin e kohës);
8. Dekret i Presidentit Nr. 1431, datë 27.03.1996, “Për një ndryshim në Ligjin Nr. 8053, dt. 21.2. 1995”;

¹³⁴ Nenin 1 të Protokollit 1 të Konventës të të Drejtave dhe Lirive Themelore të Njeriut.

9. VKM “Për ristrukturimin e ndërmarrjeve bujqësore” Nr. 452, dt. 17.10.92;

10. VKM Nr.161, dt. 8.4.1993, “Për disa shtesa e ndryshime në vendimin e lartpërmendur të KM, Nr. 452, dt. 17.10.1992”, si dhe Udhëzimin Nr. 5 datë 25.5.1993, të Agjencisë Qendrore të Ristrukturimit dhe Privatizimit të NB-ve në zbatim të VKM-së Nr. 161.

11. Udhëzimi Nr. 106, datë 23.02 1996, i Drejtorisë Toka Ujëra të Ministrisë së Bujqësisë dhe Ushqimit.

12. VKM Nr. 562, dt. 9.10.1995 dhe VKM Nr 883, dt. 23.12.1996, (shtesë e VKM-së Nr. 562).

13. Pikën 5 dhe 7 të Udhëzimit Nr. 1, dt. 23.2.1999, Për kriteret e zbatimit të VKM-së Nr. 666, dt. 26.10.1998, “Për disa masa lidhur me procesin e likuidimit të ndërmarrjeve të varësisë së ish-Agjencisë Qendrore të Ristrukturimit dhe Privatizimit të ndërmarrjeve bujqësore”.

14. Dekret i Presidentit Nr. 1359, datë 02.05.1996, “Për disa ndryshime në dekretin Nr.1254, datë 19.10.95, “ Për kompensimin e ish-pronarëve të trojeve të zëna, të tokës bujqësore me troje në zonat turistike dhe në qendrat e banuara”, ndryshuar me Ligjin Nr.8024, datë 2.11.95.

3.5. Respektimi i së drejtës së pronës në praktikën e Gjykatës së Lartë dhe Gjykatës Kushtetuese të Republikës së Shqipërisë

Ratifikimi i Konventës Europiane të të Drejtave të Njeriut nga Shteti Shqiptar kuptohet që solli erën e ndryshime pozitive edhe në rendin kushtetues, standarde të cilat kanë ndikuar në rrugën drejt forcimit të shtetit ligjor dhe respektimit e garantimit të të

drejtave të njeriut. E, për më tepër, kjo vërehet në jo pak çështje të praktikës së Gjykatës së Lartë, me vendime unifikuese dhe të Gjykatës Kushtetuese të RSH-së, pjesë e së cilës janë dhe vendimet interpretuese dhe të kontrollit të kushtetutshmërisë, të cilat kanë efekte *erga omnes*, dhe luajnë një rol të rëndësishëm në jurisprudencën shqiptare. Studimi i këtyre vendimeve na sjell në vëmendje se trajtesat dhe arsyetimet në to janë mbështetur gjerësisht në standardet e KEDNJ-së dhe në jurisprudencën e GJEDNJ-së: koncepte kushtetuese të përdorura gjerësisht në arsyetimet e vendimeve nga GJK-ja, ku kjo gjykatë jo vetëm është mundur të ruajë balancën e mbrojtjes dhe të garantimit të të drejtave të ish-pronarëve shqiptarë, por nga ana tjetër të ruajë balancën e “shtetit social” e “mirëqenies të të gjithë individëve të shoqërisë”, duke i vlerësuar ata si kufijtë kushtetues të hapësirës së vlerësimit për respektimin e së drejtës së pronës. Arsyetime të tilla i gjejmë prej vendimeve të para të kësaj gjykate, nga viti 1993 e deri në vitet e fundit (2014-2015).

Më konkretisht, po paraqesim disa nga vendimet më domethënëse të praktikës juridike të këtyre gjykatave në lidhje me garantimin e së drejtës së pronës, dhe çështjeve të lidhura me ushtrimin e kësaj të drejte.

Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë në zbatim të unifikimit të praktikës gjyqësore me Vendimin Nr.24, datë 13.03.2002, lidhur me pretendimet e ngritura në çështjen konkrete për mënyrën e fitimit të pronësisë kanë përcaktuar se: “Ligji Nr.7514, datë 30.09.1991, “Për pafajësinë, amnistinë dhe rehabilitimin e ish të dënuarve politikë dhe Ligji Nr.7698, datë 15.04.1993, “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve” nuk janë mënyra të reja të fitimit të pronësisë, por korrigjim i padrejtësisë së bërë dhe për këtë qëllim shfuqizojnë *ipso lege* të gjitha aktet e mëparshme ligjore me të cilat u është marrë prona pronarëve padrejtësisht.¹³⁵ Shfuqizimi i akteve të sipërpërmendura ka si efekt

¹³⁵ Ligji Nr.7698, datë 15.04.1993, “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve”.

kthimin e palëve në gjendjen e mëparshme, duke e rregulluar në masën më të mundshme situatën e paligjshmërisë lidhur me të drejtën reale më të rëndësishme, atë të pronësisë.¹³⁶

Po kështu, në Vendimin unifikues Nr.23, datë 01.04.2002, Kolegjet e Bashkuara kanë vendosur se: e drejta e parablerjes e ish-pronarit (trashëgimtarit të tij), e parashikuar nga neni 21 i Ligjit 7698, datë 15.04.1993, duke qenë e drejtë, parablerje e krijuar me ligj, konsiderohet e drejtë reale.¹³⁷ Gjithashtu e drejta e kompensimit të ish-pronarëve sipas Ligjit 7698, datë 15.04.1993, duhet të konsiderohet si një e drejtë reale e vendosur me ligj. Kolegjet e Bashkuara në Vendimin unifikues Nr.5, datë 23.03.2004, kanë theksuar se: Duhet të kuptohet qartë se Ligji Nr.7698, datë 15.04.1993, “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve” është akti që përbën bazën për rregullimin e të drejtave të ish-pronarëve, që ka të bëjë me kthimin e pronave apo me kompensimin e ish-pronarëve dhe në çdo rast kur ka kontestim interesash, përparësi ka zbatimi i këtij ligji që mbron interesat e ish-pronarëve dhe çdo akt tjetër ligjor do të zbatohet për aq sa nuk bie në kundërshtim me atë ligj¹³⁸.

Nga ana tjetër, Gjykata Kushtetuese në Vendimin e saj Nr. 17, të datës 23.04.2010, ka vendosur shfuqizimin si të papajtueshëm me Kushtetutën të paragrafit të dytë dhe të tretë të nenit 10 dhe të paragrafit të dytë të nenit 39/a të Ligjit Nr. 7843, datë 13.07.1994, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, të shtuar me Ligjin Nr. 9701, datë 02.07.2007, “Për disa shtesa e ndryshime në Ligjin Nr. 7843, datë 13.07.1994, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme” si dhe shfuqizimin si të papajtueshëm me Kushtetutën të Udhëzimit të Këshillit të Ministrave Nr.4, datë 21.11.2007, “Për miratimin e procedurës së fshirjes së regjistrimeve të kryera në kundërshtim me ligjin dhe të atyre, që krijojnë mbivendosje, në zyrën e regjistrimit të pasurive të paluajtshme”. Po kështu,

¹³⁶ Vendimi Nr.24, datë 13.03.2002.

¹³⁷ Vendimi unifikues Nr.23, datë 01.04.2002, Kolegjet e Bashkuara.

¹³⁸ Vendimi unifikues Nr.5, datë 23.03.2004.

Gjykata Kushtetuese në një vendim të mëvonshëm, po të të njëjtit vit (Vendimi Nr. 27, datë 26.05.2010) vendosi shfuqizimin si të papajtueshëm me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë të neneve 15 pika 1, geramat c, ç, d, dh dhe 16 të Ligjit Nr. 9235, datë 29.07.2004, “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, të ndryshuar me Ligjin Nr. 10207, datë 23.12.2009, “Për disa ndryshime në Ligjin Nr. 9235, datë 29.07.2004, “Për kthimin dhe kompensimin e pronës” i ndryshuar”.

Jo të pakta kanë qenë gjithashtu vendimet e Gjykates kushtetuese të cilat kanë shfuqizuar vendime të Gjykates së Lartë në kuadër të mbrojtjes së pronës. Mund të permendim këtu vendimin nr. 17/2014, vendimin nr. 25/2013, vendimin nr. 9/2013, vendimin nr. 18/2013, vendimin nr. 26/2013, vendimin nr. 36/2013, vendimin nr. 17/2010, vendimin nr. 27/2010 dhe vendimin nr.17/2009. Në keto vendime Gjykata është shprehur për elementet kryesore të mbrojtjes së pronës dhe në vecanti për cenimin e sigurisë juridike.

a) Çështja e kthim-kompensimit të pronave

Si një nga çështjet që vazhdon të mbetet e pazgjidhur në mënyrë përfundimtare në praktikën shqiptare, por edhe shumë e debatueshme për nga alternativat ligjore të cilat organi ligjvënës ia ka atribuuar asaj, mbetet çështja e kthimit dhe kompensimit të pronave, ku jurisprudenca e Gjykatës Kushtetuese, që në vendimet e saj të hershme, ka konfirmuar parimet e vendosura nga Ligji 7698, datë 15.04.1993, “ Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve ” duke çmuar se ish-pronarëve iu njihet e drejta e pronësisë për pronat e shtetëzuara, të shpronësuara apo të konfiskuara pa të drejtë që në kohën kur u kryen këto veprime arbitrare nga regjimi diktatorial, i sanksionuar pas vitit 1944. Vendimi i GJK-së Nr. 9, datë 30.11.1994, konfirmon se *Ligji Nr. 7698, datë 15.04.1993, ia njeh fitimin*

dhe gëzimin e pronës ish-pronarit që nga data 29 Nëntor 1944. Kështu që parimi kushtetues se askujt nuk mund t'i mohohet e drejta të ketë pronë, mbron në radhë të parë ish-pronarin që shteti i mëparshëm e zhveshi nga pronësia në mënyrë të padrejtë.” Në Vendimin Nr. 10, datë 30.11.1994, si dhe Vendimin Nr. 12, datë 21.03.2000. GJK-ja ka mbajtur të njëjtin qëndrim në të cilin argumenton se: “.... nuk gjen mbështetje as pretendimi i blerjes me mirëbesim sepse dihej prejardhja e pronësisë së shtetit që e kishte burimin nga marrja e padrejtë e trojeve të ish-pronarëve”. Rikthimi i të drejtave të humbura të pronësisë të ish-pronarëve është zgjidhur tashmë nëpërmjet konsolidimit të praktikës gjyqësore, por ajo çka mbetet ende problematike në praktikë është kthimi fizik apo kompensimi i pronave në praktikë. Lidhur me këtë çështje Gjykata Kushtetuese është mbështetur në parimet e “shtetit ligjor dhe social”. Në disa prej vendimeve të saj, si Vendimi Nr. 4, datë 08.04.1994 dhe Vendimi Nr. 7, datë 14.09.1994, ku argumenton se “... nëpërmjet Ligjit Nr.7698, datë 15.04.1993, “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve” shteti i ri demokratik ndonëse nuk ishte dhe as mund të ishte përgjegjës për pronat e shtetëzuara, të konfiskuara, të shpronësuara ose të marra arbitrarisht në çdo padrejtësi tjetër nga shteti diktatorial komunist, mori përsipër detyrimin ligjor për të riparuar, brenda mundësive objektive, këto lloje padrejtësish të kryera pas datës 29.11.1944 e deri në shembjen e shtetit monist”. GJK-ja Që në vendimet e saj të hershme rikonfirmonte pamundësinë e kthimit të plotë të pronave të shtetëzuara, por kthimin brenda kushteve dhe mundësive të Shtetit Shqiptar. “Gjykata Kushtetuese, në të njëjtën kohë çmon se shfuqizimi i legjislacionit të miratuar nga regjimi komunist për rreth 50 vjet, nuk mund të çojë në rivendosjen e marrëdhënieve të pronësisë siç kanë qenë në vitin 1944, as në shpërblimin e plotë të dëmeve të pësuar, për arsye të ndryshimeve objektive në kohë e për shkaqe të justifikuara juridike . Nga kjo pikëpamje, rregullimi i kthimit dhe i kompensimit të pronës në origjinën e vet, synon të korrigjojë, për

aq sa është e mundur brenda mundësive dhe kushteve ekonomiko-sociale të vendit, padrejtësitë e regjimit të kaluar, të kryera në dëm të pronës private nëpërmjet shtetëzimeve, shpronësimeve, konfiskimeve ose me çdo mënyrë tjetër të padrejtë.” Si edhe vihet re me anë të këtij Vendimi, GJK-ja mundohet të vërë në plan të parë dhe të theksojë “kthimin dhe kompensimin e pronave brenda mundësive të Shtetit Shqiptar” dhe duke u bazuar në kushtet social-ekonomike të vendit. Të njëjtën mënyrë argumentuese, e gjejmë edhe 10 vjet më vonë me një tjetër vendim të GJK-së, pranuar tashmë si një nga vendimet i cili është bërë pjesë e mirëfilltë e jurisprudencës në Shqipëri, i cili i është referuar përgjithësisht jurisprudencës europiane sipas të cilit “*e drejta për pronë, në kuptimin kushtetues dhe të rregullave të së drejtës ndërkombëtare, nuk identifikohet me rikthimin e pronës të marrë nga ana e regjimeve totalitare. Procesi i kthimit dhe i kompensimit të pronave në vendet e tranzicionit paskomunist nuk bazohet në të drejtën e pronës, por në parimin e ndershmërisë dhe të drejtësisë dhe, për më tepër, në parimin e shtetit social . Këtij qëndrimi i është përmbajtur përgjithësisht praktika e të gjithë vendeve që janë ndeshur me të njëjtin fenomen...* “ Për herë të parë, me anë të argumentimeve të shfaqura në Vendimin e trajtuar më lart, GJK-ja është përmbajtur në mënyrë kaq të hapur në parimet e shtetit social dhe të shpërblimit të drejtë, parime të cilat janë tashmë të pranura gjerësisht sidomos nga praktika e Gjykatës Europiane të të Drejtave të Njeriut. Po në të njëjtën frymë lexohet edhe Vendimi Nr. 43, datë 06.10.2011, ku Gjykata Kushtetuese ka vendosur shfuqizimin, si të papajtueshëm me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë, të neneve 2, 3 dhe 5 të Ligjit Nr. 10308, datë 22.07.2010, “Për disa shtesa dhe ndryshime në Ligjin Nr. 9235, datë 29.07.2004, “Për kthimin dhe kompensimin pronës, i ndryshuar”. Ligji Nr.10308, datë 22.07.2010, “Për disa shtesa dhe ndryshime në Ligjin Nr. 9235, datë 29.07.2004, “Për kthimin dhe kompensimin e

pronës, i ndryshuar” u hartua në plotësim të boshllëkut ligjor të krijuar pas shfuqizimit po nga Gjykata Kushtetuese të neneve 15, pikat “c”, “ç”, “d”, “dh” dhe 16 të Ligjit Nr. 9235, datë 29.07.2004, “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, të ndryshuar me Ligjin Nr. 10207, datë 23.12.2009, dhe u miratua nga Kuvendi, pas rrëzimit të dekretit 6664, datë 13.08.2010 të Presidentit të Republikës, dekret me të cilin ligji ishte kthyer për rishqyrtim në organin ligjvënës, pasi ishte vlerësuar se binte ndesh me disa parime kushtetuese. Ligji Nr.10308, midis të tjerash, parashikon kompetencën e Agjencisë për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave (AKKP), që mbi bazën e një kërkesë për rishikim, të paraqitur nga subjektet e përcaktuara shprehimisht në të, të shqyrtojë vendimet e ish-zyrave rajonale të AKKP-së në qark, të ish-komisioneve vendore për kthimin dhe kompensimin e pronave, si dhe të ish-komisioneve të rretheve ose bashkive për kthimin ose kompensimin e pronave ish-pronarëve. Ligji parashikon, gjithashtu, shkaqet/rrethanat që justifikojnë paraqitjen e kërkesës për rishikim, subjektet që mund të kërkojnë rishikimin, afatin për paraqitjen e kërkesës për rishikim, procedurat për shqyrtimin në themel të kërkesës dhe vendimmarrjen e Drejtorit të Përgjithshëm të AKKP-së.

b) Çështja e qiramarrësve të shtëpive ish-pronë private

Një çështje tjetër e cila ka munduar ish-pronarët gjatë këtyre viteve, dhe që vazhdon të jetë ende problematike, lidhet me “qiramarrësit e shtëpive ish-pronë private”. Prej vitit 1993 janë paraqitur shumë ankesa nga grupime të interesuara në lidhje me këtë çështje, jo vetëm nga ish-pronarët, por edhe nga shoqatat përfaqësuese të interesave të kësaj kategorie individësh si “Shoqata e qiramarrësve të shtëpive shtetërore ish-pronë private”. Gjykata Kushtetuese lidhur me këtë çështje i është përmbajtur parimit të “sigurisë juridike” dhe parimit të “drejtësisë

sociale” në disa prej vendimeve të saj, si një ndër elementet thelbësore të shtetit të së drejtës pranuar gjerësisht nga doktrina kushtetuese. Me ndryshimet ligjore të vitit 2004, Ligji Nr. 9235, “Për kthim, kompensimin e pronës” kishte vendosur një afat 3 - vjeçar si të detyrueshëm për lirim e banesave ish-pronë private nga qiramarrësit e këtyre objekteve. Me Vendimin e saj Nr. 26, datë 02.11.2005, Gjykata Kushtetuese e shfuqizoi këtë nen duke argumentuar se kjo dispozitë shkel parimin e sigurisë juridike (nëpërmjet cenimit të të drejtave të fituara) si dhe diskriminon një grup të popullsisë, siç janë qiramarrësit e shtëpive shtetërore ish-pronë private. Të njëjtin qëndrim Gjykata Kushtetuese ka mbajtur në lidhje me këtë çështje që prej Vendimit Nr. 7, datë 14.09.1994, në Vendimin Nr. 43, datë 18.05.2001, dhe më tej në Vendimin Nr. 11, datë 04.04.2007, ku po përsëri “Shoqata e qiramarrësve të shtëpive shtetërore ish-pronë private” ka kundërshtuar ndryshimet e bëra me *Ligjin Nr. 9583, datë 17.07.2006, “Për një ndryshim në Ligjin Nr. 9235, datë 29.07.2004, “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”* për kategorinë e qiramarrësve të banesave ish-pronë private.

Pavarësisht nga ndryshimet ligjore, të ndodhura në vite lidhur me këtë çështje, Gjykata Kushtetuese ka mbajtur të njëjtin qëndrim, duke e argumentuar atë si cenim të parimeve të shtetit të së drejtës dhe barazisë para ligjit. Ndryshime të cilat mund të shkaktojnë një trajtim të pafavorshëm për pjesën e qiramarrësve dhe për pjesën tjetër të popullsisë e cila ka përfutur nga ligji i vitit 1992, “Për privatizimin e banesave shtetërore”.

Gjykata Kushtetuese e Republikës së Shqipërisë, në disa vendime të saj, si para, ashtu dhe pas miratimit të Kushtetutës, problemin e së drejtës së pronës si edhe atë të kthimit e kompensimit të saj i ka trajtuar si çështje të rëndësishme të jurisprudencës kushtetuese. Një tjetër vendim i Gjykatës Kushtetuese, që për nga rëndësia e çështjes të së drejtës së pronësisë, konkurren ndër të parët me raste që trajtuam më sipër, është Vendimi Nr. 7, datë 14.09.1994, i cili trajton marrëdhëniet e krijuara nga “Ligji për tokën” dhe

pretendimin për shfuqizimin e tij nga Shoqata e të shpronësuarve “Pronësi me drejtësi”, të cilët i konsiderojnë marrëdhëniet e krijuara nga ky ligj si një shpronësim të dytë të ish-pronarëve. Në lidhje me këto pretendime Gjykata Kushtetuese shprehet se *“Rregullimet e bëra me Ligjin Nr.7501, datë 19.07.1991, “Për tokën” dhe me shtojcat e tij të mëvonshme, si edhe me Ligjin Nr.7699, datë 21.04.1993, “Për kompensimin në vlerë të ish-pronarëve të tokës bujqësore”, kanë tiparet e një reforme agrare të mbështetur në parimin e drejtësisë shoqërore. Kjo i shërben realizimit të programit të shtetit tonë të së drejtës për vetëshpronësimin e tij dhe privatizimin e ekonomisë. Në këtë paketë ligjesh, synohet që qëllimet e lartpërmendura të gjejnë zbatim në harmoni me kushtet historike e aktuale të Shqipërisë.”* Në këtë vendim GJK-ja argumenton se kjo formë e shpërndarjes së tokës, së cilës i referohet si “reformë agrare” nuk është një veprim juridik civil (i cili lidhet kurdoherë me vullnetin e lirë të subjekteve përkatëse), por edhe masë ligjore, me karakter detyrues, e cila përfshihet në të drejtën agrare dhe në kushtet e shtetit të së drejtës, dhe ka si synim të ndërtojë një sistem juridik të pronësisë mbi tokat bujqësore sipas parimeve të drejtësisë shoqërore dhe sipas ligjeve objektive të ekonomisë së tregut. Gjykata Kushtetuese, edhe njëherë me anë të këtij vendimi, konfirmon parimet kushtetuese të “drejtësisë shoqërore” dhe të “interetit publik”.

c) Çështja e "legalizimit, urbanizimit dhe integritetit të ndërtimeve pa leje"

Çështje tjetër, që vazhdon të mbetet peng në dyert e ligjvënësit shqiptar, është çështja shumë delikate e *"legalizimit, urbanizimit dhe integritetit të ndërtimeve pa leje"*. GJK-ja, e vënë në lëvizje nga subjektet e interesuara, është shprehur edhe për këtë çështje delikate me Vendimin Nr. 35 datë 10.10.2007, në bazë të të cilit ka hedhur poshtë

pretendimet e shoqatës së ish-pronarëve duke përcaktuar se; *"duke qenë se ligji për legalizimet ka për objekt legalizimin e ndërtimeve të ngritura pa leje dhe sidomos urbanizimin e zonave, blloqeve informale dhe 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.*³⁴

Gjykata Kushtetuese në këtë vendim i është referuar jurisprudencës të Gjykatës Europiane të të Drejtave të Njeriut në lidhje me nocionin e "interesit publik" sipas së cilës *".... interes publik është nocion kushtetues jo shterues në kuptimin që lista e çështjeve me interes publik nuk mund të jetë kurrësi shteruese, pasi interesi publik duhet kuptuar në sensin relativ, në varësi të situatave të ndryshme që krijohen."* Në këtë vendim GJK-ja i referohet praktikës së GJEDNJ-së sipas së cilës *"...shteti ka një marzh të gjerë vlerësimi në zbatim të politikave ekonomike dhe sociale duke pohuar se nocioni i interesit publik është shumë i gjerë dhe se transferimi i detyrueshëm i pronësisë nga një individ te një tjetër, në rrethana të veçanta, mund të përbëjë një masë ligjore në interes publik. Kjo hapësirë gjen zbatim sidomos në situata të tilla me ndryshime radikale si ato të ndryshimit të një sistemi socialist, në atë të ekonomisë së tregut".*

Lidhur me çështjen e ndërtimeve pa leje, në kuadër të legalizimit, urbanizimit dhe integritetit të ndërtimeve pa leje, GJK-ja në një Vendim të mëvonshëm, Nr. 23 datë, 08.06.2011, ka shpallur si të papajtueshme me Kushtetutën nenin 15/a të Ligjit Nr.9794, datë 23.07.2007, "Për disa ndryshime dhe shtesa në Ligjin Nr.8402, datë 10.09.1998, "Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit". Gjykata vlerësoi se neni 15/a i Ligjit Nr.9794, datë 23.07.2007, "Për disa ndryshime dhe shtesa në Ligjin Nr.8402,

datë 10.09.1998, “Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit”, nuk është miratuar sipas kushteve të kërkuara nga neni 81/2 i Kushtetutës, pasi kërkon shumicë të cilësuar për përcaktimin e veprave penale.

3.6. Problematikat kryesore të legjislacionit shqiptar dhe zbatimit të tij. Analizë juridike

Analizën juridike e fillojmë me Ligjin “Për tokën” Nr. 7501, dt. 19.07.1991. Ky ligj është me paradokse juridike, nxjerrë në vitin 1991 nga Parlamenti pluralist me mentalitet komunist autoritarist. Ligji “Për tokën” përcakton se “shteti u jep tokë personave fizikë e juridikë”, por nuk thotë se u kthen pronarëve tokat e grabitura, siç ishte premtuar, në bazë të titullit të mirëfilltë të pronësisë, siç duhej bërë me ndërrimin e sistemit nga diktatorial në pluralist dhe me hyrjen në ekonominë e tregut ¹³⁹. Duke thënë se shteti u jep tokë personave fizikë e juridikë nuk përcaktohet se për cilën tokë e ka fjalën ligji; nuk përcaktohet origjina, burimi se ku e ka gjetur shteti tokën për t’ua dhënë personave fizikë a juridikë, sipas përcaktimit evaziv të nenit 3 të ligjit ku thuhet se toka bujqësore jepet në pronësi ose në përdorim pa shpërblim. ¹⁴⁰

Në këtë rast nuk përcaktohet nocioni i pronësisë dhe as momenti kur toka jepet në përdorim dhe kur në pronësi. Që në fillim të vendosjes së pluralizmit politik u përdor termi “ish-pronarë”, në vend të termit “pronarë të ligjshëm”, me synim që t’ua atribuonin këtë term atyre që “do të pronësoheshin me akte të posaçme”. Veç kësaj, për të njëjtin qëllim u futën dhe vazhdojnë të mbahen termat “truall” dhe “tokë bujqësore” në vend të termit “send i paluajtshëm” ose “pasuri e paluajtshme”, kjo ka sjellë konfuzion në kthimin e pronës tek i zoti i shpronësuar me dhunë.

¹³⁹ Ligji Nr. 7501, dt. 19.07.1991, “Për tokën”.

¹⁴⁰ Neni 3 i Ligjit Nr. 7501, dt. 19.07.1991, “Për tokën”.

Në legjislacionin e periudhës postkomuniste ligjet që trajtuan kthimin e pronave janë të ndryshme nga ato që trajtuan kthimin e “tokës bujqësore”. Nënvizojmë se prona shtetërore nuk mund të jetë ajo që shteti u shtetëzoi (grabiti) pronarëve të mirëfilltë në mënyrë krejt arbitrare.

Kështu, neni 5 i Ligjit “Për tokën” thotë: “Familjet anëtare të kooperativës bujqësore, pas ndarjes së tokës, kanë të drejtë të shkëputen dhe të dalin subjekt më vete, duke marrë në pronësi tokën bujqësore që u takon nga tërësia e subjektit ku bëjnë pjesë. Sasia dhe vendi ku do të jepet toka, përcaktohet nga komisioni i tokës”¹⁴¹.

Kjo do të thotë se shteti vazhdon ta quajë veten pronar të pronave të grabitura dhe t’i disponojë ato ende si të dojë, domethënë si të vendosë “vullneti politik”, duke mos njohur as pronësinë e mëparshme dhe as kufijtë para kolektivizimit. Shteti pluralist e dhunon pronën private të mbrojtur nga neni 1 i Protokollit 1 të Konventës, përderisa e sanksionon kolektivizimin e bërë me dhunë nga diktatura¹⁴². Për këtë neni 8 i këtij ligji thotë: “Në dhënien e tokave në pronësi e në përdorim personave juridikë e fizikë, nuk njihet pronësia e mëparshme, as madhësia dhe as kufijtë e saj para kolektivizimit”¹⁴³ dhe neni 24 thotë: “Kriteret për ndarjen, regjistrimin, ndryshimin, kalimin në pronësi, vlerësimin e dhënien me qira të tokës, si dhe detyrat e kadastrës, caktohen nga Këshilli i Ministrave”¹⁴⁴.

Padrejtësinë në dëm të pronarëve të ligjshëm e rëndoi edhe më tej Ligji "Për disa ndryshime dhe shtesa në Ligjin Nr. 7501", dt. 19.07.1991", Nr. 7715, dt.2.06.1993. Ky ligj në nenin 3 shton: "Pronarët e tokës bujqësore mund t'ua japin atë me qira personave fizikë ose juridikë vendës a të huaj". Pronari i tokës, sipas këtij ligji nuk është pronari i

¹⁴¹ Neni 5 i Ligjit Nr. 7501, dt. 19.07.1991, “Për tokën”.

¹⁴² Neni 1 i Protokollit 1 të Konventës Europiane për të Drejtat e Njeriut.

¹⁴³ Neni 8 i Ligjit Nr. 7501, dt. 19.07.1991, “Për tokën”.

¹⁴⁴ Neni 24 i Ligjit Nr. 7501, dt. 19.07.1991, “Për tokën”.

vërtetë, por pronari që ka marrë tokë sipas këtij ligji, duke mos pasur asnjë titull pronësie¹⁴⁵.

Neni 8 i këtij ligji ndryshoi nenin 21 të Ligjit “Për tokën”, sipas të cilit: “Të drejtën e denoncimit për shkeljet e përmendura në këtë nen e kanë edhe pronarët dhe përdoruesit e tokës, që u është dhënë akti për marrje toke. Denoncimi bëhet me procesverbal, i cili i dorëzohet brenda dy ditëve këshillit të komunës ose bashkisë së juridiksionit ku është bërë kundravajtja”¹⁴⁶. Sipas pikës (c), Këshilli i komunës vendos për dënimin me gjobë 5 lekë/metri katror që është një çmim sot paradoksal.

Ndërsa neni 23 i Ligjit “Për tokën” përcaktonte: "Personat që veprojnë në kundërshtim me dispozitat e këtij ligji dhe me dispozitat e veçanta të akteve të Këshillit të Ministrave për këtë problem që nuk e shfrytëzojnë vetë tokën e dhënë në pronësi ose në përdorim por ua japin të tretëve, që nuk marrin masa mbrojtëse, që bëjnë ndërtime pa leje ¹⁴⁷ ... kur këto shkelje nuk përbëjnë vepër penale, dënohen për kundravajtje administrative me gjobë nga 2000 - 5000 lekë nga përgjegjësi i Kadastrës në rreth. Në këtë nen pronari i ligjshëm as që përmendet fare, ndërsa pronar për pronat e grabitura në periudhën e diktaturës supozohet se është përsëri shteti. Kjo do të thotë: paguaj gjobën dhe ndërto pa leje.

Neni 9 i Ligjit 7715 shfuqizoi në nenin 23 të Ligjit “Për tokën”, të cituar më sipër, fjalët: " ... që nuk e shfrytëzojnë vetë tokën e dhënë në pronësi ose në përdorim, por ua japin të tretëve dhe fjalët: që bëjnë ndërtime pa leje"¹⁴⁸. Për të shpronësuarit nuk

¹⁴⁵ Neni 3 i Ligjit Nr. 7715 dt. 2. 06. 1993, "Për disa ndryshime dhe shtesa në Ligjin Nr. 7501", dt. 19.07.1991.

¹⁴⁶ Neni 8 i Ligjit Nr. 7715 dt. 2. 06. 1993, "Për disa ndryshime dhe shtesa në Ligjin Nr. 7501", dt. 19.07.1991.

¹⁴⁷ Neni 23 i Ligjit Nr. 7501, dt. 19.07.1991, "Për tokën".

¹⁴⁸ Neni 9 i Ligjit Nr. 7715, "Për disa ndryshime dhe shtesa në Ligjin Nr. 7501, dt. 19.07.1991".

u përfillën jo vetëm e drejta e respektimit të pronës të sanksionuar me ligjet e cituara më lart, por edhe e drejta zakonore sipas ligjeve të pashkruara.¹⁴⁹

Duhet vënë në dukje se në të gjitha rrethet e veriut, pa përjashtim, dhe pjesërisht në rrethet e tjera, atje ku ruhej tradita, populli i respektoi kufijtë e paravitit 1945, pavarësisht nga ajo që kërkonte pushteti politik. Gjatë 15 viteve të fundit është bërë progres i dukshëm në vazhdimin e reformës të kodit civil dhe në programet e transferimit të pronësisë. Pothuajse të gjitha familjet si dhe disa persona juridikë kanë marrë dokumentacionin që iu jep të drejtën e pronësisë mbi tokën ose njësitë rezidenciale, dhe shumica e familjeve dhe shoqërive tani janë në pronësi dhe përdorim të tokës së tyre.

Ka ende probleme madhore. Së pari, ka ende pretendime të pazgjidhura konfliktuale mbi tokën dhe pronën nga ana e ish-pronarëve (para 1945-ës) dhe zaptues aktual në disa fshatra dhe lagje urbane. Pretendimet e ish-pronarëve nuk mund të zgjidhen derisa të hartohet një mënyrë e drejtë kompensimi. Së dyti, ka pasur shumë nënndarje ilegale të tokës dhe projekte ndërtimi, të cilat kanë ndodhur më shumë në zonat periferike të qyteteve dhe në zonat bregdetare. Këto zona përbëjnë një rezervë asetesh pa mbrojtje ligjore dhe operojnë në tregun “informal”. Shpeshherë në këto zona mungon infrastruktura dhe ato përbëjnë rrezik për shëndetin. Së treti, toka dhe prona ligjore fragmentohet shpeshherë, si në zonat rurale dhe në ato urbane. Në mënyrë që toka të menaxhohet me efikasitet, duhet që të ndodhë një proces konsolidimi dhe duhet të hartohet një sistem i detajuar marrëveshjesh midis pronarëve.

Për sa i përket shtetit, progresi në vendosjen e strukturës rregulluese dhe menaxhuese të tokës për administratën e re ka qenë i ngadaltë dhe kjo si pasojë e

¹⁴⁹ Po aty.

nevojës për të sjellë koncepte dhe metodologji të reja në ligj dhe në praktikat administrative. Kjo ka kërkuar ritrajnim, riorganizim dhe shpërndarje publike.

Ligji Nr.7698, datë 14.03.1993, “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve” doli në mbështetje të nenit 16 të Ligjit Nr.7491, datë 29.04.1991 “Për dispozitat kryesore kushtetuese”¹⁵⁰. Ndryshimet politike shprehën si nevojë imediate rregullim juridik më të plotë të regjimit juridik të tokës që zanafillën e saj e patën me Ligjin Nr.7501.

Neni 1 i ligjit të mësipërm përcakton: “Ky ligj u njeh ish-pronarëve apo trashëgimtarëve të tyre të drejtën e pronësisë për pronat e shtetëzuara, të shpronësuara apo të konfiskuara sipas akteve ligjore, nënligjore dhe vendimeve të gjykatës të dala pas datës 29 nëntor 1944 ose të marra pa të drejtë nga shteti me çdo mënyrë tjetër, si dhe përcakton mënyrat dhe masat për kthimin apo kompensimin e tyre.”¹⁵¹

Nëpërmjet këtij ligji rivendoseshin dhe rregulloheshin marrëdhëniet juridike midis shtetit nga njëra anë, dhe ish-pronarëve nga ana tjetër, ku shteti merr përsipër të kthejë pasuritë e paluajtshme, të marra pa të drejtë me të gjitha mënyrat e njohura në praktikë apo në doktrinë dhe sigurisht pa kundërshtim për pronarëve të tyre.¹⁵²

Ligji në këtë kontekst krijon përshtypjet se shtrin efektet e tij prapavepruese duke u zbatuar dhe duke u shtrirë në kohë në një periudhë në më shumë se 45 vjet të kaluara. Karakteri specifik prapaveprues i tij lejohet dhe ka kuptim edhe në të drejtën civile sepse nëpërmjet këtij ligji kërkohet të rivendoset dhe të rregullohen pasojat e veprimeve të paligjshme për aq sa ato mund të riparohen në kushtet historike ku ndodhej vendi në momentin e daljes së këtij ligji.

¹⁵⁰ Neni 16 i Ligjit Nr.7698, datë 14.03.1993, “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve”.

¹⁵¹ Neni 1 i Ligjit Nr.7501, “Për tokën”.

¹⁵² Po aty.

Kjo formë ka karakteristikat e zhdëmtimit që i bëhet ish-pronarëve dhe me të drejtë në Vendimin me Nr.6, datë 24.01.2007 të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë përcaktohet në mendimin e pakicës se struktura e së drejtës së zhdëmtimit njihet dy forma: e para është kthimi i gjendjes së parë, domethënë të marrëdhënies juridike që ekzistonte para shkakimit të dëmit, atë që ndryshe quhet dhe restitucioni natyral dhe kur kjo formë nuk është e mundur, kemi zëvendësimin e dëmit nëpërmjet të hollave apo me forma të tjera kompensimi¹⁵³.

Në këtë mënyrë e drejta e kompensimit nuk i nënshtrohet dispozitave mbi pronësinë dhe nuk rregullon marrëdhëniet e ish-pronarit me pronën e tij, por detyrimin e shtetit që nëpërmjet një forme të përshtatshme të përmirësojë gjendjen ekonomike të të dëmtuarve¹⁵⁴.

Është e vërtetë që edhe ligji në fjalë i njeh këto dy forma, por në ndryshim nga parimet e përgjithshme që zbatohen në përcaktimin dhe përlllogaritjen e dëmit dhe shpërblimin në të drejtën civile, për vetë mundësitë dhe karakterin masiv dhe të gjatë kohor janë vendosur rregulla të tjera kufizuese, që e lejojnë shtetin të njohë dhe të kthejë pronën pasuri të paluajtshme, që gjendet e lirë, e pa zënë nga ndërtime të përhershme apo që nuk i shërbejnë interesit publik. Dhe kur nuk ekziston mundësia e kthimit njeh disa forma kompensimi, por në asnjë rast shpërblimin e plotë.¹⁵⁵

Në të drejtën civile aktuale Kodi Civil (1995) në nenin 608 të tij sanksionon përgjegjësinë civile të subjekte fizike e juridike, por edhe të organeve të administratës publike e cila referohet te ky nen nga Kodi i Procedurave Administrative në këtë përkufizim: “Personi që, në mënyrë të paligjshme dhe me faj, i shkakton tjetrit një dëm

¹⁵³ Vendimi Nr. 6, datë 24.01.2007 të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë.

¹⁵⁴ Ligji me Nr. 7698, datë 14.03.1993, “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve”.

¹⁵⁵ Po aty.

në personin ose në pasurinë e tij, detyrohet të shpërblejë dëmin e shkaktuar¹⁵⁶. Personi që ka shkaktuar dëmin nuk përgjigjet kur provon se nuk ka faj. Dëmi quhet i paligjshëm kur është rrjedhim i shkeljes ose i cenimit të interesave dhe i të drejtave të tjetrit, që mbrohen nga rendi juridik ose zakonet e mira.”¹⁵⁷. Nga analiza e neneve 608, 609 të Kodit Civil kemi përgjegjësi për dëmin jashtëkontraktor kur një veprim ose mosveprim përmban këto elemente në mënyrë kumulative:

- a) Fajin;
- b) Dëmin e shkaktuar;
- c) Paligjshmërinë e veprimit ose mosveprimit;
- d) Lidhjen shkakësore.

Që të lindë përgjegjësia nga shkaktimi i dëmit është i nevojshëm që të plotësohen kushtet, elementet dhe kriteret që përcakton ligji. Pra, është e nevojshme të përmbushen dhe të ekzistojnë të katër elementet e shkaktimit të dëmit të përmendura më sipër¹⁵⁸.

Ndërsa përlllogaritja e dëmit pasuror të shkaktuar caktohet duke vlerësuar dëmin efektiv, shpenzimet për shmangien e pasojave dhe riparimin e tyre, si dhe fitimin e munguar që mund të realizonte subjekti nëse nuk do të ishte cenuar në mënyrë të paligjshme e drejta e tij e pronësisë.

Sigurisht rregullat e sanksionuar në të drejtën civile nuk janë zbatuar në analogji në Ligjin “Për kthimin dhe kompensimin e pronave”: kjo për arsye se ishte krejtësisht e pamundur të realizohej zhdëmtim i plotë¹⁵⁹. Arsyet ishin jo vetëm për nga ana ekonomike të pamjaftueshme, për një shtet që kaloi në periudhë tranzicioni politik, dhe

¹⁵⁶ Neni 608 i Kodit Civil.

¹⁵⁷ Neni 609 i Kodit Civil.

¹⁵⁸ Neni 609 i Kodit Civil.

¹⁵⁹ Ligji “Për kthimin dhe kompensimin e pronave”.

paqëndrueshmërinë që e shoqërojnë atë edhe në ditët e sotme, por edhe sepse shtrirja kohore ishte shumë e madhe dhe e papërballueshme për të mbuluar të gjithë dëmin që të dëmtuarit kanë pësuar si pasojë e veprimeve të kryera ndaj tyre (*Restitutio in integrum*). Por sigurisht që kërkohej domosdoshmërisht të merreshin masa për të rregulluar këtë padrejtësi historike dhe të fillohej me një kapitull të ri, që kishte dhe ka synim krijimin e një shteti që bazohet tek e drejta¹⁶⁰.

Kështu shteti mori përsipër me këtë ligj dhe me ndryshimet e mëvonshme që të mbulojë në një farë mase dëmin (*restitution in parte*) dhe nuk merr përsipër pagimin e asnjë interesi apo fitimi të munguar ose të drejtën e kthimit të frutave të sendit që nuk është realizuar mbi to.

Përfundim tjetër që i bëhet këtij restitucioni është që ai lejohet vetëm për sendet e paluajtshme dhe jo për sendet e luajtshme. Kjo është lehtësisht e kuptueshme pasi është e pamundur të vërtetosh me prova shkresore pronësinë e këtyre sendeve. Kjo edhe në zbatim të rregullit që pronësia sendi i paluajtshëm kalon te subjekti blerës edhe kur shitësi nuk ka qenë pronar me kusht që ky veprim juridik të jetë realizuar kundrejt shpërblimit. Gjithashtu shumica e këtyre sendeve të konfiskuara mund të mos ekzistojnë më fizikisht sepse koha e gjatë e ndryshimit të regjimit juridik të tyre mund ta ketë humbur ose pakësuar vlerën *de facto* të tyre.

Pra, me Ligjin Nr.7698, datë 14.03.1993, “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve” shteti mori përsipër t’u kthejë ish-pronarëve, trashëgimtarëve të tyre prona që u ishin shpronësuar, shtetëzuar, konfiskuar apo u është marrë në çdo mënyrë të padrejtë, kur kjo është e mundur faktikisht edhe juridikisht¹⁶¹.

¹⁶⁰ Ligji “Për kthimin dhe kompensimin e pronave”.

¹⁶¹ Ligji Nr.7698, datë 14.03.1993, “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve”.

Ligji i mësipërm nuk është mënyrë e re e fitimit të pronësisë, por në referim edhe të vendimeve unifikuese të Gjykatës së Lartë ky ligj konsiderohet si korrigjim i padrejtësive të bëra, dhe, për këtë qëllim, shfuqizojnë *ipso lege* të gjitha aktet e mëparshme ligjore me të cilat u ishte marrë prona pronarëve padrejtësisht. Ato nuk krijojnë një situatë të re (nuk kanë efekt konstitutiv) po ristabilizojë ligjshmërinë dhe drejtësinë. Kjo sanksionohet edhe në nenin 29 të Ligjit Nr. 7698, datë 14.03.1993, “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve” “Të gjitha dispozitat ligjore, që vijnë në kundërshtim me këtë ligj, shfuqizohen.”¹⁶². Në vetë përkufizimin dhe titullin e ligjit përdoret nocioni i kthimit të pronës, sigurisht i shoqëruar dhe me kompensimin si element esencial i së parës, sepse qëllimi i ligjit dhe thelbi (*anima legis* dhe *ratio legis*) i këtij ligji është kthimi i pronave ish-pronarëve.

Ligji i fundit në fuqi Nr.9235, i miratuar datë 29.07.2004, “Për kthimin dhe kompensimin e pronës” e ka plotësuar objektin dhe qëllimin e nxjerrjes së tij. Kështu, neni 1 sanksionon se ligji ka objekt:

a) rregullimin e drejtë, sipas kritereve të nenit 41 të Kushtetutës, të çështjeve të së drejtës së pronësisë që kanë lindur nga shpronësimet, shtetëzimet ose konfiskimet¹⁶³;

b) kthimin dhe, aty ku sipas këtij ligji kthimi i pronës është i pamundur, kompensimin e saj;

c) procedurat për realizimin e kthimit dhe të kompensimit të pronave, si gjithë organet administrative të ngarkuara për realizimin e tyre¹⁶⁴. Kështu, ligji njohu edhe doli në zbatim edhe të detyrimeve dhe garancive kushtetuese të parashikuara nga Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë si akt themelor burimi mbi burimet e shtetit të së drejtës.

¹⁶² Neni 29 i Ligjit me Nr.7698, datë 14.03.1993, “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve”.

¹⁶³ Ligji i fundit në fuqi me Nr.9235, datë 29.07.2004, “Për Kthimin dhe Kompensimin e Pronës”.

¹⁶⁴ Ligji me Nr. 9235, datë 29.07.2004, “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”.

Neni 41 i Kushtetutës sanksionon se: Vetëm duke rregulluar padrejtësitë historike dhe të rivendosjes në vend të së drejtës së pronësisë si dhe duke riparuar pasojat e krijuara mund të lindin premisa për të mbyllur një kapitull të errët të shoqërisë shqiptare dhe krijimin e një shteti demokratik që aspiron Bashkimin Europian dhe zhvillimin ekonomik e politik të tij¹⁶⁵.

Subjekti i shpronësuar ka të drejtë të kërkojë, në përputhje me këtë ligj, të drejtën e pronësisë, në rast se i është hequr sipas akteve ligjore, nënligjore, vendimeve penale të gjykatave ose të marrë me çdo mënyrë tjetër të padrejtë nga shteti qysh nga data 29.11.1944, si dhe kthimin ose kompensimin e pronës. Neni 2 i këtij ligji e shtrin fushën e veprimit duke përfshirë në të edhe pasuritë e marra në zbatim të "Ligja e tatimit të jashtëzakonshëm për fitimet e luftës"¹⁶⁶. Fusha e veprimit të këtij ligji shtrihet edhe për pasuritë e paluajtshme të shtetasve shqiptarë, të krijuara përpara datës 7 prill 1939 dhe që janë sekuestruar sipas nenit 14 të Ligjit Nr.37, datë 13.1.1945, "Ligja e tatimit të jashtëzakonshëm për fitimet e luftës"¹⁶⁷. Sigurisht që objekti i këtij ligji janë sendet e paluajtshme dhe rivendosja e së drejtës së pronësisë duke përfshire të tre tagrat e saj posedim, gëzim dhe disponim të pronari i mëparshëm dhe përjashton nga zbatimi dhe fusha e veprimit të tij sendet e luajtshme që sipas nenit 5: "Kthimi dhe kompensimi i pronës së luajtshme kryhet me ligj të veçantë"¹⁶⁸.

Ligji ka parashikuar edhe përjashtime të tjera ku përcakton se edhe nëse kemi të bëjmë me të drejtën e pronësisë mbi një send të paluajtshëm dispozitat e këtij ligji nuk zbatohen:

¹⁶⁵ Neni 41, Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë.

¹⁶⁶ Neni 2, i Ligjit me Nr.9235, datë 29.07.2004, "Për kthimin dhe kompensimin e pronës".

¹⁶⁷ Neni 14, i Ligjit Nr. 37, datë 13.1.1945 "Ligja e tatimit të jashtëzakonshëm për fitimet e luftës".

¹⁶⁸ Neni 5, i Ligjit me Nr.9235, datë 29.07.2004, "Për kthimin dhe kompensimin e pronës".

a. Për pronat e përfituara si rezultat i zbatimit të Ligjit Nr.108, datë 29.8.1945, "Për Reformën Agrare", me ndryshimet e mëvonshme.

b. Për shpronësimet kundrejt një shpërblimi të drejtë dhe që përdoren për interesa publike.

c. Për pronat që i janë dhuruar shtetit, veprim për të cilin ka dokumente zyrtare.¹⁶⁹

Në lidhje me përjashtimet e pikës së parë kjo është lehtësisht e kuptueshme që të mos përfshiheshin në këtë proces pronat e fituara në bazë të Ligjit "Për reformën agrare" sepse qëllimi i saj ishte rikthimi i pronave të mara pa të drejtë nga shteti i saj kohe edhe nga zbatimi i këtij ligji.¹⁷⁰

Ndërsa në lidhje me pikën b. për shpronësimet kundrejt një shpërblimi të drejtë dhe që përdoren për interesa publike meqenëse ligji i mësipërm që në fillim të tij referon se dalja e tij është konform nenit 41 të Kushtetutës atëherë është më së e rregullt dhe konform ligjit heqja e së drejtës së pronës nëse plotësohen 2 kushtet kur:

a. Bëhet për interes publik sepse ky i fundit mbizotëron mbi atë privat.

b. Bëhet kundrejt një shpërblimi të drejtë dhe në zbatim të parimit të proporcionalitetit.¹⁷¹

Përcaktimin e saktë të shpërblimit të drejtë dhe të interesit publik e gjejmë të trajtuar në Vendimin e GJK-së Nr. 30/2005, ku thuhet: "Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë në nenet 41 dhe 181, ka pranuar kriteret e "rregullimit të drejtë" dhe të "shpërblimit të drejtë"¹⁷². Nga këto kritere kushtetuese rezulton se kriteri për shpërblimin ose kompensimin në dobi të ish-pronarit nuk mund të jetë i plotë, por i

¹⁶⁹ Ligji Nr.108, datë 29.8.1945, "Për Reformën Agrare".

¹⁷⁰ Ligji "Për reformën agrare".

¹⁷¹ Neni 41 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

¹⁷² Vendimi i Gjykatës Kushtetuese 30/2005.

drejtë. Ky rregullim kushtetues i detyrohet jo vetëm funksionit të dyfishtë privat dhe shoqëror, që mbart në vetvete e drejta e pronës, por edhe rrethanave historike, politike, ekonomike, shoqërore e juridike, të cilat kanë ndikuar në situatën e krijuar dhe, si të tilla, nuk mund të mos i kishte parasysh ligjvënësi¹⁷³. Funksioni privat që ka e drejta e pronës sjell ndikimin e vet në gëzimin normal të lirive dhe të të drejtave të individit. Kuptimi historik dhe ai sotëm i garancisë së pronës është kuptimi i një të drejte themelore që lidhet pazgjidhshmërisht me lirinë individuale. Prona ka njëkohësisht edhe karakterin e dallueshëm shoqëror, sepse përdorimi i saj duhet t'i shërbejë mirëqenies publike. “Për sa kohë funksioni i pronës është një mjet për ruajtjen e lirisë vetjake, prona gëzon një mbrojtje të veçantë... Nga ana tjetër, ligjvënësi mund të vendosë kufizime ndaj pronës sa më i madh të jetë funksioni social i saj.” Sidoqoftë, “garancia

¹⁷³ GJK 30/2005: Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë në nenet 41 dhe 181, ka pranuar kriteret e “rregullimit të drejtë” dhe të “shpërblimit të drejtë”. Nga këto kriteret kushtetuese rezulton se kriteri për shpërblimin ose kompensimin në dobi të ish-pronarit nuk mund të jetë i plotë, por i drejtë. Ky rregullim kushtetues i detyrohet jo vetëm funksionit të dyfishtë privat dhe shoqëror, që mbart në vetvete e drejta e pronës, por edhe rrethanave historike, politike, ekonomike, shoqërore e juridike, të cilat kanë ndikuar në situatën e krijuar dhe, si të tilla, nuk mund të mos i kishte parasysh ligjvënësi. Funksioni privat, që ka e drejta e pronës, sjell ndikimin e vet në gëzimin normal të lirive dhe të të drejtave të individit. Kuptimi historik dhe ai sotshëm i garancisë së pronës është kuptimi i një të drejte themelore që lidhet pazgjidhshmërisht me lirinë individuale. Prona ka njëkohësisht edhe karakterin e dallueshëm shoqëror, sepse përdorimi i saj duhet t'i shërbejë mirëqenies publike. “Për sa kohë funksioni i pronës është një mjet për ruajtjen e lirisë vetjake, prona gëzon një mbrojtje të veçantë... Nga ana tjetër, ligjvënësi mund të vendosë kufizime ndaj pronës sa më i madh të jetë funksioni social i saj.”. Sidoqoftë, “garancia kushtetuese e pronës nuk mund të pranojë kufizime joproporcionale, d.m.th., kufizime që nuk justifikohen me konsiderata sociale.” Nga koncepti i së drejtës së pronës, që ka pranuar Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë në nenin 41 të saj, të cilin e ka sanksionuar edhe neni 1 i Protokollit Shtojcë të Konventës Europiane për të Drejtat e Njeriut, nuk rrjedh asnjë e drejtë absolute për shpërblim të plotë. Çështja e detyrimit për dëmshpërblim në vetvete dhe kufijtë e tij përcaktohen nga rrethanat e secilit rast konkret. Shtetit ka një hapësirë të gjerë vlerësimi, për arsye se ai njeh gjendjen dhe raportet shoqërore më mirë se çdo individ dhe se vetëm ai ka në dispozicion mjetet ligjore për t'i përmirësuar ato. “Objektivat legjitimë të interesit publik si ato që ndiqen në kuadrin e masave të reformës ekonomike, ose masat e hartuara për të arritur drejtësi më të madhe shoqërore, mund të kërkojnë një rimbursim më të vogël sesa vlera e plotë e tregut.”[... Gjykata Kushtetuese konstaton se një ndër kriteret kushtetuese, që gjen zbatim në këto dispozita ligjore të sipërcituara, është “interesi publik”. Çdo ndërhyrje ndaj pronës mund të justifikohet vetëm nëse është në interesin publik ose të përgjithshëm. “Marrja e pronës në bazë të një politike të llogaritur, për të arritur drejtësi shoqërore brenda komunitetit, mund të përshkruhet saktësisht si politike në interesin publik.” Prandaj, i njihet e drejta ligjvënësit që, për arsye të ekzistencës së interesit publik, të mund të kufizojë hapësirën e disponimit të pronës private. Me qëllim që një ndërhyrje e tillë ndaj së drejtës së pronës të jetë e justifikuar, është e domosdoshme që të ekzistojë edhe një marrëdhënie përpjesëtimore midis mjeteve të përdorura dhe synimit qysh kërkohet të realizohet. Mbi këtë bazë, sistemi ligjor duhet të përmbajë një sërë garancish procedurale për të siguruar që ndikimi i tij mbi të drejtën e pronës të mos jetë arbitrar dhe as i paparashikueshëm.

kushtetuese e pronës nuk mund të pranojë kufizime joproporcionale, d.m.th., kufizime që nuk justifikohen me konsiderata sociale.” Nga koncepti i së drejtës së pronës, që ka pranuar Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë në nenin 41 të saj, i sanksionuar edhe nga neni 1 i Protokollit Shtojcë të Konventës Europiane për të Drejtat e Njeriut, nuk rrjedh asnjë e drejtë absolute për shpërblim të plotë¹⁷⁴. Çështja e detyrimit për dëmshpërblim në vetvete dhe kufijtë e tij përcaktohen nga rrethanat e secilit rast konkret. Shtetit ka një hapësirë të gjerë vlerësimi, për arsye se ai njeh gjendjen dhe raportet shoqërore më mirë se çdo individ dhe se vetëm ai ka në dispozicion mjetet ligjore për t’i përmirësuar ato.

Më tej, Gjykata Kushtetuese konstaton se një ndër kriteret kushtetuese që gjen zbatim në këto dispozita ligjore të sipërcituara është “interesi publik”. Çdo ndërhyrje ndaj pronës mund të justifikohet vetëm nëse është në interesin publik ose të përgjithshëm. “Marrja e pronës në bazë të një politike të llogaritur për të arritur drejtësi shoqërore brenda komunitetit mund të përshkruhet saktësisht si politikë në interesin publik.”¹⁷⁵.

Prandaj, i njihet e drejta ligjvënësit që, për arsye të ekzistencës së interesit publik, të mund të kufizojë hapësirën e disponimit të pronës private. Me qëllim që një ndërhyrje e tillë ndaj të drejtës së pronës të jetë e justifikuar, është e domosdoshme që të ekzistojë edhe një marrëdhënie përpjesëtimore midis mjeteve të përdorura dhe synimit që kërkohet të realizohet. Mbi këtë bazë, sistemi ligjor duhet të përmbajë një sërë garancish procedurale për të siguruar që ndikimi i tij mbi të drejtën e pronës të mos jetë arbitrar dhe as i paparashikueshëm.”

¹⁷⁴ Neni 41 Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë.

¹⁷⁵ Objektivat legjitimë të interesit publik si ata që ndiqen në kuadrin e masave të reformës ekonomike, ose masat e hartuara për të arritur drejtësi më të madhe shoqërore, mund të kërkojnë një rimbursim më të vogël sesa vlera e plotë e tregut.

Qëllimi kryesor dhe pika e 2-të e objektit është kur vërtetohet se kemi cenim dhe mohim të së drejtës së pronës dhe ish-pronarit; prona do t'i rikthehet dhe atje kur nuk është e mundur do të kompensohet me mënyrat e parashikuara nga ligji. Pra, nuk mund të mjaftohet thjesht në konstatimin e shkeljes, por në parimin bazë që përshkon këtë akt; pra për riparimin dhe rivendosjen e së drejtës dhe pasojave të krijuara prej saj.

Për të realizuar këtë proces kërkohet një hetim i plotë dhe konform ligjit, që shteti ynë ia besoi një organi administrativ (AKKP), si një zgjidhje që u mendua se mund të realizohej më shpejt dhe në mënyrë të specializuar duke krijuar një strukturë administrative të posaçme¹⁷⁶. Dhënia e kompetencës për zgjidhjen e kësaj situate një organi administrativ dhe jo një juridiksioni gjyqësor, u mendua si një zgjidhje më efektive dhe oportune, por që koha e tregoi se në të shumtën e rasteve la për të dëshiruar dhe se jo vetëm që nuk asimiloi ngarkesën që mund të sillte në gjyqësor, por që zgjati edhe më shumë sagën e gjatë të zvarritjeve burokratike të ndërthurura edhe me cenim të parimit për një proces të rregullt ligjor. Edhe sot ende jemi në situatën që organi administrativ nuk ka përfunduar punën e tij dhe me një mbingarkesë çështjesh në gjykatë për shkak të mbivendosjes të titujve të pronësisë të njohura prej tij.

Fakt është shtyrja e periudhës, që organi i posaçëm i krijuar me ligj, do të marrë në shqyrtim kërkesat e subjekteve për të dalë më një vendim, por edhe ndryshimet strukturore që janë zbatuar për këtë organ. Së fundi njihet vetëm një organ i krijuar me ligj për të nxjerrë akte në përputhje me të, që titullohet Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, me seli në qytetin e Tiranës dhe që shtrin kompetencat territoriale në të gjithë territorin e Republikës së Shqipërisë.¹⁷⁷

¹⁷⁶ Ligji parashikonte dhe procedurat për realizimin e kthimit dhe kompensimit të pronave, si edhe të gjitha organet administrative të ngarkuara për realizimin e tyre.

¹⁷⁷ <http://www.akkp.gov.al/>.

Format kryesore që ligji njeh në rast se vërtetohet pronësia e mëparshme e subjekti kërkues si dhe heqja e kësaj të drejtë në mënyrë të paligjshme janë:

- a. Së pari, njohja e kësaj të drejte.
- b. Së dyti, kthimi fizik i saj kur ajo gjendet e lirë në kuptimin e ligjit dhe kur kjo nuk është e mundur kompensimi i saj në disa forma.
- c. Së treti, e drejta e parablerjes për ndërtimet e bëra nga shteti mbi truallin e ish-pronarit.

Ligji Nr. 7699, i vitit 1993, përcakton se “U njihet e drejta e pronësisë dhe u kthehen ish-pronarëve apo trashëgimtarëve të tyre të gjitha pronat që në momentin e daljes së këtij ligji ekzistojnë në formën e trojeve të pazëna apo ndërtesave të pandryhuara, me përjashtim të rasteve kur përcaktohet ndryshe në këtë ligj.” Për të kuptuar këtë nen të ligjit në fjalë duhen dhënë dhe përkufizimet që ligji i jep pasurisë së paluajtshme. Dhe, për efekt të këtij, me pronë kuptohet pasuria e paluajtshme në formën e tokës truall, ndërtesave dhe çdo gjë tjetër që është bashkuar në mënyrë të qëndrueshme me to, si godina banimi, fabrika, punishte, dyqane, magazina e çdo ngrehinë tjetër.¹⁷⁸

Ky ligj nuk përfshin pasurinë e paluajtshme në formën e tokës të trajtuar nga Ligji "Për tokën". Gjithashtu ishin vendosur edhe kufizime në masën e kthimit dhe kompensimit për trojet dhe këto ishin: “Në të gjitha rastet kur nuk përcaktohet ndryshe në këtë ligj, masa e kthimit apo e kompensimit për trojet do të jetë e plotë deri 10000 m². Kur prona është nga 10000 m² deri 100000 m², masa e kthimit apo e kompensimit do të jetë plus 10 për qind, ndërsa për prona mbi 100000m² plus 1 për qind.”¹⁷⁹.

¹⁷⁸ Ligji Nr. 7699, datë 21.4.1993, “Për kompensimin në vlerë të ish - pronarëve të tokës bujqësore”.

¹⁷⁹ Po aty.

Ligji Nr.7699, datë 21.4.1993, “Për kompensimin në vlerë të ish-pronarëve të tokës bujqësore” i shtriu efektet e tij edhe mbi tokën bujqësore. Tokë Bujqësore "janë të gjitha tokat e përcaktuara në Shqipëri si toka bujqësore, duke përfshirë ullinjtë, pemëtoret, vreshtat dhe tokat që konsideroheshin të tilla në kohën e daljes së Ligjit Nr.108, datë 29.8.1945. Përfshihen tokat që për efekt kompensimi do të trajtohen nga ligje të tjera. Edhe në vlerat dhe sipërfaqet respektive që u njohën për kompensim ky ligj kishte rregullimet e veta.¹⁸⁰

1. Ish-pronari ose trashëgimtarët e tij, që kanë marrë tokë bujqësore sipas Ligjit Nr.7501, datë 19.7.1991, përfitojnë kompensim në vlerë për diferencën ndërmjet sipërfaqes së tokës bujqësore që kanë pasur dhe asaj që kanë marrë, pasi të jenë pajisur ligjërisht me aktin e marrjes në dorëzim të tokës bujqësore.¹⁸¹
2. Për ish-pronarët ose trashëgimtarët e tyre, që nuk përfitojnë tokë bujqësore sipas Ligjit Nr. 7501, datë 19.7.1991, kompensimi në vlerë i tokës bujqësore që kanë pasur bëhet sipas neneve 4 e 8 të këtij ligji.¹⁸²
3. Shuma e tokës së përfituar sipas Ligjit Nr. 7501, datë 19.7.1991, dhe e sipërfaqes që do t'i kompensohet ish-pronarit ose trashëgimtarëve të tij, në asnjë rast nuk duhet të kalojë sasinë e tokës bujqësore të njohur për kompensim sipas neneve 4 e 8 të këtij ligji.

Kufijtë që lejonte neni 8 janë:

1. Ish-pronarët e tokës bujqësore, sipas dispozitave të këtij ligji, përfitojnë kompensim të plotë në vlerë për sipërfaqen deri në 15 ha.

¹⁸⁰ Ligji Nr. 7699, datë 21.4.1993, “Për kompensimin në vlerë të ish-pronarëve të tokës bujqësore”.

¹⁸¹ Ligji Nr. 7501, datë 19.7.1991, “Për tokën”.

¹⁸² Po aty neni 4 dhe 8.

2. Për ish-pronarët që kanë pasur në pronësi mbi 15 ha tokë bujqësore, kompensimi në vlerë për pjesën tjetër të tokës bujqësore bëhet sipas formulës:
 - a. Nga 15 ha deri në 100 ha tokë bujqësore, çdo hektar mbi 15 ha kompensohet me vlerën e 0, 1 ha.
 - b. Nga 100 ha deri në 1100 ha tokë bujqësore, çdo hektar mbi 100 ha kompensohet me vlerën e 0, 02 ha.
 - c. Për pjesën e sipërfaqes mbi 1100 ha nuk do të ketë kompensim në vlerë shtesë.¹⁸³
3. Në asnjë rast shuma maksimale e kompensimit në vlerë nuk duhet të jetë më e madhe se ekuivalenti i një sipërfaqeje prej 43.5 ha. Pavarësisht nga numri i trashëgimtarëve të pronarit, sipërfaqja totale e tokës, që atyre u kompensohet në vlerë, do të jetë sipas pikave 1 dhe 2 të këtij neni¹⁸⁴.

Ndërsa Ligji Nr.9235 ka saktësuar përfundimisht se pronat që njihen dhe kthehen janë:

1. Subjekteve të shpronësuara u njihet e drejta e pronësisë dhe u kthehen pa kufizim pronat e paluajtshme, me përjashtim të tokës bujqësore, e cila kthehet ose kompensohet deri në 100 ha, në rast se subjekti i shpronësuar (trashëgimtarët e tij) nuk kanë përfituar nga zbatimi i Ligjit Nr. 7501, datë 19.7.1991, "Për tokën"¹⁸⁵. Neni 1/a. Kur subjekti i shpronësuar (trashëgimtarët e tij) kanë përfituar tokë nga zbatimi i ligjit Nr.7501, datë 19.7.1991, "Për tokën", atëherë sipërfaqja që kthehet apo kompensohet, sipas këtij ligji, llogaritet si diferencë ndërmjet pjesës, që do t'i takonte në kushtet

¹⁸³ Po aty neni 8.

¹⁸⁴ Po aty neni 1 dhe 2.

¹⁸⁵ Ligji Nr.7501, datë 19.7.1991, "Për tokën".

e mospërfitimit nga zbatimi i Ligjit Nr.7501, datë 19.7.1991, "Për tokën", me sipërfaqen, që secili prej tyre ka përfituar nga zbatimi i këtij ligji¹⁸⁶.

2. U njohet e drejta e pronësisë dhe u kthehen subjekteve të shpronësuara, sipas kritereve të këtij ligji, edhe pasuritë e paluajtshme, toka me vendndodhje brenda territoreve turistike, sipas Ligjit Nr.7665, datë 21.1.1993, "Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin", të ndryshuar¹⁸⁷.

3. Subjekteve të shpronësuara u kthehen të gjitha pronat e paluajtshme në pronësi apo në përdorim të Ministrisë së Mbrojtjes, por që janë jashtë strukturës së Forcave të Armatosura, të miratuara nga Presidenti i Republikës dhe tokat bujqësore të përfshira në veprimtaritë eksperimentale-shkencore të instituteve kërkimore-shkencore dhe në çdo veprimtari tjetër të institucioneve të ndryshme shtetërore, por që janë jashtë destinacionit të veprimtarisë së tyre.

4. Në rastet kur, në pronën e marrë me qira, është ndryshuar destinacioni i objekteve të ndërtuara, për të cilën është rënë dakord për t'i përdorur për veprimtari të stimuluar, toka quhet e pazënë dhe i kthehet subjektit të shpronësuar.

Kur investimi është kryer mbi një tokë pronë publike, subjekti kontraktues i paguan shtetit brenda 6 muajve vlerën e truallit me çmimin e tregut. Të ardhurat e realizuara nga shitja përfshihen në fondin e kompensimit të pronave.

a. Subjektet e shpronësuara, pronat e të cilave janë përmytur nga ndërtimi i hidrocentraleve, trajtohen sipas dispozitave të këtij

¹⁸⁶ Neni 1 i Ligjit Nr.7501, datë 19.7.1991, "Për tokën".

¹⁸⁷ Ligji Nr.7665, datë 21.1.1993, "Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin", të ndryshuar.

ligji, me përjashtim të rasteve kur kanë përfituar sipas ligjit "Për shpronësimet për interes publik", toka do të vlerësohet si truall industrial.

- b. Subjektet e shpronësuara dhe të kompensuara sipas ligjeve në fuqi kanë të drejtën e përfitimit nga ky ligj vetëm për pjesën e pronës së pakthyer ose të pakompensuar.¹⁸⁸

Pra në bazë të interpretimit të këtyre neneve arrijmë në përfundime se në zbatim të Ligjit me Nr. 9235, dt. 29.07.2004, "Për kthimin dhe kompensimin e pronës" pasi provohej e drejta e pronësisë e subjektit, dhe në kontekst të tij kjo përbënte fazën e njohjes të së drejtës së pronës, kriteret për kthimin e saj lidheshin me këto elemente:

1. Vendosija e kufizimit në sipërfaqe që mund të lejohej kthimi ishte 100 ha.
2. Do të verifikohej nëse subjekti ishte trajtuar me Ligjin Nr.7501 dhe po qe se kishte përfituar nga zbatimi i këtij ligji zbritej nga sipërfaqja e lirë për kthim brenda sipërfaqes që i ishte njohur e drejta e pronësisë.
3. Verifikohej gjithashtu edhe gjendja juridike e pasurisë.¹⁸⁹

Në bazë të korrespondencës me institucionet e treta, Bashkitë, ZVRPP-të dhe organe të tjera, që kanë në përgjegjësi dhe administrim këto pasuri, hetojnë nëse pasuria objekt shqyrtimi bënte pjesë në pasuritë për të cilat nuk lejohej kthimi dhe në bazë të nenit 7:

1. Nuk kthehen pronat e paluajtshme, që i shërbejnë një interesi publik dhe ato që:

- a) shërbejnë për realizimin e detyrimeve të Shtetit Shqiptar, që rrjedhin nga traktatet dhe konventat, në të cilat shteti ynë është palë;

¹⁸⁸ Po aty.

¹⁸⁹ Ligji Nr. 7501, datë 19.7.1991 "Për tokën".

b) janë të zëna sipas akteve ligjore, paraqitur në shtojcën 1 të ligjit.¹⁹⁰

2. Në rast se pronat e paluajtshme, që përfshihen në pikën 1 të këtij neni, propozohen të tjetërsohen, ato u kalojnë subjekteve të shpronësuara kur këto nuk janë kompensuar.

3. Pronat e përcaktuara në pikën 1 të këtij neni kompensohen sipas përcaktimeve të bëra në këtë ligj.

Duke iu referuar pikës nr.1 u jepet përparësi marrëdhënieve të Shtetit Shqiptar me shtetet e tjera si dhe përmbushjes së detyrimeve të shtetit tonë ndaj marrëveshjeve, traktatet dhe konventave që janë ratifikuar nga shteti ynë. Përparësia vjen edhe për shkaqe diplomatike të imazhit ose detyrimit të ndërsjellë mes palëve pjesëmarrëse në akte.¹⁹¹

Në fakt neni 106 i Kushtetutës sanksionon epërsinë hierarkike të marrëveshjeve ndërkombëtare ndaj legjislacionit të brendshëm.

E drejta tjetër e rëndësishme, e njohur dhe e rregulluar në këtë ligj është dhe e drejta e kompensimit, që vjen fillimisht me Ligjin Nr. 9698, i vitit 1993 dhe që përcaktonte se kur trojet e shtetëzuara, të konfiskuara ose të shpronësuara janë zënë me ndërtime të përhershme, për kompensimet, që parashikohen në nenin 16, zbatohen këto kritere:

a) Për kompensim me sipërfaqe trojesh ekuivalente:

- Përfiton nga kompensimi sipërfaqe trualli ekuivalent pranë qendrave të banuara ish-pronari, i cili ka pasur truall në qendrën e banuar përkatëse;
- Përfiton kompensim me sipërfaqe trualli ekuivalentë në zonë turistike ish-pronari, trualli i zënë i të cilit ndodhet në zonën turistike përkatëse;

¹⁹⁰ Neni 7 i Ligjit Nr. 7501, datë 19.7.1991 "Për token".

¹⁹¹ Po aty, neni 1.

- Kompensimi bëhet në përputhje me planin rregullues. Kompensimi me truall nuk mund të jetë më shumë se 5.000 m². Kjo sipërfaqe llogaritet mbi bazën e dokumenteve që paraqit ish-pronari, vetëm për kompensim të trojeve që janë zënë me ndërtime të përhershme nga të tretët, pa përfshirë sipërfaqen e trojeve që i kthehen ish-pronarit së bashku me objektet;

- Për efekt kompensimi një metër katror truall i zënë është ekuivalent me një metër katror truall të kompensuar në natyrë;

- Kanë përparësi për kompensim në natyrë me truall, së pari, ish-pronarët, trualli i të cilëve është shtetëzuar ose konfiskuar, së dyti, ish-pronarët që kanë sipërfaqe të mëdha trualli për t'u kompensuar, së treti, ish-pronarët e shpronësuar;

- Nga kompensimi në një truall të lirë përfiton, së pari, ish-pronari që ka një truall pronë të tij brenda truallit të lirë, së dyti, ish-pronari, trualli i zënë i të cilit ndodhet në kufijtë e truallit të lirë e më pas të tjerët.¹⁹²

b) Për kompensimin me obligacione shtetërore, komisioni pajis ish-pronarin me vendimin përkatës, mbi bazën e të cilit ai tërheq obligacionet me vleftën ekuivalente në degën e bankës shqiptare në rreth.

- Personave, që disponojnë obligacione nga kompensimi i pronave, u njihet e drejta e parablerjes për objektet që privatizohen nëpërmjet Agjencisë Kombëtare të Privatizimit dhe strukturave të saj përkatëse, por kurdoherë pasi të kapërcehet përparësia që ka ish-pronari i truallit të objektit që privatizohet.¹⁹³

Ndërsa sipas Ligjit Nr. 9235 të vitit 2004 njihen këto forma kompensimi, për pronat e përcaktuara në këtë ligj, për të cilat është i pamundur kthimi fizik: Shteti kompenson subjektet e shpronësuar me një ose më shumë nga format e mëposhtme:

¹⁹² Neni 16/a i Ligjit Nr.7501, datë 19.7.1991, "Për tokën".

¹⁹³ Po aty, neni 16/b.

a) Me pronë tjetër të paluajtshme të të njëjtit lloj, me vlerë të barabartë, në pronësi të shtetit;

a/1) Me pasuri të paluajtshme publike në zonat, që kanë përparësi zhvillimin e turizmit;

b) Me pronë tjetër të paluajtshme të çdo lloji, me vlerë të barabartë, në pronësi të shtetit;

c) Me aksione në shoqëri me kapital shtetëror ose ku shteti është bashkëpronar, që kanë

vlerë të barabartë me pronën e paluajtshme;

ç) Me vlerën e objekteve, të cilat janë objekt i privatizimit;

d) Me të holla.

Pra dhe ligji në fuqi njih formën e kompensimit fizik, që nënkupton se subjektit mund t'i kthehet një pasuri tjetër e paluajtshme, që të plotësojë kushtet si: të jetë e të njëjtit lloj, vlerë të barabartë dhe që është në pronësi të shtetit si një formë kompensimi për moskthimin e pasurisë që ka pasur ish-pronari për shkaqe të parashikuara nga ky ligj.

Kompensimi fizik mund të realizohet edhe në zonat që kanë përparësi për zhvillimin e turizmit me kusht që të mos përfshihen në pasuritë që nuk mund të kthehen.

Ndërsa kompensimi me aksione i jep mundësi ish-pronarit, që në përpjesëtim me vlerën e pronës së paluajtshme, që ai ka, të bëhet aksionar në shoqëritë me kapitale shtetërore ose pjesërisht të tilla aty ku shteti është në cilësinë e bashkëpronarit.

Rëndësi e posaçme i jepet edhe procesit të privatizimit për shkak të ndryshimeve të mëdha politike - ekonomike dhe për shkak të periudhës së gjatë të tranzicionit, kalimit nga shtet totalitar, që nuk njihje thuajse fare nismën e lirë dhe

pronën vetjake, në një shoqëri demokratike që bazën e vet e ka në ekonominë e tregut. Kjo do të sillte procese privatizimi dhe liberalizimi për shumë degë të ekonomisë. Për të zhdëmtuar dhe për të kompensuar ish-pronarët u njoh edhe e drejta e përfitimit të vlerës së objekteve, të cilat janë objekt i privatizimit.

Forma e tretë dhe më shumë e përdorur është njohja e së drejtës së kompensimit në lekë pra, në të holla. Dhënia e një vendimi të tillë ku shteti merr përsipër dhe i njeh të drejtën e kompensimit të plotë në të holla dhe pa përcaktuar afate në shlyerjen e këtij detyrimi, pra shtrirjen në kohë, ka sjellë probleme dhe procese të gjata gjyqësore të cilat janë finalizuar qoftë në Gjykatën Kushtetuese, por edhe në Gjykatën Europiane të të Drejtave të Njeriut, të cilat kanë penalizuar Shtetin Shqiptar me shifra marramendëse për shkelje të së drejtës së pronës në përputhje me nenin 1 Protokollit 1.¹⁹⁴

Marrëdhëniet juridike të pronësisë dallohen nga marrëdhëniet juridike të detyrimit sepse e drejta e pronësisë ka karakter absolut, kurse marrëdhëniet juridike të detyrimit kanë karakter relativ. Kjo nënkupton se në marrëdhëniet juridike të pronësisë e drejta e pronarit i drejtohet një numri të pacaktuar personash dhe detyrimi i tyre është të mos kryejnë veprime që të cenojnë të drejtën e tij. Kurse në marrëdhëniet juridike të detyrimit, personi që ka të drejtën detyron një person ose një numër të përcaktuar personash që të japin, të kryejnë apo të mos kryejnë një veprim të caktuar në favor të personit që e ka këtë të drejtë.

Nën interpretimin e mësipërm kjo e kategorizon të drejtën e pronësisë si një të drejtë reale (që ndjek sendin) dhe që realizimi i kësaj të drejte nuk kërkon ndihmën e personave të tretë dhe këta të fundit duhet të mos ndërmarrin asnjë veprim që të cenojë apo të mohojnë të drejtën e pronësisë së pronarit.

¹⁹⁴ Neni 1 i Protokollit shtesë të Konventës Europiane për të Drejtat e Njeriut.

Ndërsa e drejta e detyrimit ndryshe, e titulluar si e drejta e kredisë nënkupton një të drejtë me karakter personal, ku mbajtësi i kësaj të drejte, kreditori, nuk mund të realizojë të drejtën vetëm pa ndihmën e një apo të disa personave (debitorëve), që mund të konsistojnë në kryerjen apo moskryerjen e një veprimi ose në dhënien e një diçkaje. E rëndësishme për t'u trajtuar është ajo se çfarë karakteristika ka e drejta e kompensimit, e njohur në bazë të Ligjit "Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve".

Për të kryer këtë analizë dhe këtë interpretim juridik na vjen në ndihmë dhe Vendimi i Gjykatës së Lartë Nr.23, datë 01.04.2002. Kështu, sipas tij, e drejta e kompensimit është një e drejtë e njohur me ligj.¹⁹⁵ Për arsye ligjore dhe faktike në rastet e pamundësisë së kthimit të pronës, ish-pronarit i njihet e drejta e kompensimit që buron nga e drejta e tij e pronësisë. Kjo e drejtë dallohet nga forma të tjera të njohura nga burime të tjera si, për shembull, të drejtën e kompensimit që derivon nga një vendim gjykate apo kontratë sepse në rast të humbjes ose ndryshimit të regjimit juridik apo dhe faktik të pronës, subjektit i lind e drejta që mbi bazën e së drejtës të kompensimit të njohur më parë të kërkojë kthimin fizik të saj.¹⁹⁶

Subjekteve, ish-pronarëve apo trashëgimtarëve të tij, këto kërtime i njihen që nga Ligji Nr.7698, datë 15.04.1993 e deri në ndryshimet e fundit me Ligjin Nr. 9235 të vitit 2004.

Neni 4 i Ligjit Nr. 7698 parashikonte:

"U njihet e drejta e pronësisë dhe u kthehen ish-pronarëve apo trashëgimtarëve të tyre të gjitha pronat që në momentin e daljes së këtij ligji ekzistojnë në formën e

¹⁹⁵ Vendimi i Gjykatës së Lartë Nr.23, datë 01.04.2002.

¹⁹⁶ Vendimi i Gjykatës së Lartë Nr.23, datë 01.04.2002.

trojeve të pazëna apo ndërtesave të pandryshuara, me përjashtim të rasteve kur përcaktohet ndryshe në këtë ligj”¹⁹⁷

Ndërsa përjashtimi nga rregulli parashikohej në nenin 7 ku thuhej:

“Kur ndërtesat nuk janë shembur dhe nuk përdoren për qëllime publike, u kthehen ish-pronarëve, me kërkesën e tyre, edhe nëse janë shpërblyer me vlerën e plotë në kohën e shpronësimit, pasi të kthejnë shpërblimin e marrë, të konvertuar me indeksin e rritjes së çmimeve. Kur ndërtesat nuk janë shembur dhe nuk janë blerë nga shteti, edhe kur përdoren për qëllime publike, u njihet pronësia ish-pronarëve. Shteti do të lidhë kontratë qiramarrje me ish-pronarët në përputhje me dispozitat e hartuara për këtë qëllim nga Këshilli i Ministrave. Me kërkesën e ish-pronarëve pas një periudhe prej 3 vjetësh, shteti detyrohet t'u kthejë ndërtesat pronarëve të tyre.” Ndërsa legjitimimi i subjektit të shpronësuar (trashëgimtarëve të tij) të cilëve iu njihej e drejta e pronësisë dhe e kompensimit në bazë të këtij ligji dhe rastet taksative kur mund të kërkohej kthimi, procedurën dhe dokumentacionin e gjejmë te ndryshimet e Ligjit Nr.9235, i vitit 2004, ku neni 22 përcakton se: Në rast se në dosjet e depozituara në komisionet e kthimit dhe kompensimit të pronave, të ngritura sipas Ligjit Nr.7698, datë 15.4.1993, "Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve", ekziston dokumentacioni i nevojshëm për vërtetimin e pronësisë për pronën që do të përfitohet sipas këtij ligji, subjekti i shpronësuar paraqet vetëm kërkesën me shkrim për njohjen, kthimin ose kompensimin e pjesës së mbetur të pronës së paluajtshme.¹⁹⁸ Vendimet e dhëna në bazë të Ligjit Nr.7699, datë 21.4.1993, "Për kompensimin në vlerë ose me troje të ish-pronarëve të tokave bujqësore, livadheve, kullotave, tokave pyjore dhe pyjeve", që nuk janë realizuar, konsiderohen të vlefshme për njohjen e së drejtës së pronësisë dhe

¹⁹⁷ Neni 4 i Ligjit Nr.7698, datë 15.04.1993.

¹⁹⁸ Neni 22 i Ligjit Nr.7698, datë 15, 4.1993, "Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve”.

komisioni përcakton nëse është i mundur kthimi i pronës së paluajtshme apo kompensimi i saj. Procesi i kthimit dhe kompensimit të pronave rifillon në mënyrën, formën dhe kushtet e parashikuara nga ky ligj.”¹⁹⁹ Në analizën e mësipërme me të drejtë konstatohet se në praktikë ka shumë raste që komisionet e pronave kanë quajtur troje të caktuara, të zëna në kuptimin e ligjit, dhe i kanë njohur subjekteve të drejtën e kompensimit sepse p.sh. konstatohet njëra nga ndalimet e renditura më poshtë dhe më vonë organizma të ndryshëm shtetërorë si Këshillat e Rregullimit të Territoreve i kanë miratuar ato si sheshe ndërtimi për persona të tretë. Ky ndryshim faktik dhe juridik, që ndodh mbi pasurinë pas ndryshimit të destinacionit, legjitimon kërkesën e subjektit të shpronësuar (trashëgimtarëve të tij) të pretendojnë të drejta të tjera mbi këto pasuri.

Gjithsesi në aspektin juridik e drejta e kompensimit, e fituar në bazë të këtij Ligji (9235/2004), konsiderohet si një e drejtë reale e cila lidhet me sendin dhe e ndjek atë dhe që mund të disponohet me kontrata tek të tretët nga titullari i saj. Në këtë përfundim ka arritur dhe Gjykata e Lartë me vendimin e saj. Në gjykimin tim brenda kësaj të drejte nuk mund ta mohojmë që ka edhe elemente që përafrojnë me marrëdhënien juridike të detyrimit sepse në vetvete kjo e drejtë është në formën e një kredie, që shteti ia njeh ish-pronarit për pamundësinë këtij të fundit të realizojë rikthimin në natyrë të sendit. Edhe sikur të pranohet ky interpretim sërish vlen deduksioni se e drejta e kompensimit mund të kalojë me kontrata tek të tretët, por mjafton që të respektohen nenet 499-507 të Kodit Civil. Në moment atraktiv për t’u trajtuar është edhe marrja në analizë e faktit: A mund të regjistrohet e drejta e kompensimit në ZVRPP nëse presumohet që kjo është një e drejtë reale?²⁰⁰.

¹⁹⁹ Ligji Nr. 7699, datë 21.4.1993, "Për kompensimin në vlerë ose me troje të ish-pronarëve të tokave bujqësore, livadheve, kullotave, tokave pyjore dhe pyjeve".

²⁰⁰ Nenet 499-507 të Kodit Civil.

Në kushtet kur në zbatim të Vendimit Nr. 23, datë 01.04.2002 të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë, e drejta e kompensimit rezulton që të jetë klasifikuar si e drejtë reale,²⁰¹ atëherë me qëllim arritjen e përfundimit, nëse kjo e fundit bën apo jo pjesë në gamën e atyre të drejtave reale që regjistrohen mbi sendin e paluajtshëm, do t'i referohemi përcaktimeve të nenit 144 paragrafit 1 të K. Civil, dispozitë kjo e emërtuar “regjistrimi i sendeve”, në të cilën parashikohet shprehimisht se:

“Sendet e paluajtshme dhe të drejtat reale mbi to regjistrohen në regjistrat e pasurive të paluajtshme”, referuar përmbajtjes së dispozitës së sipërcituar rezulton që vetëm të drejtat reale që ushtrohen efektivisht mbi sendet e paluajtshme të jenë të regjistrueshme në regjistrat e pasurive të paluajtshme²⁰², fakt ky i cili të shpie në përfundimin që në kuptim të nenit 11 të Ligjit Nr. 9235, datë 29.07.2004, “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”,²⁰³ kompensimi pavarësisht faktit që në kuptim të Vendimit unifikues Nr. 23, datë 01.04.2002 të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë rezulton që të jetë klasifikuar si e drejtë reale, nuk rezulton që të bëjë pjesë në gamën e atyre të drejtave reale që ushtrohen efektivisht mbi sendin e paluajtshëm, nga i cili ajo rrjedh si e drejtë reale dhe si e tillë nuk mund të regjistrohet mbi sendin e paluajtshëm që në bazë të akteve të dala nga ana e ish -K.K.K-së.²⁰⁴

Përfundimi i sipërcituar arrihet edhe nga vetë përmbajtja e nenit 38 të Ligjit Nr. 7843, datë 13.07.1994, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, dispozitë kjo e emërtuar “Regjistrimi i fitimit të pronësisë me anë të ligjit, vendimit gjyqësor apo aktit administrativ”, në të cilën parashikohet shprehimisht se:

²⁰¹ Vendimi Nr. 23, datë 01.04.2002 të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë.

²⁰² Neni 144 paragrafi 1 të K. Civil.

²⁰³ Neni 11 i Ligjit Nr. 9235, datë 29.07.2004, “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”.

²⁰⁴ Vendimi unifikues Nr. 23, datë 01.04.2002 i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë.

“Në rastet kur shteti, personi, fizik ose juridik, ka fituar të drejtën e pronësisë mbi një pasuri të paluajtshme me anë të ligjit, vendimit gjyqësor të formës së prerë për fitimin ose kalimin e së drejtës së pronësisë apo të aktit të një organi administrativ, regjistruesi, mbështetur në këto akte të paraqitura nga personi i interesuar, bën regjistrimin, duke shënuar pronar shtetin, personin, fizik ose juridik, të cilit i ka kaluar e drejta e pronësisë.²⁰⁵

Regjistrimi i fitimit të pronësisë, sipas këtij neni, bëhet nga zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme pas plotësimit të kushteve të regjistrimit, të përcaktuara në shkronjën "h" dhe në paragrafin e fundit të nenit 193 të Kodit Civil.²⁰⁶ Nëse nuk plotësohen kushtet e sipërpërmendura, regjistruesi propozon refuzimin e kërkesës për regjistrim dhe dosja e plotë e praktikës, së bashku me urdhrin e refuzimit i kalojnë për kompetence kryeregjistruesit. Kryeregjistruesi brenda 30 ditëve, me urdhër të arsyetuar, duhet të vendosë miratimin ose jo të propozimit. Kundër urdhrit të kryeregjistruesit për refuzimin e regjistrimit mund të bëhet ankim në rrugë gjyqësore. Në një Vendim të saj të datës 23.04.2010, Gjykata Kushtetuese thekson faktin se kryeregjistruesi vendos edhe për *fshirjen* e regjistrimeve të kryera pas regjistrimit të parë, (kur i pari gjendet në përputhje me ligjin), mbi kërkesën dhe me vendim të arsyetuar të regjistruesit. Ky mjet ligjor i është njohur atij për shkak të situatës objektive të mbivendosjes së titujve të regjistrimit të pronësisë që nuk rrjedhin nga njeri-tjetri. Duke qenë se administrimi i rregullt dhe ligjor i regjistrimit të pasurive të paluajtshme është detyrë dhe përgjegjësi funksionale vetëm e regjistruesit të këtyre zyrave, i cili nga pikëpamja administrative varet nga kryeregjistruesi i zyrës qendrore, pakica çmon se kjo e drejtë dhe kompetencë

²⁰⁵ Neni 38 i Ligjit Nr. 7843, datë 13.07.1994, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”.

²⁰⁶ Neni 193/h i Kodit Civil.

ligjore, që u është njohur atyre nga dispozita objekt shqyrtimi, është mjete i vetëm i përshtatshëm²⁰⁷.

Elementet e vendimit, që verifikohen nga zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe nga procedura e nxjerrjes së urdhrit përcaktohen me udhëzim të Këshillit të Ministrave." Dhe ky arsyetim e përforcon dhe më tepër karakterin shumë të veçantë të së drejtës të kompensimit si një e drejtë që nuk ndjek sendin dhe nuk rezulton që të bëjë pjesë në gamën e atyre të drejtave reale që ushtrohen efektivisht mbi sendin e paluajtshëm, nga i cili ajo rrjedh si e drejtë reale²⁰⁸.

Gjithsesi ajo që ngatërron dallimin midis të drejtave reale dhe atyre personale është fakti se në të drejtat personale nuk ka një të drejtë të subjektit mbi sendin, por vetëm një të drejtë personale të një subjekti tjetër. Titullari i një të drejte reale, pra mbi sendin, mund ta mbrojë vetë atë kundër kujtqdo që cenon ushtrimin e së drejtës së tij, ndërsa në të drejtën personale ushtrohet vetëm kundrejt personit të detyruar, duke kërkuar përmbushjen e detyrimit, dhe nuk mund të veprojë kundrejt të tretëve që cenojnë të drejtën e tij.

Ligji parashikon edhe një të drejtë tjetër përveç kompensimit që është e drejta e parablerjes. Sigurisht definicioni përveç titullimit ndryshon tërësisht nga ai i parashikuar

²⁰⁷ Vendim Nr. 17, datë 23.06.2010 i Gjykatës Kushtetuese.

²⁰⁸ Sipas Francesco Galganos (2003) për të dalluar të drejtat reale nga të drejtat personale duhet të dallojmë se nga derivojnë këto të drejta. Kështu: "Të drejtat reale dhe vetëm të drejtat reale mund të posedohen; ato dhe vetëm ato mund të fitohen me titull origjinal ... të drejtat e kreditit mund të fitohen vetëm me titull të prejardhur." Mund të dallohen lehtësisht këto tri elemente: 1. Subjektin aktiv të detyrimit të quajtur debitor, që i takon e drejta për të kërkuar detyrimin e dhënë, në këtë kontekst ish-pronarit ose trashëgimtarëve të tij iu takon e drejta për të kërkuar nga shteti kompensimin në të holla apo në formë tjetër. 2. Subjektin pasiv të detyrimit të quajtur debitor, i cili është i detyruar të përmbushë detyrimin, dhe në bazë të ligjit këtë detyrim si pasojë e riparimit të padrejtësive të bëra nga sistemi totalitar ish-pronarit e ka marrë përsipër shteti, i cili duhet thënë që edhe pse njeh kompensimin e plotë ende nuk i ka shlyer pjesërisht ata dhe ende nuk ka një plan të mirëpërcaktuar rregullash që të udhëheqin procesin që duhet të ketë edhe një afat përfundimi, sepse në të kundërt sjell një cenim dhe shkelje tjetër mbi të drejtën e pronësisë. 3. Objektin e detyrimit, që është ajo që i detyrohet debitori t'i japë kreditorit, dhe kjo është e përcaktuar në aktin përkatës në vendimin që i njeh të drejtën dhe mund të jetë një shumë të hollash, obligacione shtetërore që mund të shiten në Bankën e Shqipërisë apo detyrimin për kthimin në natyrë në një pasuri tjetër.

nga Kodi Civil. E drejta e parablerjes sipas Ligjin Nr. 9698 (neni 21) është: “Në trojet e zëna me ndërtime shtetërore, si dyqane, magazina, punishte etj., ish-pronarët kanë të drejtën e parablerjes së këtyre objekteve, kur privatizohen me çmimet e përcaktuara sipas dispozitave në fuqi.”²⁰⁹

Gjithashtu të drejtën e parablerjes e kanë edhe ish-pronarët e tjerë që janë kompensuar me obligacione shtetërore për të privatizuar objekte shtetërore që i nënshtrohen kësaj procedure, por duke pasur së pari përparësi ish-pronarin e pasurisë ku ndodhet objekti. “Personave që disponojnë obligacione nga kompensimi i pronave, iu njihet e drejta e parablerjes për objektet që privatizohen nëpërmjet Agjencisë Kombëtare të Privatizimit dhe prej strukturave të saj përkatëse, por kurdoherë pasi të kapërcehet përparësia që ka ish-pronari i truallit të objektit që privatizohet.”²¹⁰

Ligji Nr.9235, i vitit 2004 sanksionon:

1. Për pronat e paluajtshme të zëna me objekte shtetërore, subjektet e shpronësuara kanë të drejtën e parablerjes mbi këto objekte kur ato të privatizohen. E drejta e parablerjes regjistrohet në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme. Këshilli i Ministrave nxjerr aktet nënligjore për të drejtën e parablerjes në privatizimin e objekteve.

2. Subjektet e shpronësuara kanë të drejtë të heqin dorë nga e drejta e parablerjes përkundrejt kompensimit, sipas nenit 11 të këtij ligji.”

Koncepti klasik i së drejtës së parablerjes, i parashikuar në Kodin Civil ka ndryshime thelbësore me të drejtën e parablerjes. Sipas këtij ligji ndryshe quhet parablerje ligjore për shkak të burimit të krijimit të së drejtës. Kështu sipas Vendimit Unifikues të Gjykatës së Lartë Nr. 23, datë 01.04.2002, e drejta e parablerjes ligjore

²⁰⁹Neni 21 i Kodit Civil.

²¹⁰Po aty.

është një e drejtë reale dhe ajo mund të dhurohet, d.m.th. tjetërsimi i saj në të tretët.²¹¹ I njëjti interpretim bëhet edhe për të drejtën e kompensimit duke e cilësuar dhe atë si të drejtë reale dhe sigurisht që vlejnë të njëjtat arsye që argumentojnë se këto të drejta kanë edhe karakteristika të tjera që e veçojnë natyrën e tyre juridike. Kjo ndodh edhe për faktin se ato derivojnë nga ligji dhe shmanjen nga natyra e tyre juridike e përgjithshme. Konventa Europiane e të Drejtave të Njeriut për ratifikimin dhe detyrimet që kemi pas nënshkrimit pa rezerva e sidomos të nenit 1 Protokollit 1, u thirr nga Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë në vitin 1998 duke e bërë pjesë të saj dhe për të standardizuar nivelin e mbrojtjes së të drejtave të njeriut në rang ndërkombëtar.

212

Ratifikimi i Konventës Europiane të Drejtave të Njeriut, së bashku dhe me nenin 1 Protokollit Nr .1 nga ana e Shtetit Shqiptar dhe pranimi i këtij akti e vendosi shtetin në përballje dhe me sfidën për të garantuar të gjitha të drejtat e parashikuara në të, sikundër të gjitha shtetet e tjera Palë Kontraktuese. Neni 1 i Protokollit 1 së bashku me nenin 6.1 të Konventës nga praktikat e mëvonshme pranë Gjykatës së Strasburgut u konstatuan si më të shkelurat nga Autoritetet Shtetërore kundrejt Individëve.²¹³

Akoma sot, pas 20 viteve kthimi dhe kompensimi i pronave është një problem që mbën peng zhvillimin ekonomik të vendit. Aprovimi i Ligjit 7501, i cili lejoi shpërndarjen për frymë të tokës është në gjykimin tim një shkelje e të Drejtave të Njeriut dhe Kushtetutës. Kushtetuta e përcakton qartë, se prona mund të fitohet vetëm nëpërmjet dhurimit, vetëm nëpërmjet një blerjeje nga pronarët ose nëpërmjet një trashëgimie, në këtë kuadër Ligji 7501 nuk realizon asnjë nga këto të drejta.

²¹¹ Vendimi Unifikues i Gjykatës së Lartë Nr. 23, datë 01.04.2002.

²¹² Neni 1 Protokollit 1 Konventa Europiane e të Drejtave të Njeriut.

²¹³ Po aty.

Për më tepër, në kundërshtim gjithashtu me Kushtetutën, sipas së cilës askush nuk mund të shpronësohet, përveçse për interes publik dhe kundrejt një shpërblimi të plotë, janë edhe Ligjet 7698 dhe 7699 me të cilat u pretendua të kthehet dhe të kompensohet prona private, që shteti i diktaturës u pati marrë me dhunë dhe pa shpërblim pronarëve të ligjshëm. Argumentet për zbatimin e Ligjit 7501 nuk mendoj se janë mjaftueshëm të vlefshme, nëse i referohemi statistikave mbi veprimin e këtij ligji. Rezulton se në vitin 1938 sipërfaqja totale e tokës së shfrytëzueshme ka qenë 381.776 ha, ndërsa në vitin 1990 kjo sipërfaqe ka qenë 704.000 ha, pra sipërfaqja e tokës së shfrytëzueshme është pothuajse dyfishuar, pra mendoj se ekzistonte dhe vazhdon të ekzistojë mundësia praktike për të kthyer pronat tek ish-pronarët dhe më pas shteti, familjeve të punonjësve të fermave bujqësore dhe kooperativave mund t'u jepte tokë bujqësore nga pjesa e vetë e pronësisë, ashtu siç u veprua me reformën agrare në kohën e Zogut.

Për pjesën e familjeve, që dëshirojnë sipërfaqe më të mëdha, gjendjen e rregullon tregu i shitblerjes së tokës dhe dhënia në përdorim prej pronarit të ligjshëm, por kjo është e mundur vetëm nëse prona kthehet ligjërisht tek i zoti. Roli që duhet të luajë shteti është vetëm ai rregullator dhe jo sjellja si pronar me pronat e grabitura prej ish-pronarëve.

Më poshtë po japim një tabelë nga e cila rezulton mënyra e privatizimit të pronave në disa prej vendeve ish-socialiste.

Tabele 4.6 Mënyra e privatizimit të pronave në disa prej vendeve ish-socialiste.

Vendi	Mënyra e privatizimit
Bullgaria	Ish-pronarët
Çekia	Ish-pronarët
Hungaria	Ish-pronarët, ish-punonjësit e fermave, letra me vlerë
Lituania	Ish-pronarët
Polonia	Ish-pronarët
Rumania	Ish-pronarët, ish-punonjësit e fermave
Sllovakia	Ish-pronarët
Shqipëria	Shpërndarje në bazë për frymë

Pra, ashtu si në ndërtimin e “shtetit socialist” edhe sot ne jemi shumë “origjinalë”. Sikundër shihet në vendet e tjera ish-socialiste prona është kthyer tek ish-pronarët, ose edhe të një pjesë e ish-punonjësve të fermave. Edhe pse, është propaganduar me të madhe, që ish-pronarët do të përfitojnë kompensimin e plotë në vlerë ose kompensimin fizik, përsëri lind pyetja në rastin e kompensimit fizik, në cilat prona do të bëhet kompensimi fizik, në pronat ku shteti është pronar i mirëfilltë apo në pronat që shteti komunist ua mori padrejtësisht pronarëve dhe i emërtoi pronë shtetërore dhe mund t’i përdorë për kompensim fizik të ish-pronarëve, kështu disa pronarë të ligjshëm u futën në konflikt me disa pronarë të tjerë, gjithashtu të ligjshëm.

Një pyetje tjetër e ligjshme është: a ka mundësi shteti të kompensojë në vlerë monetare detyrimin? Nuk ka një faturë të saktë të vlerës që iu takon ish-pronarëve. Në

bazë të studimeve të bëra rezulton, se për sa i përket tokës bujqësore, kërkesat e subjekteve të shpronësuara të jenë në shifrat e 140 deri në 150 mijë hektarë. Nëse kësaj shifre i shtojmë koston e tokave urbane, të cilat kanë një kosto qindra herë më të lartë sesa tokat bujqësore, si edhe tokat pyjore, përlllogaritet që e gjithë kostoja të jetë rreth 24 miliardë euro. Qeveria ka miratuar një skemë kompensimi monetar prej 5 milionë dollarë çdo vit nga buxheti i shtetit për ish-pronarët.

Në këtë mënyrë, një faturë prej 25 miliardë euro me një skemë shlyerjeje prej 5 milion dollarë në vit, nënkupton që në total kjo faturë do të shlyhet pas mijëra vjetësh. Natyrshëm, që kjo është e papranueshme nga ish-pronarët. Por, ndryshe nga fshati, ku kthimi i plotë i tokave shfaqej në pikëpamje sociale më i ndërlikuar, dhe pse jo i pamundur duket e pafalshme moskthimi i pronave në qytete. Gjatë periudhës komuniste prona u vendos në duart e pushtetit komunist, ndërsa sot pasuritë më të mëdha kombëtare po privatizohen me çmime qesharake dhe me bono privatizimi.

Pronarët e ligjshëm, vazhdojnë akoma edhe sot të shpronësohen për efekt të legalizimit, kjo sipërfaqe ka arritur deri në 343 mijë metër katror me një vlerë 46 milionë euro dhe ish-pronarëve nuk u është paguar asnjë shumë, ndërkohë që ligji parashikon kompensimin e tyre brenda 6 muajsh nga marrja e vendimit.

Kthimi i pronave të rrëmbyera nga komunizmi nuk është një shqetësim që i takon vetëm pronarëve. As një çështje thjesht ekonomike, por as një çështje e thjeshtë politike. Është një problem i së drejtës, mbi të cilën themelohet një shtet. Nëse e Drejta e Pronës nuk vihet në vend, do të thotë se zinxhiri i padrejtësisë do të vazhdojë dhe se vendi nuk do të gjejë kurrë rregullsi nga kjo pikëpamje. Nëse vazhdohet në këtë mënyrë, duke gjetur mënyra për të mos e kthyer pronën tek ish-pronarët, do të vijë një ditë që nuk do të mbetet më asnjë metër katror për t'u kompensuar fizikisht.

Ligji “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve”, Nr. 7698, datë 15.4.93 në nenin 1 thotë: “Ky ligj u njeh ish-pronarëve a trashëgimtarëve të tyre të drejtën e pronësisë për pronat e shtetëzuara, të shpronësuara ose të konfiskuara sipas akteve ligjore, nënligjore e vendimeve të Gjykatës, të dala pas datës 29 Nëntor 1944, ose të marra pa të drejtë nga shteti me çdo mënyrë tjetër si dhe përcakton mënyrat dhe masat për kthimin dhe kompensimin e tyre”²¹⁴. Shumë qartë me këtë nen ligjvënësi pranon marrjen e pronës pa të drejtë nga shteti dhe njeh se shteti ka shkelur të Drejtën e Pronës në dëm të pronarëve të ligjshëm, por për shkaqet që u thanë më sipër vazhdoi të mos ta respektojë titullin e mirëfilltë të pronësisë dhe ta mbajë të zhveshur pronarin nga prona e tij e ligjshme, pasi ky ligj në nenin 5 kufizon dhe diskriminon padrejtësisht pronarin e ligjshëm të shpronësuar, kur thotë: “.... Masa e kthimit apo e kompensimit me sipërfaqe ekuivalente do të jetë e plotë deri në 10.000 metër katror (1 ha). Kur prona është nga 1 ha deri 10 ha, masa e kthimit apo e kompensimit do të jetë plus 10%, ndërsa për prona mbi 10 ha plus 1 %.”²¹⁵. Gjithashtu në nenin 12 përsëriten enkas fraza të njohura për të mohuar pronarin e vërtetë të tokës dhe në nenin 19 përsëriten kufizime të ngjashme me ato të nenit 5 si këto: “Për trojet e lira brenda vijave kufizuese të qyteteve, në përputhje me planet rregulluese të miratuara në momentin e hyrjes në fuqi të këtij ligji, që do t’u kthehen ish-pronarëve, masa e kthimit do të jetë 0.5 ha”²¹⁶. Gjithashtu në nenin 26 thuhet: “Çmimi i truallit caktohet me ligj të veçantë”, ndërkohë që në fakt çmimet nuk komandohen, por i cakton lirisht tregu i lirë dhe koniunktura.²¹⁷

Në sektorin e turizmit dhe të ndërtimit konstatohen veprime të kundraligjshme në dëm të pronarëve me titull pronësie të mirëfilltë, madje të dënueshme penalisht, siç

²¹⁴ Neni 1 i Ligjit Nr. 7698, datë 15.4.93, “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve”.

²¹⁵ Neni 5 i Ligjit Nr. 7698, datë 15.4.93, “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve”.

²¹⁶ Korrigjuar në 1 ha sipas Ligjit 8084, datë 7.9.96.

²¹⁷ Po aty neni 26 i Ligjit Nr. 7698, datë 15.4.93, “Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve”.

janë pushtimet e territoreve të lira, ndërtimet pa leje në qytete e sidomos në bregdet, të bëra nga persona juridikë a fizikë pa asnjë titull pronësie apo pa asnjë të drejtë tjetër. Këto veprime janë rezultat i indiferentizmit ose i qëndrimeve abuzive të KRRT-ve dhe të organeve të tjera, që janë pasojë e moskthimit të pronës tek i zoti. Kufizimeve të padrejta, të bëra nga diktatura në dëm të të shpronësuarve, u janë shtuar dhe ato të Ligjit “Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi zhvillimin e turizmit” Nr.7665, dt. 21.01.1993²¹⁸. Sipas nenit 1 të këtij ligji “Person i stimuluar” quhet çdo person fizik a juridik, vendës ose i huaj, i autorizuar për të kryer veprimtari të stimuluar, të cilit në nenet e tjera i njihen një mori lehtësish me kusht që ai të angazhohet në një marrëveshje qiraje afatgjatë me ministrin e Turizmit, si përfaqësues ligjor i pronarit ²¹⁹. Në këtë ligj neni 7 pika (ç) përcakton: “Të drejtat për t’u angazhuar në një veprimtari të stimuluar i jepen një personi të stimuluar, me kusht që ai të pranojë lidhjen e një marrëveshjeje qiraje me ministrin e Turizmit, i caktuar në këtë ligj si përfaqësues ligjor i pronarit për marrjen në përdorim të truallit së bashku me pasuritë e patundshme, që ndodhen mbi të për të ushtruar veprimtarinë e stimuluar. ²²⁰Ministri i Turizmit mund të lidhë marrëveshje për shitjen e truallit me një person të stimuluar në kushtet e parashikuara në legjislacionin shqiptar” . Kjo dispozitë është haptas e padrejtë pasi i jep të drejtë titullarit të një institucioni shtetëror, pa asnjë titull pronësie, që të disponojë e të lidhë marrëveshje për tjetërsimin ose dhënien në përdorim të një trualli a pasurie të paluajtshme, që i përket tjetër kujt. Ç’marrëveshje mund të lidhë ministri apo kryetari i Komitetit të Zhvillimit të Turizmit për një truall a pasuri të paluajtshme që është e pronarit të shpronësuar nga diktatura dhe që nuk po i kthehet këtij të fundit, pikërisht

²¹⁸ Ligji Nr. 7665 , dt. 21.01.1993, “Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi zhvillimin e turizmit”.

²¹⁹ Neni 1 i Ligjit Nr.7665, dt. 21.01.1993, “Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi zhvillimin e turizmit”.

²²⁰ Po aty neni 7 pika (ç).

për shkak të asaj pjese të legjislacionit që atakojmë si antikushtetuese, gjersa shkel e mohon Lirinë dhe të Drejtat Themelore të shtetasve të shpronësuar me dhunë e pa shpërblim.

Nonsensi edhe nga pikëpamja e teknikës juridike, del në nenin 13 të këtij ligji, që thotë: “Për çështjet që trajton ky ligj do të zbatohen dispozitat e tij pavarësisht se ç’parashikojnë dispozitat e tjera ligjore”²²¹. Pra, ky ligj bëhet i paatakushëm, ndonëse vjen në kundërshtim me dispozitat e ligjeve të tjera në fuqi, ose që mund të dalin më vonë. Është e palejueshme dhe antikushtetuese që Komiteti i Zhvillimit të Turizmit të lidhë marrëveshje qiraje, madje afatgjatë me një person të tretë, fillimisht për 25 vjet e që mund të zgjatet deri 99 vjet. Të gjitha kontratat që mund të jenë lidhur për tokat e ish-pronarëve, janë në kundërshtim me Kushtetutën pasi mohojnë të drejtat e pronarëve të ligjshëm. Gjithashtu është e palejueshme edhe shkelja e ligjit “Për Urbanistikën”, i cili për dhënien e lejes së ndërtimit kërkon si kusht dokumentin kadastral (tapinë) për pronësinë e sheshit, gjë që me ligjin “Për Turizmin” kjo kërkesë nuk zbatohet. Kushtetuta e re në fuqi në parimet e përgjithshme të saj e konsideron morale dhe ligjore kthimin te pronari të pasurisë së tij të luajtshme dhe të paluajtshme që Shteti i Diktaturës i ka grabitur²²². Në këtë vështrim, “Personi i stimuluar” duhet të jetë pikërisht ky pronar me të drejta të plota sipas Ligjit Nr. 7665, datë 21.1.93 dhe në këtë rast Ministria e Turizmit dhe KRRT, si organet që harmonizojnë interesat e individëve me shtetin duhet të detyrojnë pronarët e ligjshëm, që kur ata të marrin në dorëzim pronën, t’u nënshtrohen të gjitha rregullave për zhvillimin urbanistik dhe turistik të zonës, duke respektuar procedurat për ndërtime në përputhje me dispozitat përkatëse. Kështu zhduket një burim që ushqen korrupsionin te pushtetarët dhe konfliktet që lindin

²²¹ Neni 13 i Ligjit Nr. 7665, dt. 21.01.1993, “Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi zhvillimin e turizmit”.

²²² Ligji “Për Urbanistikën”.

artificialisht midis pronarëve të vërtetë dhe pronarëve të pagëzuar nga dispozitat që atakojmë.

Ligji Nr.7980, dt. 27.07.1995, "Për shitblerjen e trojeve" thotë: Derisa të përfundojë kompensimi fizik i ish-pronarëve, kalimi i trojeve të lira nga pronë shtetërore në pronë private lejohet vetëm në rastet që vijnë... Pika (b) e këtij neni përcakton: "Me vendim të Këshillit të Ministrave, për shitje për investime shumë të rëndësishme për vendin²²³. Në këtë mënyrë neni 3/b, i jep Këshillit të Ministrave të Drejtën për t'u shitur të huajve troje shqiptare... Kjo është sa e papranueshme aq edhe e padrejtë pavarësisht se investimi mund të jetë i rëndësishëm ose jo. Neni 4 i këtij ligji thotë: Kalimi i trojeve të zëna pronë shtetërore në pronë private është i detyrueshëm, kur kërkohet nga i interesuari, në rastet kur:

a) Trualli është i objekteve që janë private ose që privatizohen. Kalimi bëhet në favor të pronarëve të këtyre objekteve.²²⁴

b) Trualli do të përdoret për zgjerime apo ristrukturime nga persona privatë të cilëve u lind kjo e drejtë nga ana urbanistike siç përshkruhet në paragrafin e dytë të nenit 1. Kalimi bëhet në favor të pronarëve të objekteve që zgjerohen apo ristrukturohen.

c) Trualli ka investime të lëna pa përfunduar. Kalimi bëhet në favor të pronarit të objektit të përfunduar.

ç) Në çdo rast tjetër sipas Vendimeve të Këshillit të Ministrave. Të gjithë ish-pronarët mund të përdorin të drejtën e tyre të kompensimit fizik për të shlyer trojet në rastet e mësipërme. Neni 4 përveç faktit se është antikushtetues, është edhe diametralisht i kundërt me interesat e të shpronësuarve, si dhe me logjikën juridike.

²²³ Ligji Nr.7980, dt. 27.07.1995, "Për shitblerjen e trojeve".

²²⁴ Neni 3 i Ligjit Nr.7980, dt. 27.07.1995, "Për shitblerjen e trojeve".

Formulimi i kësaj dispozitë duket sikur është bërë enkas për të qenë sa më i pakuptueshëm dhe evaziv.²²⁵

Sipas këtij neni kalimi i trojeve të zëna nga pronë shtetërore në pronë private është i detyrueshëm, kur kërkohet nga i interesuari, në rastet e mëposhtme: - kur trualli është i objekteve që janë private ose që do të privatizohen dhe kalimi bëhet në favor të pronarëve të këtyre objekteve. Pra objekti ka qenë i shtetëzuar ose i ndërtuar nga shteti mbi truallin e grabitur. Këtë objekt shteti ia shet një personi të caktuar dhe këtij të fundit sipas këtij neni i jepet e drejta të kërkojë kalimin në pronësi private edhe të truallit, e drejtë kjo që në fakt duhej t'i njëhej të zotit të tokës të shpronësuar, siç përcaktohet nga neni 1 i Ligjit Nr. 7698, datë 15.04.93. Kështu, i zoti i vërtetë privohet nga e drejta e kthimit real të pronës së tij, ndërsa shteti shet pa qenë pronar i pajisur me dokument pronësie të mirëfilltë me vlerë juridike. I njëjti arsyetim vlen edhe për pikat a, b, c, ç, të këtij neni.²²⁶

Neni 5 i Ligjit Nr. 7980 përcakton se edhet të huajve u lind e drejta të blejnë nga shteti troje me çmime shume të lira, thuajse qesharake kur investimi i tyre arrin në një vlerë të caktuar. Në atë ligj pronari shqiptar nuk merret fare në konsideratë kurse të huajve, thuajse u falen trojet, pra të huajt bëhen pronarë në pronën e grabitur shqiptarëve prej regjimit të diktaturës. Ligji Nr.8084, dt.7.03.96 në tërësinë e tij cenon të drejtat e pronarëve duke i kufizuar këto të drejta me masën e kthimit deri 10000 m. katror ²²⁷. Këto kufizime arbitrare janë në kundërshtim me përcaktimet e Dispozitave Kalimtare Kushtetuese, me nenin 1 të Protokollit 1 të Konventës dhe me Kushtetutën në

²²⁵ Neni 4 i Ligjit Nr.7980, dt. 27.07.1995, "Për shitblerjen e trojeve".

²²⁶ Neni 1 i Ligjit Nr. 7698, datë 15. 04. 1993 , "Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve".

²²⁷ *Ligji Nr. 8084 dt.7.03.96*, Për miratimin me disa shtesa e ndryshime të dekretit nr.1359, datë 5.2.1996, Për disa ndryshime në dekretin nr. 1254, datë 19.10.1995, "Për kompensimin e ish-pronarëve të tokës bujqësore, jobujqësore dhe të trojeve të zëna, me troje në zonat turistike dhe në qendrat e banuara", ndryshuar me ligjin nr. 8024, datë 2.11.1995.

fuqi²²⁸. Për ilustrim përmendim nenin 1 që thotë: "...masa e kthimit ose e kompensimit në natyrë bëhet e plotë, por në të gjitha rastet jo më shumë se 10.000 metër katror..." dhe "...Trojet e lira brenda vijave kufizuese të qyteteve, në përputhje me planet kufizuese të miratuara në momentin e hyrjes në fuqi të këtij ligji, do t'u kthehen ish-pronarëve dhe masa e kthimit do të jetë deri 10.000 metër katror."

Kufizime të kësaj natyre në shkelje të plotë të Kushtetutës gjenden në gjithë tekstin e ligjit, së bashku me praktika të tjera, që synojnë të kufizojnë në maksimum atë që do t'i kthehet pronarit të shpronësuar.

Diskutimi lind edhe në lidhje me Ligjin Nr. 9482, dt. 03.04.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje". Pavarësisht se në këtë ligj nuk përdoret termi shpronësim, realisht një grup personash shpronësohen dhe lind e drejtë pronësie për një grup tjetër përfituesish. Me vendimin e Gjykatës Kushtetuese të Republikës së Shqipërisë zgjerohet koncepti i shpronësimit. Konkretisht Gjykata Kushtetuese Shqiptare shprehet "Në ditët tona, teoria kushtetuese na ofron një përkufizim të tillë të konceptit "shpronësim", sipas të cilit një subjekt mund të privohet nga e drejta e pronësisë që ka në favor të një subjekti tjetër përgjithësisht publik, por jo detyrimisht." Pra ajo njeh edhe shpronësimin në dobi të personave privatë të bërë mbi bazën e një politike të llogaritur për të arritur drejtësi shoqërore brenda komunitetit.

Për mendimin tim interpretimi i mësipërm parimisht është korrekt, por në implementimin praktik ky ligj ka probleme. Nën petkun e drejtësisë shoqërore ky "shpronësim" justifikohet, por praktikisht drejtësia sociale nuk duhet të interpretohet aritmetikisht, por mbi baza efektiviteti.

²²⁸ Nenin 1 të Protokollit 1 të Konventës.

Lind pyetja: Në ç'raporte qëndron e drejta e pronarit të vjetër me të drejtën e pronarit të ri në të njëjtin hark kohor?

Neni 15 i Ligjit Nr. 9482, dt. 03.04.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” favorizon zhveshjen e pronarit legjitim pa e shpërblyer këtë në një hark të shkurtër kohor dhe nga ana tjetër pronarëve të rinj iu njeh menjëherë titullin e pronësisë mbi truallin. Përveç ekzistencës së interesit publik, KEDNJ, Protokolli 1 (neni 1) i saj dhe praktika e gjykatës Europiane të të Drejtave të Njeriut kërkon edhe respektimin e parimit të proporcionalitetit, në rastin e ndërhyrjeve shtetërore kur ndërthuren dy ose më shumë interesa.²²⁹

Pra, edhe në rastin e shpronësimeve për efekt legalizimi duhen gjetur mjetet më të përshtatshme në mënyrë që edhe dëmtimet të jenë sa më të pakta për pronarët. Marrja e pronës menjëherë, pa një kompensim të menjëhershëm apo afatshkurtër, real dhe të drejtë nuk është zgjidhje përpjesëtimore.

Efektivisht dhe realisht institucionet e përmendura në nenin 15 të Ligjit Nr. 9482, dt. 03.04.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” nuk mund ta realizojnë vlerësimin e kompensimit për shpronësimet në favor të legalizimeve menjëherë ashtu si e kërkon edhe koncepti i shpërblimit të drejtë, sipas Kushtetutës shqiptare dhe akteve ndërkombëtare.²³⁰

A mund të quhet proporcionale ndërhyrja në të drejtën e pronës duke e shpërblyer në të ardhmen?

Për sa i përket pjesës së kufizimit të së drejtës së pronësisë mund të flasim për situatë të kufizimit të pronarit në ushtrimin e një apo disa prej tagrave të pushtetit të vet kundrejt

²²⁹ Neni 15 i Ligjit Nr. 9482, dt. 03.04.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”.

²³⁰ Neni 15 i Ligjit Nr. 9482, dt. 03.04.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”.

një përligjjeje objektive. Vetë Kushtetuta në nenin 41/3, në pjesën e dytë të fjalisë e parashikon kufizueshmërinë e së drejtës së pronës për interes publik dhe ky kufizim vjen në përputhje edhe me nenin 17 të Kushtetutës. Rast i kufizimeve të së drejtës së pronës janë rekuizimet, që nënkuptojnë zhveshjen e pronarit nga tagri i gëzimit dhe /ose posedimit, por pa e cenuar në tagrin e disponimit²³¹. Kushti themelor në raport me heqjen e së drejtës së pronësisë (shpronësimit) është që në rastin e kufizimeve, këto të fundit nuk e prekin në thelb të drejtën e pronës.

Nëse i referohemi mbrojtjes kushtetuese dhe ndërkombëtare të së drejtës së pronës nuk mund të lëmë pa përmendur edhe kthimin dhe kompensimin e pronave. Pavarësisht se në thelb të procesit të kthimit dhe kompensimit qëndron prona edhe më tepër këto fenomene duhen parë të lidhura me parimin e drejtësisë, barazisë, sesa me rivendosjen e plotë të së drejtës së pronësisë. Nga ana tjetër dhe KEDNJ-ja dhe praktika gjyqësore kombëtare e ndërkombëtare nuk mund të pranojë ekuivalentimin e së drejtës së pronës me mundësinë në potencë të ish-pronarëve për të kërkuar rikthimin e së drejtës së tyre të dhunuar.

Shtetet në dakordësi me nënshkrimin e Protokollit Nr. 1 kanë pranuar se garantojnë pronën ekzistente dhe jo pritshmëritë. Po ashtu, edhe në vendin tonë, Gjykata Kushtetuese Shqiptare në arsyetimin e saj shprehet: “Mbështetur në këtë këndvështrim të problemit, Gjykata Kushtetuese vlerëson se e drejta e pronës, në kuptimin që i jep neni 41 i Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, dhe neni 1 i Protokollit Shtojcë të Konventës Europiane për të Drejtat e Njeriut, nuk mund të barazohet me kuptimin që ka në vetvete e drejta për kthimin dhe kompensimin e pronave²³². ... E drejta e pronës nuk njëjtësohet me të drejtën e kthimit të saj. Ky është kuptimi i neni 1 të Protokollit

²³¹ Neni 17 i Kushtetutës.

²³² Neni 1 i Protokollit Shtojcë të Konventës Europiane për të Drejtat e Njeriut.

Shtojcë të Konventës Europiane për të Drejtat e Njeriut, i cili mbron vetëm zotërimet ekzistuese të personit dhe nuk garanton të drejtën e fitimit të zotërimeve në të ardhmen.

Jurisprudenca e Gjykatës Europiane për të Drejtat e Njeriut për këto çështje i përmbahet qëndrimit se nuk përbën pasuri bindja për ekzistencën e së drejtës së pronësisë, e cila për një kohë të gjatë nuk është shfrytëzuar në mënyrë të efektshme. Pra, ky nen i Konventës Europiane garanton të drejtën e gjithsecilit për gëzimin në mënyrë paqësore të pasurive të tij, që rrjedhimisht përdoret vetëm për pasuritë ekzistuese të personit. Prandaj, në kuptim të kësaj dispozitë të Konventës Europiane për të Drejtat e Njeriut, pasuri konsiderohet ajo çka është kthyer si administrativisht, ashtu edhe gjyqësish në mënyrë përfundimtare. Pas kësaj, çdo ndërhyrje që prek padrejtësisht këtë pasuri i jep shkas kërkesës për zbatim të nenit 1 të Protokollit 1 të Konventës Europiane për të Drejtat e Njeriut.”

Megjithatë po në kuadër të së drejtës së pronës në momentin që një person është mbajtës i një titulli të ligjshëm, qoftë edhe kompensues në lidhje me të drejtën e pronësisë, duhet të garantohet përfitueshmëria e këtij kompensimi. Kjo garanton drejtësinë shoqërore për të pakësuar humbjet e ish-pronarëve në proporcion me pamundësinë e rikuperimit të plotë të së drejtës së pronësisë të tyre.

Në rastet e njohjes të së drejtës së pronësisë, por kur nuk vendoset kthimi i pronës, nuk mund të pretendohet për respektim të një të drejte pronë të pa lidhur me një titull të ekzekutueshëm, por mund të diskutohet në kuadër të rregullit të dytë në lidhje me privimin nga prona si rezultat i një shpronësimi dhe ku diskutohen dy interesa: ai komunitar dhe ai individual. Vërtet individi riprivohe me vendimin e kompensimit nga e drejta e pronës për arsyet që shteti me legjislacionin e vet vendos se ka një interes të përgjithshëm, por moskompensimi për një periudhë të gjatë dhe më keq akoma, kur pas

disa vjetësh pronat edhe janë shitur po nga shteti në favor të të tretëve, dhe nuk janë kompensuar ish-pronarët, pra kjo është një shprehje e mosfunksionimit të parimit të proporcionlitetit, të drejtësisë shoqërore dhe barazisë mes individëve në një shtet demokratik.

Mbi të gjitha është një shkelje e rregullit të dytë të parashikuar në Protokollin 1, neni 1 lidhur me privimet nga pronësia pasi vërtet shteti ka diskrecion në zgjedhjen e politikave ekonomiko-sociale, që do aplikojë apo të legjislacionit për përcaktimin e interesit publik, veçanërisht në rastet kur bëhet fjalë për procesin e kompensimit për shkak shtetëzimi apo shpronësimi, por kjo hapësirë nuk është e palimituar, pasi prishen raportet e dy të drejtave: të asaj individuale dhe të asaj kolektive. Kështu vendimet rikuperuese për të shpronësuarit ish-pronarë mbeten jo efektive dhe pa përfituar për një periudhë relativisht të gjatë kohe për arsye preferenciale dhe diskriminuese.²³³

Problemi kryesor qëndron jo vetëm në masat e kthimit dhe të kompensimit, por në mangësitë e vazhdueshme të sistemeve ligjore kombëtare që të sigurojnë dhe të respektojnë të drejtat që ata shpallin. Në vija të përgjithshme legjislacioni shqiptar lidhur me të drejtën e pronës ka barrierë nenin 41 të Kushtetutës i përforcuar edhe nga nen 181, çka nënvizon faktin se legjislacioni i shteteve palë të KEDNJ-së dhe në veçanti ai shqiptar nuk mund dhe nuk duhet të prevalojnë parashikimet garantuese të së drejtës së pronës, sepse në rast të konstatimit të kapërcimeve të tilla atëherë fatura e shtetit palë do të jetë tepër e lartë.²³⁴

Prandaj në punën e institucioneve si ligjvënëse apo ekzekutivo-urdhërdhënëse duhen kuptuar drejt dhe peshuar mirë veprimet që ndërmerren në ndërhyrjet mbi të drejtën e pronës si edhe proporcionaliteti i drejtë ndërmjet interesave. Një situatë tjetër,

²³³ Neni 181 i Protokollit Shtojcë të Konventës Europiane për të Drejtat e Njeriut.

²³⁴ Neni 41 i Kushtetutës.

së cilës dëshiroj t'i kushtoj një rëndësi të veçantë është edhe përcaktimi i mbrojtjes në kuadër të Protokollit (neni 1) të KEDNJ-së dhe Kushtetutës shqiptare në lidhje me konceptin pronë²³⁵. Në këtë kontekst GJEDNJ-ja kryesisht në rastet kudër shtetit shqiptar ka specifikuar se prona nuk përfshin vetëm pasuritë ekzistente që përbëjnë objekt të mirëfilltë pronësie, por mund të jenë edhe “aset” kur provohet se në legjislacionin vendës ekziston një bazë e mjaftueshme²³⁶.

Në mjaft raste ish-pronarët me vendim të formës së prerë kanë përfutur të drejtën e kompensimit në natyrë, kur është çmuar se ka një interes përparësor publik, por në të njëjtën kohë, në periudhën e kontestimeve të vendimeve të komisionit, përsëri kontestuesi me titull të legjitimuar vazhdon të gëzojë pronën, dhe asetmbajtësi me titull ekzekutiv, nuk realizon të drejtën e vet nëpërmjet institucioneve shtetërore. Në këtë mënyrë kemi një prishje të rregullimit për respektimin e pronës ose të aseteve sipas KEDNJ-së.

3.6.1. Vazhdim. Problematikat kryesore të akteve të tjera ligjore lidhur me respektimin e së drejtës së pronës

Akte të tjera tek të cilat mendoj se shteti vazhdon dhe dhunon të drejtën e pronarëve të shpronësuar janë:

- a. Dekreti i Presidentit Nr. 1359, dt. 5.2.96, për të njëjtat arsye të paraqitura më sipër: neni 2 (lidhur me kufizimin arbitrar të masës së kthimit deri 5000 m.

²³⁵ Neni 1 i KEDNJ-së.

²³⁶ Për shembull kur ekziston një praktikë e konsoliduar e gjykatave në mbështetje të këtij pretendimi, ose kur ekziston një vendim i formës së prerë në favor të pretendimeve të ankuesit.

katror)²³⁷, neni 3 që shfuqizon nenin 4 të Ligjit Nr. 7917, datë 13.04.1995, neni 4, pika 3 paragrafi 2, neni 4, pika 4 dhe pika 5, neni 6 i tij²³⁸.

- b. Dekreti i Presidentit Nr. 1431, datë 27.03.1996, "Për një ndryshim në Ligjin Nr. 8053, dt. 21.12. 1995, i cili në paragrafin e dytë thotë: "Përdoruesit e tokave bujqësore brenda vijave kufizuese ose në zonat me përparësi turizmi do të kompensohen me truall në zonat urbane ose në bregdet, në momentin që toka e tyre do të përdoret për kompensim fizik ose në rastet e ndërtimeve publike" Në këtë rast Presidenti dekreton që në pronat e shpronësuara me dhunë dhe pa shpërblim nga diktatura e kaluar, të bëhen pronarë persona të tretë, që nuk kanë asnjë lidhje me titullin e pronësisë, kur si Kryetar i Shtetit dhe Kryetar i Këshillit të Lartë të Drejtësisë i takon të bëjë të kundërtën²³⁹. V. K. M. Nr. 452, dt. 17.10.92, "Për ristrukturimin e ndërmarrjeve Bujqësore" në pikën 2 përcakton "Toka e këtyre ndërmarrjeve bujqësore ose e njësive të tyre, që do të shpërndahen e që kanë qenë pronë e kooperativave bujqësore, t'u jepen në pronësi familjeve të ndërmarrjeve bujqësore. Në ndarjen e tokës të zbatohen kriteret e vendimit të Këshillit të Ministrave"²⁴⁰. Në logjikën e këtyre vendimeve, Qeveria nuk ndan pronën e grabitur nga diktatura dhe të emërtuar nga Kushtetuta e 1976-ës "prona shtetërore", por e komandon atë sikur të ishte pronë shtetërore e mirëfilltë. Ndonëse ky vendim sot është i amenduar, i ndryshuar shumë herë dhe praktikisht i shfuqizuar, prej tij kanë rrjedhur vendime të tjera që vazhdojnë të jenë në fuqi dhe po ashtu rezultat i zbatimit të atij vendimi ishte përvetësimi i pronës private (që i përket të shpronësuarit) dhe i

²³⁷ Neni 2 i Dekretit të Presidentit Nr. 1359, dt. 5.2.96.

²³⁸ Po aty neni 3.

²³⁹ Dekreti i Presidentit Nr. 1431, datë 27.03.1996.

²⁴⁰ V.K.M. Nr. 452, dt. 17. 10. 92, "Për ristrukturimin e ndërmarrjeve Bujqësore".

asaj shtetërore, të fermave shtetërore, nga ata që konceptuan të pasurohen padrejtësisht nga zotërimi i një posti politik ose administrativ.

- c. V. K. M. Nr 161, dt 8.4.93 në pikën 1 përsërit të njëjtin kufizim haptas të padrejtë për të shpronësuarit. Ajo që duhet t'u kthehet të shpronësuarve realisht është cunguar më tej me udhëzimet e nxjerra nga Ministria e Bujqësisë në zbatim të këtyre vendimeve²⁴¹. Kështu në Udhëzimin Nr.5, dt.25.5.93 pika 1 thuhet: Përfitojnë vetëm ato familje ..."të cilat kanë banuar dhe vazhdojnë të banojnë në qytetin përkatës..."²⁴², ndërsa pika 7 e po këtij udhëzimi shton edhe një kufizim tjetër kohor, që nuk e ka as vetë ligji, ku thuhet: "Për të përfitur tokë sipas pikave të më sipërme familjet qytetare duhet të vërtetojnë qenien e tyre si themelues të ish-kooperativës ose NB-së deri në qershor të vitit 1993"²⁴³. Po ashtu edhe Udhëzimi Nr.106, dt.23.2.1996, në pikën 3 paragrafët 4 dhe 5 shton si kusht ..."Numrin e pjesëtarëve të familjes më 1 tetor 1992, që vërtetohet me certifikatën përkatëse".²⁴⁴ Pronarit të shpronësuar, në tokën e të cilit ishte ngritur ferma, e që parashikohej për t'u shpërbërë, me miratimin e këtyre ligjeve të lartpërmendura, i takojnë "letrat me vlerë", ndërsa ish-drejtorët dhe persona të tretë, pa asnjë titull pronësie, bëhen pronarë, sikur të ishin ata trashëgimtarët e vërtetë të pronarëve të shpronësuar. Të shpronësuarit i vihet kushti që ai të jetë punonjës i fermës dhe banues në po atë qytet, që të ketë të drejtën të përfitojë si sasi aq sa do të vendosë Ministria e Bujqësisë, dhe kryetari i komisionit të tokës, madje dhe si vend jo aty ku mund të preferojë i shpronësuari, por aty ku do të ia caktojë komisioni !! VKM Nr. 562, dt. 9.10.1995, VKM Nr. 883, dt.

²⁴¹ Udhëzimin Nr.5, dt. 25.5.1993 pika 1.

²⁴² Pika 1 e Udhëzimit Nr.5, dt. 25.5.1993.

²⁴³ Pika 7 e Udhëzimit Nr. 5, dt. 25.5.1993.

²⁴⁴ Udhëzimi Nr. 106, dt. 23.2.1996, në pikën 3 paragrafët 4 dhe 5.

23.12.1996,²⁴⁵ po ashtu emërtimin "Pronë shtetërore" vazhdon ta aplikojnë për pronat e shtetëzuara.²⁴⁶

- d. Pika 5 e Udhëzimit Nr. 1, dt. 23.2.1999,²⁴⁷ "Për kriteret e zbatimit të VKM-së Nr. 666, dt. 26.10.1998, "Për disa masa lidhur me procesin e likuidimit të ndërmarrjeve të varësisë së ish-Agjencisë Qendrore të Ristrukturimit dhe Privatizimit të ndërmarrjeve bujqësore" përcakton: "Për objektet e privatizuara nga ish-AQRP e NB-ve dhe degët e saj në rrethe, trojet e të cilave nuk janë privatizuar²⁴⁸ sipas VKM-së Nr. 305, dt. 20.07.1992", këto troje nënobjekte dhe ato funksionale do t'u shiten pronarëve të objekteve²⁴⁹, sipas VKM-së Nr. 562, dt. 9.10.1995²⁵⁰, VKM Nr.883, dt. 23.12.1996²⁵¹, ndërsa vlerësimi i tyre bëhet sipas VKM-së Nr. 312, dt. 30.06.1994²⁵². Pika 5 e këtij udhëzimi thotë: "Kontratat e shitjes së objekteve, trojeve nën objekte dhe ato funksionale sipas këtij udhëzimi, të lidhen nga degët e Agjencisë Kombëtare të Privatizimit të rretheve ose qytetit përkatës, sipas dokumentacionit të paraqitur nga Drejtoria e Bujqësisë dhe Ushqimit e rrethit përkatës. Vlerësimet e trojeve bëhen nga Seksionet e Financës pranë Këshillave të Rretheve ose Qyteteve".²⁵³

Këto janë në kundërshtim të plotë me liritë dhe të drejtat e individit të shpronësuar pasi shteti edhe pse qysh në vitin 1991 u shpall demokratik dhe pranoi ekonominë e tregut, respektimin e lirive dhe të drejtave themelore të njeriut, u soll dhe

²⁴⁵ Udhëzimi shtesë i VKM-së Nr. 562.

²⁴⁶ VKM Nr. 562, dt. 9.10.1995, VKM Nr. 883, dt. 23.12.1996.

²⁴⁷ Pika 5 e Udhëzimit Nr. 1, dt. 23.2.1999, Për kriteret e zbatimit të VKM-së Nr. 666, dt. 26.10.1998.

²⁴⁸ VKM Nr. 666, dt. 26.10.1998, "Për disa masa lidhur me procesin e likuidimit të ndërmarrjeve të varësisë së ish-Agjencisë Qendrore të Ristrukturimit dhe Privatizimit të ndërmarrjeve bujqësore".

²⁴⁹ Shiko VKM Nr. 305, dt. 20.07.1992.

²⁵⁰ Shiko VKM Nr. 562, dt. 9.10.1995.

²⁵¹ Shiko VKM Nr.883, dt. 23.12.1996.

²⁵² Shiko VKM Nr. 312, dt. 30.06.1994.

²⁵³ Pika 5 e VKM-së Nr. 312, dt. 30.06.1994.

po sillet ende si pronari i këtyre pronave. Këto vendime lejojnë AKP-në t'u shesë truallin e të shpronësuarve personave të tretë, të cilët me një farë mënyre kanë blerë ndërtesa të tilla që shpesh kanë qenë, të rrënuara dhe të shembura prej kohe, madje inekzistente ku veprimet e shitblerjes janë bërë në bazë të dokumentacionit të inventeve të ish-ndërmarrjeve bujqësore. Me këto vendime u krijuan mundësi që ish-drejtorët e fermave bujqësore shtetërore (në rolin e likuidatorit të NB-së) të shisnin gjithçka mundën nga ajo që i përkiste të shpronësuarve apo shtetit, duke i dhënë korrupsionit drejtimin vertikal.

Në fjalë të fundit, vlen të theksojmë këtu se i gjithë ky legjislacion i trajtuar në këtë analizë solli ndryshime rrënjësore në pronësinë mbi pasuritë e paluajtshme. Por në këtë drejtim paraqitej e nevojshme gjithashtu edhe identifikimi dhe individualizimi i saktë dhe i plotë i pasurisë së paluajtshme. Sistemi kadastral dhe sistemi i hipotekës, që funksionin në atë periudhë, nuk ishin të përshtatshëm për të dhënë një paraqitje të tillë të pronës. Ato e individualizonin pasurinë e paluajtshme në dy mënyra të ndryshme: sistemi kadastral bazohej në pasqyrimin e pronës duke dhënë informacion mbi vendndodhjen dhe pozicionimin gjeografik të saj dhe jo në të dhënat për të drejtën e pronësisë, dhe vetëm për zonat rurale. Ndërsa sipas sistemit të hipotekës nuk regjistrohej pasuria, por bazohej vetëm në pronësinë e pronarit, pra nuk bazohej në parcelën si njësi bazë, dhe vepronte kryesisht në zonat urbane.

Në këto kushte u pa e nevojshme krijimi i një strukturë të re për regjistrimin e pasurive të paluajtshme, e cila do të krijonte dhe do të përmbante informacion të saktë lidhur me pasuritë e paluajtshme dhe do të sillte garanci në zotërimin e të drejtave reale mbi pasurinë. Kështu, u krijua Sistemi i Ri i Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, si një unifikim i sistemit të kadastrës dhe sistemit të hipotekës në një institucion të vetëm.

Ky sistem përmban të dyja llojet e informacionit mbi pasurinë e paluajtshme: informacionin mbi pronësinë si dhe informacionin e hartografisë, pra të vendndodhjes së pronës me kufij dhe sipërfaqe të përcaktuar²⁵⁴. Për krijimin e strukturës, pra funksionin e këtij sistemi, si dhe për të përcaktuar kushtet, mënyrat e regjistrimit, të organizimit si dhe çdo procedurë në lidhje me regjistrimin u miratua Ligji Nr. 7843, datë 13.07.1994, “Për regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme”, i ndryshuar²⁵⁵. Në këtë mënyrë regjistrimi i pasurive të paluajtshme si dhe të drejtave reale mbi to regjistrohen duke u bazuar në dispozitat e Kodit Civil, të ligjeve të posaçme për mënyrën e fitimit të pronësisë si edhe në Ligjin organik. Në bazë të Ligjit Nr. 7843, datë 13.07.1994, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, i ndryshuar, për regjistrimin e titujve të pronësisë dhe të drejtave të tjera reale për pasuritë e paluajtshme si dhe për përgatitjen, mbajtjen dhe administrimin e regjistrave të pasurive të paluajtshme, hartave treguese të regjistrimit dhe dokumentacionit, që vërtetojnë të drejtën e pronësisë dhe të drejtat e tjera reale mbi pasurinë e paluajtshme, u krijua Zyra e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme²⁵⁶. Këto Zyra u krijuan me Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr. 596, datë 21.09.1998, “Për mbylljen e zyrave të hipotekave dhe për kalimin e veprimtarisë së tyre në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme”. Ndërsa në bazë të Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr. 556, datë 23.10.2000, “Për dorëzimin e dokumentacionit të

²⁵⁴ Për krijimin e këtij sistemi të ri, me V.K.M. Nr. 81, datë 26.02.1993 u aprovua dhe u krijua Grupi koordinues i Punës, i mbështetur nga Qendra e Zotërimit të Tokës të Universitetit të Wiskonsinit si dhe me ndihmën e ekspertëve për zhvillimin e sistemeve kadastrale të vendeve në tranzicion, i quajtur MOLA. Ky grup u ngarkua me misionin që të zhvillonte sistemin e ri të regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe për regjistrimin e pasurive të paluajtshme, me V.K.M. NR. 505, datë 26.10.1993, u krijua Njësia e Menaxhimit të Projektit për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme. Veprimtaria e saj është mbyllur me Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr. 159, datë 21.03.2006.

²⁵⁵ Ndryshuar me Ligjin Nr. 8090, datë 21.03.1996; Nr. 9407, datë 19.05.2005; Nr. 9701, datë 02.04.2007.

²⁵⁶ Neni 2/1 i Ligjit Nr. 7843, datë 13.07.1994, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, i ndryshuar.

pronësisë, në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme”²⁵⁷, të gjitha institucionet shtetërore, që në bazë të ligjit të posaçëm lëshojnë tituj pronësie apo disponojnë dokumente pronësie, si p.sh. Seksionet e Kadastrës²⁵⁸, zyrat e Agjencive Kombëtare të Privatizimeve, KKK të pronave ish-pronarëve, Enti Kombëtar i Banesave në rrethe, si dhe institucione të tjera, detyrohen t’i dorëzojnë këto dokumente në zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme²⁵⁹. Në këtë mënyrë sistemi i ri i regjistrimit të pasurive të paluajtshme pasqyron informacionin mbi pasuritë e paluajtshme si për zonat urbane, ashtu edhe për zonat rurale.

²⁵⁷ Ky Vendim doli në zbatim të nenit 57 të Ligjit Nr. 7843, datë 13.07.1994, “Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme”, i ndryshuar, ku parashikohet se: “...Me fillimin e funksionimit të zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, të gjitha dokumentet ekzistuese të pasurive të paluajtshme sipas nenit 24, që ndodhen në organet përkatëse para daljes së këtij ligji, të kalojnë në administrim të zyrave të regjistrimit të pasurive të paluajtshme”.

²⁵⁸ Pas transferimit të këtij dokumentacioni nga seksioni i kadastrës, që funksionon për zona rurale, tashmë ato mbetën si institucione të veçuara, dhe funksioni i tyre ndryshe nga zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme përfshin vetëm aspekte të përdorimit të tokës dhe aspekte produktiviteti dhe jo aspekte të të drejtave ligjore. Sistemi kadastral mbahet dhe ushtrohet aktualisht nga seksioni i administrimit dhe mbrojtjes së tokave në qark (SAMT) si dhe nga zyra e menaxhimit dhe mbrojtjes së tokës në bashki ose komunë.

²⁵⁹ Në nenin 3 të këtij Vendimi përcaktohet se objekt dorëzimi ishin edhe dokumentet e lëshuara para daljes së ligjit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme. Ndërsa për dokumentet e lëshuara pas daljes së këtij ligji, përcaktohet edhe një afat për dorëzimin e tyre pranë ZRPP-së. Konkretisht në nenin 3 parashikohet: “Për dokumentet e pronësisë, të lëshuara deri në datën e hyrjes në fuqi të këtij vendimi, afati maksimal i dorëzimit të tyre është 31.12.2000. Çdo dokument pronësie, që lëshohet pas kësaj date, duhet të dorëzohet pranë zyrave të regjistrimit, brenda dy muajve nga data e lëshimit të tij”.

KAPITULLI IV: E DREJTA E PRONËS NË DISA VENDE TË EUROPËS LINDORE. ANALIZË NË KONTEKSTIN KRAHASIMOR

4.1. Shqipëria rast unik apo pjesë e zhvillimeve politike dhe ligjore me vendet e ish-kampit socialist, sot anëtare të BE-së? Arsyet e analizës krahasuese

Pas Luftës së Dytë Botërore edhe Shqipëria, ashtu si një numër i konsiderueshëm i vendeve të Europës Lindore si: ish-Bashkimi Sovjetik, Polonia, Republika Çeke, ish-Gjermania Lindore, Rumania, Sllovenia, ish-Jugosllavia, u bë pjesë e ish-kampit socialist. Mbizotërimi i filozofisë marksiste në të gjithë kampin lindor solli një sërë zhvillimesh të dhimbshme për sa i përket respektimit të të drejtave të njeriut, përfshirë edhe të drejtën për pronë. Filozofia marksiste ishte e bazuar në eliminimin e të drejtave të pronës private e në veçanti në mjetet e prodhimit. Gjithashtu, në të gjitha këto vende u shkatërrua dhe u konfiskua prona e personave të padëshiruar nga regjimi për shkak të bindjeve të tyre politike apo përkatësive etnike. Politika shqiptare, megjithëse e frymëzuar nga një ideologji e quajtur komuniste, ishte krejt e ndryshme nga ajo e Gjermanisë Lindore, Letonisë, Çekisë apo ndonjë vendi tjetër lindor. Në fakt, në asnjë nga vendet postkomuniste të Europës Lindore nuk u luftua prona private si në Shqipëri dhe në asnjë nga këto vende prona private nuk u ndalua me Kushtetutë (Neni 16/2 Kushtetuta e viti 1976) që e kufizoi pronën vetjake vetëm tek të ardhurat nga puna dhe të burime të tjera të ligjshme si shtëpitë e banimit dhe sende të tjera që shërbejnë për plotësimin e nevojave materiale dhe kulturore, vetjake e familjare.

Kur ra muri i Berlinit, popujve të ish-vendeve Lindore Europiane iu kthyen të drejtat dhe liritë e tyre, por jo pronat e tyre, të konfiskuara apo të shtetëzuara nga regjimet

diktatoriale. Kthimi i pronave të konfiskuara, në thelb, është një çështje e forcimit dhe e respektimit të së drejtës për pronë si derivat i të drejtave të njeriut. Liberalizimi i ekonomive pas 1990-ës krijoi një treg për të gjitha llojet e pasurive dhe si rezultat i këtij presioni natyror, transaksionet u përhapën shumë, madje edhe në situata kur të drejtat e pronësisë, ashtu sikurse dhe titujt e pronësisë, nuk ishin të sigurt. Rënia e komunizmit në vitet 1989-91 bëri të mundur kthimin e pronës në vendet e ish-Perdes së Hekurt. Shumë vende miratuan legjislacionin për të siguruar kthimin e të dyja pronave private dhe komunale.²⁶⁰ Në pjesën më të madhe të ish-vendeve komuniste të Europës Lindore, shumë prej të cilave janë tashmë anëtare të BE-së, procesi i kthimit dhe i kompensimit të pronave të pronarët është ende larg nga përmbushja e tyre. Raportet e GJEDNJ-së referojnë në numër me mijëra ish-pronarë të cilët kanë aplikuar pranë kësaj gjykate në lidhje me çështjen e së drejtës për pronë, ndërkohë që shumica e këtyre vendeve ka sanksionuar standardet ndërkombëtare të garantimit të së drejtës për pronë, por kjo mbetet shumë larg realizimit efektiv dhe në mënyrë definitive në praktikë.

Gjithashtu nga studimet dhe nga raportet e shumta vërehet pothuaj e njëjta problematikë si në Shqipëri për sa i përket çështjes së kthimit dhe të kompensimit të pronave. Sipas këtyre raporteve deri nga fundi i dhjetëvjeçarit të kaluar problematika në këto vende ka qenë e njëjtë. Ankesat e grupeve fetare për kthimin e pronave të tyre kanë qenë të shumta. Veç të tjerave nuk ka pasur ligj që të parashikonte një aspekt të tillë. Tashmë në pjesën më të madhe të kushtetutave të ish-vendeve lindore, përfshirë edhe Kushtetutën e RSh (Neni 10, *bashkësitë fetare njihen si persona juridikë dhe ato kanë pavarësi në administrimin e pasurive të tyre sipas parimeve, rregullave dhe kanuneve të tyre, për sa nuk cenohen interesat e të tjerëve*), kjo çështje është zgjidhur të paktën nga ana

²⁶⁰ Pronë komunale është prona e zotëruar më parë nga organizatat fetare dhe nga organizata të tjera. Ajo përfshinte kisha, sinagoga, sallat e komunitetit, shkollat e famullisë, etj.

ligjore. Arsytet e kësaj analize fokusohen në radhë të parë në legjislacion dhe më pas në praktikën e këtyre vende për të dalë në disa konkluzione që pse kjo problematikë ende nuk po gjen një zgjidhje.

Në Slloveni, për shembull, është miratuar një kuadër i plotë ligjor për kthimin apo kompensimin e më të shumtës së pronarëve. Problemi është se ankesat bëhen duke ndjekur një procedurë shumë të ndërlikuar dhe të gjatë gjyqësore. Nga të dhënat e raporteve ende vazhdon që rreth 20% e çështjeve të kësaj natyre rezultojnë në proces gjyqësor.

Në Kroaci dhe në Bullgari, është aprovuar kuadri ligjor për kompensim të pjesshëm, por procedurat kërkuar vite për të sjellë rezultate konkrete të pronarët. Pjesa më e madhe e ankesave lidhet me shtëpitë e ish-pronarëve, të cilat janë konfiskuar nga regjimi i asaj kohe dhe vazhdojnë të jenë në përdorim nga subjekte të cilët janë akomoduar aty vite më parë, në pritje të një zgjidhjeje të favorshme nga shteti.

Ndërkohë që vazhdon të mbetet më problematik kthimi dhe kompensimi i pronave në Rumani, në Shqipëri dhe në Serbi, Bashkimi Ndërkombëtar i Pronarëve të Pasurive të Paluajtshme pas 5 ditëve nga rezoluta Nr. 1538, datë 25.01.2007 e Asamblesë Parlamentare të Parlamentit Europian arkivoi një ankesë më datë 30.01.2007 pranë Komitetit të ankesave të Parlamentit Europian në Bruksel lidhur me ngadalësinë dhe të metat e procesit të kthimit të pronave në Rumani, në Shqipëri dhe në Serbi.²⁶¹ Kjo analizë përshkruan pikërisht mënyrën me të cilën këto vende të Europës u janë përgjigjur këtyre sfidave të përgjithshme, në kontekstin e historisë së tyre të veçantë sociale dhe ekonomike.

²⁶¹ Swinnen, Johan FM 1999, Volume 7, Number 3, pages 637-664, 260/a.

4.2. Jurisprudenca e GJEDNJ-së mbi të drejtën e pronësisë për rastet nga Europa Lindore

Një nga tiparet e regjimit komunist në Europën Lindore ishte marrja në masë e pronës private në pronësi ose në kontroll publik. Pas rënies së komunizmit, për këta persona, në këto vende, lindën shpresat për rikthimin e kësaj pasurie *in natura* ose në një formë kompensimi tek ata që ishin shpronësuar, ose te pasardhësit e tyre. Si Komisioni (deri në 1999), ashtu edhe Gjykata e Strasburgut morën në shqyrtim një numër çështjesh kundër shteteve të Europës Qendrore dhe Lindore, që kishin të bënin me pasuritë e shpronësuar dhe të konfiskuara dhe me situatat e ndryshme ligjore të krijuara si pasojë e rikthimit të këtyre pasurive te pronarët e mëparshëm.

Për sa i përket pretendimeve për marrjen e pronave pas Luftës së Dytë Botërore, institucionet e Konventës i kanë rrëzuar ato në mënyrë të vazhdueshme, duke deklaruar se aplikantët nuk kanë pasur të drejtë pronësie në kohën kur Konventa dhe Protokollin Nr.1 i saj hynë në fuqi në vendet e tyre. Shpronësimet dhe konfiskimet, që kishin ndodhur para asaj kohe, u deklaruan si jashtë juridiksionit të Gjykatës *ratione temporis*.²⁶² (Daci J, 2011).

Në çështjen *Malhous kundër Republikës Çeke*, për shembull, rikthimi nuk ishte i mundur pasi prona u ishte kaluar individëve të tjerë të cilët mund të provonin se kishin një titull të ligjshëm pronësie mbi të²⁶³. Gjykata u shpreh se aplikanti zotëronte thjesht “shpresën për njohjen e një të drejte pronësie, e cila kishte qenë e pamundur të zbatohej në mënyrë konkrete dhe ishte një akt momental i cili nuk prodhonte një situatë të

²⁶² Shiko Nenin 1, i Protokollit Nr. 1 të Konventës.

²⁶³ Shih çështjen *Malhous kundër Republikës Çeke*.

vazhdueshme të “privimit të së drejtës”, me përjashtim të rasteve kur e drejta e pronës nuk kishte humbur ende në momentin e hyrjes në fuqi të Konventës.²⁶⁴

Në fillimet e viteve të vitit 1990, u ndërmorën masa për rikthimin e pronave në shumë shtete të Europës Qendrore dhe Lindore. Megjithatë, për sa kohë që Neni 1, i Protokollit Nr.1, nuk garanton të drejtën për të fituar pronë, organet e Konventës kanë deklaruar se nuk mund të thuhet që Neni 1, i Protokollit Nr.1, vendos detyrime mbi Shtetet Kontraktuese për të rikthyer pasuri që këta të fundit i kanë marrë para ratifikimit të Konventës. Në të njëjtën mënyrë, Neni 1, i Protokollit Nr. 1, nuk vendos asnjë kufizim mbi lirinë e Shteteve Kontraktuese për të përcaktuar objektin e rikthimit të pronave ose kushtet sipas të cilave ata bien dakord për t'i rikthyer pronat ish-pronarëve.²⁶⁵ Një individ, që pretendon për shkelje të së drejtës së tij ose të saj mbi pronën duhet të provojë fillimisht që kjo e drejtë ekzistonte në kuadrin e procedurave të brendshme²⁶⁶.

Nga ana tjetër, sapo një Shtet Kontraktues, pas ratifikimit të Konventës, bashkë me Protokollin Nr.1 fillon të vërë në zbatim ligje të cilat parashikojnë kthimin e plotë ose të pjesshëm të pronës së konfiskuar nga regjimi i mëparshëm, mund të merret e

²⁶⁴ Shih gjithashtu edhe *Kopecky kundër Republikës Çeke* për përmbledhjen e parimeve.

²⁶⁵ Për shembull, në çështjen *Gratzinger dhe Gratzingerova kundër Republikës Çeke*, legjislacioni përjashtonte mundësinë e rikthimit të pronës tek ata pretendentë që nuk kishin kombësi çeke. Gjykata u shpreh se aplikantët nuk kishin pritshmëri legjitime që vendimi mbi pretendimin të ishte në favor të tyre. Për më tepër, besimi se një ligj, që kishte qenë më parë në fuqi, do të ndryshohet në favor të aplikantit, nuk mund të konsiderohet si formë legjitime e pritshmërisë për qëllimet e Nenit 1, të Protokollit Nr.1. Ka dallim mes një shprese të thjeshtë dhe të bazuarit në një dispozitë ose akt ligjor, siç mund të jetë një vendim gjykate. Pretendentët duhet rrjedhimisht të përmbushin të gjitha kushtet që parashikon e drejta e brendshme- zakonisht këto kushte kanë të bëjnë me kombësinë dhe me vendbanimin e përhershëm, ose edhe me kushte të tjera.

²⁶⁶ Vendimi *Des Fours Walderode kundër Republikës Çeke*.

mirëqenë se këto ligje krijojnë një të drejtë të re pronësie e cila mbrohet nga Neni 1, i Protokollit Nr.1, për personat që përmbushin kërkesat për ta gëzuar këtë të drejtë.²⁶⁷

E njëjta gjë vlen edhe për sa i përket rregullimeve për rikthimin ose kompensimin e pronës, rregullime të cilat janë të përcaktuara në legjislacionin ekzistues para ratifikimit, nëse ky legjislacion vazhdon të mbetet në fuqi pas ratifikimit të Konventës dhe Protokollit Nr.1 nga Shteti Kontraktues. Problemi që duhet shqyrtuar, në secilin rast, është nëse rrethanat e çështjes, të para në tërësi, i japin aplikantit një titull apo një interes thelbësor i cili mbrohet nga Neni 1, i Protokollit Nr.1²⁶⁸. Në vendimin gjyqësor *Broniowski kundër Polonisë* edhe pse Gjykata pranonte se reformimi radikal i sistemit politik dhe ekonomik të vendit, si dhe gjendja e financave të shtetit mund të justifikonte kufizimet e rrepta në kompensimin e pretenduesve të lumit Bug, përsëri qëndronte fakti se Shteti Polak nuk kishte arritur të sillte arsye të kënaqshme për të justifikuar, brenda kuptimit të Nenit 1, të Protokollit Nr.1, shkallën në të cilën ai kishte dështuar vazhdimisht, prej vitesh, në zbatimin e së drejtës që i është dhënë aplikantit, si edhe mijëra pretendentëve të lumit Bug nga legjislacioni polak.²⁶⁹ Aplikantja ka marrë vetëm afërsisht 2 % të vlerës së kompensimit që i takonte. Meqenëse raporti mes vlerës së pronës së marrë dhe kompensimit ishte dukshëm i shpërpjesëtuar, pra nuk ishte zbatuar

²⁶⁷ Neni 1, i Protokollit Nr.1.

²⁶⁸ Vendimi *Broniowski kundër Polonisë*.

²⁶⁹ Gjykimi i çështjes Broniowski lidhet me pretendimet për mosrespektimin nga ana e autoriteteve polake të së drejtës për kompensim të pronës në Lwow (tani Lviv, Ukrainë) të cilat i përkisnin gjyshes së tij në kohën kur krahina kishte qenë ende pjesë e Polonisë, para Luftës së Dytë Botërore - të ashtuquajturat "pretendimet e Lumit Bug". Gjyshja e aplikantit, së bashku me shumë të tjerë që jetonin në provincat lindore të Polonisë së paraluftës, u riatdhesua pasi kufiri lindor i Polonisë ishte ripërcaktuar përgjatë lumit Bug, pas Luftës së Dytë Botërore. Që nga viti 1946 ligji polak iu jep të riatdhesuarve të drejtën e kompensimit në natyrë. Megjithatë, si pasojë e ndryshimeve në legjislacion në vitin 1990 dhe transferimeve të ndryshme të pasurive shtetërore tek autoritetet lokale, Thesari i Shtetit nuk ka qenë në gjendje që të përmbushë detyrimin e tij për t'iu përgjigjur kërkesave për kompensim, pasi toka që kishte në dispozicion nuk ishte e mjaftueshme për të përmbushur kërkesën. Gjykata u shpreh se e drejta e aplikantit për të marrë pasuri në formë kompensimi përbënte pasuri për qëllimet e Nenit 1, të Protokollit Nr.1.

parimi i proporcionalitetit, Gjykata deklaroi se kishte pasur shkelje të Nenit 1, të Protokollit Nr.1.²⁷⁰

Në një situatë ku ishin të përfshirë rreth 80000 njerëz, gjykata miratoi një gjykim “pilot”, në të cilin identifikonte dështimin sistematik, masat e përgjithshme dhe individuale që janë të nevojshme për rregullimin e këtyre problemeve me qëllim që të ulte numrin e aplikimeve të përsëritura (*Hutten-Czapska kundër Polonisë*). Aplikanti dhe qeveria polake më vonë gjetën një zgjidhje miqësore, e cila do të vlente jo vetëm për pretendimet individuale të aplikantit, por edhe për pretendimet e të tjerëve në të njëjtën situatë.²⁷¹

Në çështjet polake, Gjykata u shpreh se kufizimet e përdorimit të pronës, që kishin të bënin me dispozitat e strehimit si, për shembull, kontrolli i legjislacionit mbi qiratë, që ka ndikim te pronarët²⁷², por dhe masat për të kontrolluar nxjerrjen e qiramarrësve²⁷³, përbënin kontroll të përdorimit të pasurisë, duke shkelur Nenin 1, të Protokollit Nr.1. Gjykata u shpreh për shkelje të Nenit 1, të Protokollit Nr.1, në çështjen *Pincova dhe Pinc kundër Republikës Çeke*²⁷⁴. Në vitin 1991 djali i ish – pronarëve kërkonte rikthimin e pronës së tij, duke argumentuar se aplikantët e kishin marrë atë me një çmim më të ulët sesa vlera e saj e vërtetë. Në vitin 1994 u pranua kërkesa për rikthim të pronës. Aplikantët u ankuan për shkelje të së drejtës së pronës, duke pretenduar se ata i kishin blerë pasuritë e tyre në mirëbesim në vitin 1967, pa pasur dijeni se ato ishin të konfiskuara dhe s’kanë qenë në gjendje që të ndikojnë në kushtet e shitjes apo në çmim.

²⁷⁰ Nenit 1, i Protokollit Nr.1.

²⁷¹ Po aty.

²⁷² Shiko çështjen *Hutten-Czapska kundër Polonisë*.

²⁷³ Shiko çështjen *Schirmer kundër Polonisë*.

²⁷⁴ Shiko çështjen *Pincova dhe Pinc kundër Republikës Çeke*.

Vlen të përmendim këtu edhe disa çështje të tjera me rëndësi për të drejtën e pronës në Rumani për shkak të afërsisë së problematikave me vendin tonë. Në vendimin *Str.in dhe të tjerët kundër Rumanisë* (çështjet e Grupit Str-in)²⁷⁵ që lidhej me problemet që rridhnin nga mungesa sistematike e efektivitetit të mekanizmit në lidhje me kthimin dhe me kompensimin për pronat e shtetëzuara në regjimin komunist, të krijuar në Rumani pas vitit 1989, Gjykata Europiane vërejti se asnjë nga dispozitat e ligjit rumun nuk jepte një përshkrim të qartë dhe zyrtar të qasjeve për të drejtën e pronësisë së individit në rastet kur prona e tij i shitet nga shteti një pale të tretë e cila vepron në mirëbesim. Më specifikisht, e drejta e brendshme nuk ka dispozita të qarta ose të sakta në lidhje me faktin sesi një pronar, të cilit i mohohen pronat mund të marrë kompensim. Si pasojë, Gjykata Europiane u shpreh se ishte e detyrueshme që e drejta e brendshme të kishte ofruar ndonjë kompensim.

Në çështjen *Str.in dhe të tjerët* Gjykata Europiane vërejti se Ligji Nr. 10/2001 i njihte të drejtën e kthimit të pronës ose të kompensimit personave, të cilëve u ishin mohuar në mënyrë të paligjshme pronat në periudhën nga 6 marsi 1945 deri më 22 dhjetor 1989, por ligji nuk përmbante asnjë dispozitë specifike për sa i përket së drejtës së kompensimit kur paligjshmëria e këtij mohimi njihet nga një gjykatë para hyrjes në fuqi të ligjit, ose kur mohimi e ka origjinën në shitjen e pronës pas 22 dhjetorit 1989. Për pasojë, Ligji Nr. 10/2001 u konstatua se nuk u lejonte ankuesve të merrnin kompensim për mohimin, ndaj Gjykata arriti në përfundimin se mungesa e përgjithshme e kompensimit i shkaktoi ankuesve mbajtjen e një barre jopërpjesëtimore dhe të tepërt në shkelje të së drejtës së tyre për gëzim paqësor të pasurive. Gjykata Europiane shqyrtoi se ka pasur në këtë rast shkelje të Nenit 1, të Protokollit 1.

²⁷⁵ Shih vendimin e GJEDNJ-së, *Str.in dhe të tjerët kundër Rumanisë*, (çështjet e Grupit Str-in).

Në çështjen *Maria Atanasiu dhe të Tjerët kundër Rumanisë* organet dështuan në vendosjen e kthimit të pronës apo për kompensim ndaj kërkesave të ankuesve në lidhje me pronat për të cilat gjykatat e brendshme kishin njohur titullin e vlefshëm të ankuesit, pasi shtetëzimi kishte qenë i paligjshëm.²⁷⁶ Gjykata Europiane konstatoi shkelje të Nenit 6, par. 1 për shkak të kohëzgjatjes së proceseve gjyqësore për marrjen e pronës. Pas rënies së regjimit komunist shteti miratoi Ligjet Nr. 112/1995 dhe 10/2001, të cilat përcaktuan parimin e kthimit të pronave të patundshme dhe kompensimit në rastet kur kthimi i pronës nuk ishte i mundur më. Dy ankuesit e parë ngritën dy padi, ku kërkonin kthimin e pronës së tyre. Procesi i parë përfundoi me një vendim të formës së prerë, më datë 11 mars 2005, nëpërmjet të cilit Gjykata e Lartë e Drejtësisë rrëzoi padinë e ankuesve për marrjen e pronësisë me arsyetimin se veprime të tilla, mbi bazën e dispozitave të përgjithshme të Kodit Civil, janë bërë të papranueshme pas hyrjes në fuqi të ligjeve të posaçme që trajtojnë kthimin e pronës.

Gjykata vëren se dy ankuesit e parë kishin përfituar nga mjetet efektive ligjore të parashikuara nga Ligji Nr. 10/2001, por se vendimi përfundimtar i gjykatës, që urdhëronte këshillin të përgjigjej, nuk u zbatua kurrë sepse nga praktika e brendshme organet përgjegjëse dështonin vazhdimisht në detyrimin e tyre për t'iu përgjigjur kërkesave për kthim dhe kompensim prone brenda afateve kohore të ligjeve përkatëse. Gjykata vëren që pavarësisht se dy ankuesit e parë kanë marrë shumë vendime përfundimtare gjykate, ku thuhet se prona e tyre ishte shpronësuar në mënyrë të paligjshme dhe se organi lokal administrativ ishte urdhëruar të jepte një vendim mbi këtë kërkesë, vendimet në fjalë nuk janë zbatuar ende. Në lidhje me ankuesen e tretë, pavarësisht nga fakti se ajo kishte marrë një vendim përfundimtar gjykate, që fiksonte

²⁷⁶Shiko V.GJEDNJ me Ap.Nr.30767/05 dhe 33800/06.

shumën e kompensimit, pasuar nga një vendim administrativ, që konfirmonte të drejtën e saj, këto vendime nuk janë zbatuar. Gjykata u shpreh se “ishin marrë masa të pamjaftueshme legislative dhe administrative, të paafta për t’iu ofruar të gjitha palëve të prekura nga procesi i kthimit një zgjidhje koherente dhe të parashikueshme në përpjesëtim me qëllimet e interesit të publikut.”

Në përfundim, Gjykata tha se fakti që ankuesit nuk kishin marrë kompensim dhe nuk kishin asnjë siguri në lidhje me kohën kur mund ta merrnin këtë kompensim, u ngarkonte atyre një barrë jopërpjesëtimore dhe të tepërt e cila përbënte një shkelje të Nenit 1, të Protokollit 1. Është e qartë nga çështja në fjalë se mungesa e efektivitetit të mekanizmit të kompensimit dhe të mekanizmit të kthimit vijon të jetë një problem aktual dhe i madh në Rumani dhe se kjo situatë ka vijuar pavarësisht nga fakti që Gjykata ka theksuar domosdoshmërinë e masave të përgjithshme për të garantuar të drejtën e kthimit në mënyrë efektive dhe të shpejtë.

Gjykata e Strasburgut e konsideron të domosdoshme atë që shteti duhet të marrë masat e nevojshme për të garantuar efektivisht të drejtën e kthimit ose të kompensimit ndërsa gjen baraspeshën e drejtë ndërmjet interesave të ndryshëm që janë në diskutim. Shteti i paditur ose duhet të heqë të gjitha pengesat për ushtrimin efektiv të së drejtës në fjalë, ose, nëse nuk e realizon këtë gjë, duhet të japë dëmshpërblimin e përshtatshëm.

Vlen të përmendim këtu edhe çështjen *Radovici dhe St.Nescu kundër Rumanisë* e cila ka të bëjë me shkeljen e të drejtave të ankuesve për gëzimin paqësor të pasurive pasi, për një kohë të gjatë ata u ndaluan nga kontrolli i pronave të tyre dhe nga marrja e qirasë nga qiramarrësi për shkak të dispozitave jo të kompletuara dhe për shkak të mosveprimeve në legjislacionin për strehim emergjent. Në vitin 1996 ankuesit ngritën padi për marrjen e pasurive të tyre në lidhje me pronat që u ishin shtetëzuar gjatë

regjimit komunist. Prona përbëhej nga një shtëpi e ndarë në dy apartamente, njëri nga të cilët ishte përvetësuar nga E.D pa asnjë marrëveshje qiraje të lidhur me shtetin në vitin 1986 dhe të zgjatur deri më 8 prill 1999. Në vendimin përfundimtar, të datës 2 prill 1997, Gjykata e Shkallës së Parë të Bukureshtit e pranoi padinë e ankuesve mbi bazën se shtetëzimi i pronës kishte qenë i paligjshëm dhe urdhëroi organet kompetente administrative t'u kthenin pronat ankuesve. Që prej asaj date ankuesit filluan të paguanin tarifat dhe taksat e vëna mbi pronën e tyre dhe kërkuan që E.D të lidhte me ta një marrëveshje qiraje me objekt apartamentin gjë që u refuzua prej E.D-së. Në këto rrethana në 25 gusht të vitit 1999 ankuesit ngritën padi për dëbimin e E.D-së duke pretenduar se ajo kishte përvetësuar pronën e tyre pa të drejtë qiraje dhe se kishte refuzuar të hynte në marrëveshje qiraje me ta për t'iu paguante atyre qiranë. Gjykata e rrethit e pranoi padinë e tyre dhe urdhëroi dëbimin e E.D-së. Ajo konstatoi se E.D-ja nuk kishte kërkuar shtyrje të qirasë së pronës sipas Nenit 2, të Urdhërësës për Emergjencat të Qeverisë Nr. 40/1999, e cila do t'i kishte bërë të mundur asaj të hynte në marrëveshje me pronarët e rinj, por nga ana tjetër dhe ankuesit nuk kishin respektuar afatin 30 – ditor ndaj E.D-së për nënshkrimin e marrëveshjes së qirasë. Gjykata vëren se dëmi material lidhet në mënyrë të drejtpërdrejtë me paaftësinë e ankuesve për të marrë qira, por nuk kishte material të mjaftueshëm për të bërë një vlerësim të saktë.

Çështja *Tudor kundër Rumanisë*²⁷⁷ lidhet me interpretime të kundërta të ligjeve të kthimit të pronësisë nga Gjykata e Apelit të Bukureshtit, duke krijuar pasiguri të vazhdueshme ligjore për personat në fjalë. Më 13 janar 1997, ankuesi bleu një apartament nga shteti në një ndërtesë të shtetëzuar, në të cilën ai kishte jetuar që prej vitit 1973. Në një vendim të formës së prerë, datë 23 maj 1997, Gjykata e Rrethit e

²⁷⁷ Shiko çështja *Tudor kundër Rumanisë*.

Bukureshtit pranoi një padi të ngritur nga ish – pronari kundër shtetit për marrjen e pronësisë mbi ndërtesë dhe më pas e urdhëroi ankuesin t'ia dorëzonte pronësinë e apartamentit ish – pronarit për shkak se titulli i pronësisë i ish – pronarëve kishte epërsi mbi kontratën e blerjes së ankuesit. Gjykata u shpreh po ashtu se veprimi në mirëbesim i ankuesit në përmbylljen e kontratës së 13 janarit 1997 ishte me vend vetëm në rast se ankuesi bënte padi për kompensim kundër shtetit. Gjykata Europiane kujtoi se ndërsa Konventa nuk u vë detyrim shteteve të kthejnë pronat e konfiskuara, kur shteti merr një vendim, ky vendim duhet të zbatohet me qartësi dhe koherencë të arsyeshme në mënyrë që të shmanget pasiguria dhe paqartësia për personat e lidhur me çështjen. Në veçanti, në kuadrin e kthimit të pronave të shtetëzuara në Rumani, mungesa e koherencës legislative dhe jurisprudencia e ndryshme dhe e kundërt për interpretimin e disa aspekteve të ligjeve të kthimit krijoi një klimë të përgjithshme pasigurie ligjore. Gjykata Europiane u shpreh se në çështjen në fjalë interpretimet e ndryshme vinin nga i njëjti juridiksion. Në mungesë të një mekanizmi efektiv, që siguron konsistencë në praktikën e gjykatave kombëtare, dallime të tilla kaq të thella dhe të ndryshme në qasje në jurisprudencë krijojnë pasiguri të vazhdueshme, e cila në rastin në fjalë i mohoi ankuesit një proces të rregullt ligjor (shkelje e Nenit 6 /1). Gjykata Europiane nuk dalloi ndonjë lidhje shkak-pasojë ndërmjet shkeljes në fjalë dhe dëmit material të pretenduar, por i dha ankuesit 5,000 euro për dëm jomaterial.

4.3. Përvoja nga rajoni mbi decentralizimin e pronës shtetërore.

Vendet e Europës Qendrore e nisën procesin e transferimit të pronës publike shtetërore te qeveritë vendore në fillim të viteve '90, në kuadrin e decentralizimit të autoritetit dhe përgjegjësisë, relativisht më herët sesa Shqipëria dhe vendet e tjera të

Ballkanit Perëndimor. Vitet 90-të u karakterizuan nga deficite të rënda financiare për shkak të kalimit nga ekonomia e centralizuar në ekonominë e tregut, çka në planin afatshkurtër pati një efekt destruktiv në ekonomi. Gjatë këtyre viteve, një pjesë e konsiderueshme e projekteve të investimeve kapitale në vende si Hungaria, Polonia dhe Çekia u mbështetën të shitjet e aseteve kombëtare dhe vendore²⁷⁸. Ky lloj burimi financiar nisi të shteronte në fillim të viteve 2000 kur një numër i madh trojesh shtetërore, ndërtesash dhe ndërmarrjesh u privatizuan.

Si përgjigje ndaj këtij fenomeni, u miratuan format e qiradhënies të aseteve vendore si një burim i konsiderueshëm dhe i qëndrueshëm të ardhurash për financimin e shërbimeve publike. Kroacia aplikoi një strategji të tillë duke ia dalë me sukses të siguronte rreth 8% të totalit të të ardhurave vjetore lokale vetëm nëpërmjet dhënies me qira të pronave shtetërore në nivel vendor (Kaganova, 2006:53)²⁷⁹. Politikisht, rritja e buxheteve vendore, nëpërmjet ngritjes së taksave vendore është një proces shumë delikat krahasuar me rritjen e të ardhurave vendore nëpërmjet një menaxhimi më të mirë të aseteve. Përveç kontratave të qirasë, janë praktikuar edhe format e Partneriteteve Publike-Private si një mënyrë për të mundësuar investimet për shërbimet vendore si edhe si mjete për të stimuluar zhvillimin ekonomik vendor. Për shembull, në Çeki, qeveritë vendore bashkëpunuan me sektorin privat për ngritjen e parqeve industriale dhe 17% e bashkive me mbi 2, 000 banorë u angazhuan në sipërmarrje tregtare nën pronësinë e disa bashkive²⁸⁰. Shumë prej investimeve kapitale në infrastrukturë në rajon si, për shembull, autostradat, financohen në mënyrë të drejtpërdrejtë nga fonde të sektorit privat mbi truall në pronësi të pushtetit vendor, ndërkohë që investimet shlyhen

²⁷⁸Shiko Peteri, 2003:76.

²⁷⁹Shiko Kaganova, 2006:53.

²⁸⁰ Siko Kling & Pilat 2003: 123.

më pas përmes tarifave të mbledhura nga përdoruesit. Të tilla projekte rrisin interesin e bizneseve për lokalitete dhe rajone specifike duke i dhënë hov zhvillimit të ekonomisë vendore. Për sa i përket legjislacionit në Hungari, për shembull ligji për qeveritë vendore i pajis ato me autoritetin për t'u angazhuar në veprimtari sipërmarrëse për sa kohë këto të fundit janë fitimprurëse.

Çekia, një tjetër që ka realizuar me sukses reformat për decentralizim, ka amenduar një ligj të veçantë lidhur me menaxhimin e transferimit të pronës shtetërore, ligj i cili deklaron se qëllimet e pushtetit vendor dhe të ndërmarrjeve bashkiake duhet të arrihen me burimet financiare dhe me asetet më të ulëta të mundshme dhe se prona vendore duhet të shitet me çmimin më të lartë në treg.

Sidoqoftë, vende si Polonia mbajnë ende një qëndrim kundër privatizimit të pronës shtetërore nga njësitë e qeverisjes vendore. Për këtë arsye, në këtë vend, vetëm pronat më të domosdoshme, që kanë të bëjnë me funksionet publike, iu transferuan njërive vendore, për të mos u lënë mundësi njërive vendore të merren me privatizime të mëtejshme. Megjithatë disa ligje dhe norma synojnë të qartësojnë procedurat për menaxhimin e aseteve vendore, ato mund të kenë impakt negativ mbi të, veçanërisht ligjet që rregullojnë çmimet e qiradhënies dhe qiramarrjes. Disa shembuj tipikë të kësaj janë:

- Ndërtesat duhet të shiten me një çmim jo më të ulët sesa çmimi i tyre i regjistrimit – ajo që ndeshim zakonisht është një çmim regjistrimi i vjetruar i cili qëndron poshtë vlerës së tregut.
- Trualli transferohet ose shitet me vlerën normative të tokës e cila është një vlerë e bazuar në një formulë që nuk shpreh domosdoshmërisht vlerën e tregut.

Të tilla norma, të cilat synojnë të parandalojnë praktikat negative të transferimit dhe të shitjes së pronës, kanë efekte penguese në ekonominë vendore dhe jo domosdoshmërisht stimulojnë një përdorim të efektshëm të pronës. Të gjitha këto duhet të merren në konsideratë kur hartohen rregullore dhe politika mbi përdorimin e pronës vendore.

4.4. Procesi i privatizimit në vendet post-komuniste

Procesi i privatizimit të ndërmarrjeve shtetërore në Poloni, në Hungari, në Rumani dhe në Çeki përfaqësojnë njërin ndër proceset më të ndërlikuara të privatizimit në vendet post-komuniste, për vetë faktin se ka specifika të dallueshme prej këtyre vendeve. Është e rëndësishme të theksohet se privatizimi në vendet post-komuniste ka ardhur si domosdoshmëri nga dështimi i sistemit socialist mbi argumentet shkencore se ndërmarrjet shtetërore nuk kanë qenë produktive, efëçente për të plotësuar kërkesat shoqërore²⁸¹. Me rënien e murit të Berlinit, që përfaqëson edhe shembjen e komunizmit dhe të konceptit ekonomik të ekonomisë socialiste²⁸², u bë e qartë se koncepti ekonomik duhej të shkonte drejt ekonomisë së tregut të lirë, ndërsa si rrugë kryesore vlerësohej privatizimi sa më i shpejtë i pronës shtetërore²⁸³.

Vetë qëllimi i ekonomisë është përmbushja e kërkesave shoqërore, kurse privatizimi si pjesë e transformimit të ekonomisë socialiste në ekonominë e tregut është konsideruar e vetmja rrugëdalje nga kriza ekonomike. Në këtë kontekst, privatizimi si koncept paraqet një proces ligjor të organizuar nga shteti, përmes të cilit prona shtetërore/shoqërore transformohet, respektivisht kalon në duart e pronarëve privatë, me

²⁸¹ Shiko Roland & Verdier, 1994: 30; Pavlinek, 2002: 1127.

²⁸² Shiko Ramamurti, 2000: 532; Havrylyshyn, 2007: 20.

²⁸³ Shiko Roland & Verdier, 1994: 161.

qëllim që kjo pronë të jetë shumë më produktive, më efiçente dhe konkurruese për t'i përmbushur nevojat e shoqërisë²⁸⁴.

A ka vështirësi dhe dilema procesi i privatizimit? Pa dyshim që po. Vendet post-komuniste kanë pasur shumë dilema dhe vështirësi rreth mënyrës sesi duhet zhvilluar procesi i privatizimit. Gjatë kësaj rruge nuk ka pasur modele unike, por secili shtet ka ndjekur metoda dhe modele të ndryshme të privatizimit duke iu përshtatur rrethanave dhe specifikave ekonomike, ligjore dhe sociale të secilit shtet. Si modele të privatizimit konsiderohen: dhënia e aksioneve punëtorëve të ndërmarrjes (privatizimi i brendshëm), shpërndarja e aksioneve të gjithë qytetarët e moshës madhore (sistemi voucher), shitja e aksioneve investitorëve strategjikë vendorë ose të huaj, si dhe kthimi i pronave ish-pronarëve, prona e të cilëve ishte nacionalizuar gjatë komunizmit pa kompensim²⁸⁵.

Në mesin e këtyre metodave më e rëndësishme dhe produktive në drejtim të zhvillimit ekonomik ka rezultuar se është metoda e shitjes së aksioneve investitorëve dhe kjo për vetë faktin se në ndërmarrje është sjellë kapitali si edhe përvoja e re dhe kështu ndërmarrja ka fituar titullar (pronar) të qartë i cili ka ndikuar edhe në vendimmarrje të qartë në biznesin e ndërmarrjes. Një model i tillë, i nxjerrë nga përvoja e të tjerëve, është i zbatueshëm aktualisht edhe në këto vende²⁸⁶. Mirëpo, të gjitha këto vështirësi i janë nënshtruar debateve të ndryshme dhe arritjes së një konsensusi shoqëror. Megjithatë, duhet thënë se në të gjitha modelet e privatizimit, kushtet kryesore për sukses të privatizimit janë: baza ligjore e qartë, drejtësia, transparenca, konkurrenca dhe konsensusi shoqëror. Këtë rrugë dhe këto parime duhet t'i kishte ndjekur dhe duhet të vazhdojë t'i ndjekë edhe vendi ynë. Më poshtë do të sjellim për trajtim (analizë

²⁸⁴ Shiko Gordon, 1993-1994: 517; Yilmaz, 1993: 6; Kušić, 2005: 13.

²⁸⁵ ShkikoBennett.E, 2004:30.

²⁸⁶ Shiko Kornai, 2000:6-8.

krahasuese) modelet e këtyre vende për t'i krahasuar këto përvoja edhe për të dalë në disa konkluzione konkrete për Shqipërinë.

4.4.1. Rumania

Shqipëria si një vend që aspiro integrimin në BE, dhe që ka nënshkruar marrëveshjen e Stabilizim Asociimit në vitin 2005, vlen të studiojë nga afër përvojën rumune, për sa i takon respektimit të të drejtave pronësore, si dhe atë të sfidave me të cilat u përball ajo, po ashtu duhet të studiojë edhe politikat e ndjekura prej saj, pasi ato ngjasojnë apo përshtaten më shumë me vendin tonë. Në Rumani ligji për kthimin e tokës u miratua në shkurt të vitit 1991. Me anë të tij u arrit likuidimi i fermave kolektive duke i kthyer 3,700 familjeve tokat e tyre, që i ishin dhënë gjatë kohës së kolektivizimit. Reforma preku mbi 10 hektarë tokë të punueshme dhe një hektar të tokës pyjore të cilat u shpërndanë në çdo familje, por ligji nuk arriti të rregullonte shpërndarjen e 30% të tokës bujqësore të Rumanisë.²⁸⁷ Në vitin 1997 u arrit të realizohej një rishpërndarje e tokave, e cila arrinte deri në 50 hektarë tokë të punueshme dhe 30 hektarë tokë pyjore atyre që kishin dhënë tokën e tyre për llogari të fermave kolektive. Shteti Rumun e ka justifikuar vendimin e rishpërndarjes së tokës si të nevojshme për të siguruar ushqimin, ndërsa fermat kolektive i ka cilësuar si paqëndrueshmëri. Sipas këtij ligji trojet duhet t'u rikthehen pronarëve legjitimë kur kjo është e mundur, kur kjo nuk është e mundur, do të bëhej kompensimi financiar. Rishpërndarja e pronësisë mbi tokën shoqërohet me regjistrimin e saj në kohë dhe me lëshimin e dokumenteve që vërtetojnë pronësinë private si një komponent i rëndësishëm. Në Rumani, vonesat në procesin e regjistrimit

²⁸⁷ Shiko LSTER, Jon 1995 : 125.

janë shkaktuar kryesisht nga mosmarrëveshjet faktike mbi çështje të tilla si përcaktimi i kufijve ndërmjet parcelave të tokës. Në Rumani rreth 800,000 hektarë të ish-tokave bujqësore vazhdojnë ende të jenë në pronësi të shtetit dhe përbëhen nga vende të cilat u transformuan në prona shtetërore përgjatë luftërave botërore si toka kurorë, toka të bonifikuara, të cilat askush nuk kishte të drejtë t'i trashëgonte me ligj. Kjo tokë përbën rreth 5 % të tokave bujqësore të Rumanisë dhe është ende në proces diskutimi nëse do t'i nënshtrohet procesit të privatizimit apo jo. Kushtetuta në Rumani i ndalon në mënyrë kategorike të huajt dhe personat pa shtetësi nga përvetësimi i të drejtave të pronësisë mbi tokën. Megjithatë, legjislacioni për investimet e huaja thekson se kompanitë me pronësi pjesërisht ose plotësisht të huaj janë në gjendje për të blerë tokë për veprimtari përmes një personi juridik rumun dhe në momentin kur personi juridik, nëpërmjet të cilit ata kanë blerë tokën, falimenton atëherë veprimtaria e tyre ekonomike shkatërrohet.²⁸⁸ Tregu i tokës në Rumani ka filluar të operojë në mënyrë të ligjshme vetëm në vitin 1998, por penalizohet nga tarifat tejet të larta noteriale dhe nga e drejta e parablerjes e cila parashikon që ashtu si bashkëpronarët edhe fqinjët, ose qiramarrësi i tokës bujqësore kanë të drejtën e parablerjes në qoftë se ajo është ofruar për shitje. Pronari i tokës së ofruar për shitje duhet të njoftojë administratën lokale, e cila publikon ofertën për ta shitur për 45 ditë. Brenda kësaj periudhe kohore blerësit kanë mundësi për të bërë një ofertë për të blerë tokën dhe shitësi duhet të pranojë ofertën në qoftë se çmimi është i kënaqshëm. Vitet e fundit është zhvilluar në mënyrë të konsiderueshme tregu i dhënies me qira me kontratë i tokës bujqësore. Në lidhje me të drejtën e marrjes së tokës me qira legjislacioni rumun e kushtëzon marrjen me qira të tokës me shtetësinë rumune si për qiramarrësit subjekte private po ashtu dhe subjekte juridike dhe, për këta

²⁸⁸ Shiko LSTER, Jon 1995 : 130.

të fundit, përveç "shtetësisë rumune" është kusht dhe pasja e një zyre përfaqësuese në Rumani. Kufizimet në lidhje me qiramarrjen shtrihen dhe në fushën arsimore dhe në atë të përvojës: për rrjedhojë kufizimi është se qiramarrësi si person fizik duhet të ketë arsimim bujqësor, përvojë bujqësore, ose të ketë një certifikatë të lëshuar nga Ministria e Bujqësisë që dëshmon për njohuritë e qiramarrësit. Këto kufizime e bëjnë më kompleks procesin e transaksionit të qirasë, nga ku qiradhënësi duhet të përcaktojë nëse qiramarrësi plotëson standardin për marrjen ose jo me qira të tokës. Këto kufizime manifestojnë mungesë besimi në tregun e qiradhënies së tokës, e cila bazohet mbi aktorët privatë që ndërmarrin përpjekje në të cilat besojnë se ata do të jenë të suksesshëm. Në të gjitha vendet e BE-së procesi i kreditimit të tokës është mjaft i kufizuar dhe kjo për arsye e tregu i tokës është ende një treg i ri dhe në disa vende titujt e tokës nuk janë të qartë apo të sigurt, çka shkakton destabilitet dhe pasiguri në transaksionet në lidhje me të drejtat e pronës.

Rumania, por edhe vendet me ekonomi tregu në tranzicion, synojnë t'i parandalojnë bankat që të zotërojnë tokë bujqësore nga frika se bankat do të bëhen pronarë të mëdhenj tokash dhe mund të angazhohen në spekulime të tokës. Për këtë arsye, ligji bankar i Rumanisë, i vitit 1998 e ndalon pronësinë bankare të tokës, të fituar si rezultat i ekzekutimit të kërkesave të bankës, me përjashtim të zyrave të bankës.²⁸⁹ Programet administrative të qeverisë në lidhje me tokën në kuadër edhe të anëtarësimit të vendit në BE, në përgjithësi përbëhen nga:

- 1) Regjistrimi i tokës;
- 2) Programet e konsolidimit;
- 3) Planifikimi i përdorimit të tokës;

²⁸⁹ Shiko DAWIDSON, Karin 2004: 95.

4) Politika kohezive dhe administrimi i tokës.

1 . Regjistrimi i tokës

Në fokus të marrëveshjeve me qëllim aderimin e Rumanisë në BE ka qenë regjistrimi i tokës nga pronarët. Në shumicën e vendeve të Europës Qendrore dhe Lindore sistemi i regjistrimit funksionon relativisht mirë. Rumania, e cila për shkak të historisë ka qenë e ndarë midis Perandorive Austro - Hungareze dhe Osmane, vuan ende nga mungesa e një sistemi të unifikuar të Regjistrimit. Ajo disponon aktualisht dy sisteme të ndryshme të regjistrimit, të cilët janë sistemi "libri i tokës " dhe sistemi "mbishkrimi - transkriptimi". Ligji i vitit 1996, i Kadastrës për pasurinë e patundshme si akti kryesor ligjor, që rregullon regjistrimin e tokës, parashikon përdorimin e sistemit të librit në Rumani, sistem ky i cili ka si problem kryesor pamundësinë e mbledhjes së informacionit në zyrat e librit të tokës dhe për rrjedhojë mbledhja e informacionit mbështetet në njësitë vendore të Zyrës Kombëtare të Kadastrës. Ky sistem në teori, duhet të ofrojë dëshmi bindëse të pronësisë dhe të të drejtave të tjera të regjistruara, por, përshkrimi i sistemit të librit të tokës në ligj nuk përjashton mundësinë që të drejtat e hedhura në librin e tokës mund të anulohen në të ardhmen me vendim të gjykatës. Ky përjashtim krijon vështirësi për palët e treta, të cilat nuk mund të mbështeten në librin e tokës, pasi e drejtat e regjistrimit mund të përmbysen dhe nuk ka siguri në procesin e regjistrimit të pronësisë mbi tokën.

2 . Programet e konsolidimit

Kthimi i tokës bujqësore ka krijuar parcela të vogla toke duke inkurajuar mungesën e konsolidimit të tokës dhe për të arritur një nivel normal të konsolidimit të tokës është

dashur krijimi i programeve të konsolidimit. Pronat shumë të vogla e të shpërndara vështirësojnë arritjen e një niveli të jetesës me standardet e vendeve në Europën Perëndimore.²⁹⁰

Në Rumani fermerët kanë marrë dy apo tre hektarë tokë mesatarisht, nga e cila 50% nuk kultivohet si pasojë e cilësisë së dheut që ka arsien. Pas vështirësive të mëdha e të shumta që kanë hasur fermerët, për të arritur qëllimin e tyre për kultivimin e tokës, ata janë detyruar të krijojnë shoqëri familjare për ta kapërcyer këtë problem. Krijimin e shoqërive familjare fermerët e tokës e kanë parë si një alternativë që do të nxisë ndjenjën e sigurisë dhe do të rrisë sa më shumë investimet.

3 . Planifikimi dhe përdorimi i tokës

Shumë vende kane realizuar ose po përpiqen të realizojnë një politikë të përfshirjes së qeverisë për shndërrimin e tokës bujqësore për përdorim jobujqësor, konvertim i cili shpesh bie ndesh me procesin e planifikimit të shfrytëzimit të zakonshëm të tokës, dhe kjo kërkon masa dhe shpenzime shtesë që të realizohet.²⁹¹ Në Rumani, ligji Për Burimet e Tokës u kërkon poseduesve të tokës bujqësore kultivimin dhe mbrojtjen e tokës në mënyrë aktive duke mos lejuar degradimin e saj. Për të kthyer tokën bujqësore në përdorime jobujqësore, ligji kërkon që një konvertim i tillë të miratohet nga Ministria e Bujqësisë dhe Ushqimit. Ligji vendos një taksë të lartë për tokën e konvertuar, e cila e shkon dy deri në katër herë më shumë se çmimi i shitjes në varësi të cilësisë së tokës.

4 . Politika Kohezive dhe Administrimi i Tokës

²⁹⁰ Shiko CARTWRIGHT, Andrew, L. (2000).

²⁹¹ Shiko CARTWRIGHT, Andrew, L. (2000:83).

Politikat qendrore të tokës shpesh nuk janë në përputhje me ato lokalet, duke e ndarë kështu politikën e administrimit të tokës në dy nivele, në nivel kombëtar dhe në nivel lokal: kjo dukuri ndodh edhe në shumë vende të BE-së. Rumania deri në vitin 2001 nuk e kishte kaluar legjislacionin për kthimin e pronës për banesat urbane. Në dekadën e parë, pas rënies së regjimit të Çaushekut, një seri e vendimeve gjyqësore, ligjeve dhe dekreteve qeveritare, të cilat i referoheshin kthimit të pronave të marra gjatë Luftës së Dytë Botërore dhe gjatë sundimit komunist, ishin shpesh kontradiktore dhe krijuan një konfuzion të konsiderueshëm. Për këtë arsye, në shkurt të vitit 2001, Rumania miratoi Ligjin Nr. 10 “Për kthimin e pronave private” i cili do të rregullonte kthimin e pronave private të konfiskuara gjatë periudhës 1945-1989. Ligji ofron një qasje sistematike për kthimin e pronës private, por nga ana tjetër ai vendos një barrë të konsiderueshme kohore për aplikimin nga ana e paditësve e cila fillimisht ishte për një periudhë gjashtëmujore. Gjithashtu mungonte sistemi i njoftimit për paditësit, të cilët ndodheshin jashtë Rumanisë, duke vështirësuar informimin në lidhje me procesin e aplikimit. Falë sugjerimit të SHBA-së, qeveria Rumune arriti të zgjasë afatin duke e çuar deri në 14 shkurt të 2002-it. Por programi i njoftimit jashtë shtetit nuk gjeti zbatim deri në fund të vitit 2001, duke e bërë të vështirë për paditësit përmbushjen e afatit të aplikimit.²⁹² Në bazë të Ligjit Nr. 10 kërkohet që aplikuesit të paraqesin pretendimet, që kanë mbi pronën në fjalë, pranë gjykatës nën juridiksionin e të cilës ndodhet prona. Kjo procedurë krijon mungesë informacioni për aplikantët që janë Rumaninë në një moshë të re ose për trashëgimtarët, në lidhje me vendin se ku të dorëzoheshin aplikimet. Qeveria vendosi të ndryshonte rregullat në lidhje me procesin e kompensimit të pronës duke vendosur që individët, të cilët ia kanë “shitur pronën e tyre qeverisë gjatë periudhës komuniste për të emigruar nuk do të kompensohen”. Paditësit duhet të paraqesin dhe dokumentacionin zyrtar me anë të të cilit vërtetohet që ata nuk kanë marrë asnjë kompensim nga marrëveshjet e mëparshme. Në korrik të vitit 2005 qeveria Rumune miratoi Ligjin Nr.247 me qëllim përmirësimin e procesit të kthimit të pronës, që synonte thjeshtëzimin e procedurave, vendosjen e afateve të reja për dorëzimin e aplikimeve për kthimin e pronës fetare dhe komunale, si dhe të fermës dhe tokave pyjore, duke vendosur gjoba për zyrtarët të cilët do të godisnin procesin.²⁹³ Me anë të këtij ligji qeveria arriti të eliminonte disa nga të metat e hershme të legjislacionit për kthimin e pronave duke

²⁹² Shiko Stan L. 2006:59.

²⁹³ Po aty.

lejuar në këtë mënyrë kthimin e tokës në të cilën po ndërtohej një ndërtesë me anë të kompensimit, procedurë kjo e cila me ligjin e vjetër nuk parashikohej.

Ligji Nr.247, i vitit 2005, ka ndryshuar të gjitha ligjet ekzistuese për kthimin e pronësisë duke eliminuar përfundimisht afatin (fillimisht 1 korrik 2003) për dorëzimin e dokumenteve, të cilat mbështesin pretendimet e ankuesit në lidhje me pronësinë duke i lejuar paditësit dorëzimin e dokumenteve të reja të fituara dhe vërtetimit të pronësisë derisa të zgjidhet si rast.²⁹⁴ Ky ligj gjithashtu krijoi një fond prej 4 miliard euro në kapital të regjistruar i cili do të përdorej për të kompensuar pronarët, prona e të cilëve nuk mund të kthehej: pagesat për pronat, që nuk mund të kthehen, do të jepeshin në formën e aksioneve në një fond investimi të përbërë nga 114 kompani dhe 97 % e fondit është në pronësi të shtetit. Më 28 qershor të vitit 2007, qeveria miratoi një ligj që i jepte fondit mundësinë të parashikonte pagesa me para në vend të kthimit të pronës, por numri më i madh i kërkesave ishte që të paguheshin me aksione në fondin e pronës. Një hap tjetër, që u planifikua në vitin 2007, ishte vlerësimi i stokut që përmban portofoli i Fondit dhe më e rëndësishmja ishte zgjedhja e një firme me reputacion ndërkombëtar për të menaxhuar Fondin. Ish-pronarët e konsiderojnë Fondin pronë si një mjet për të vonuar më tej kompensimin e pronave të marra gjatë sundimit komunist.²⁹⁵

Mangësia e këtij ligji lidhet me mungesën e qartësisë së kohëzgjatjes së procesit të vendimmarrjes lidhur me kërkesat ose me shkallën e transparencës së këtij procesi. Paditësit kanë raportuar si problemin kryesor faktin që jo rrallë herë zyrtarët lokalë shpesh vonojnë ose refuzojnë të kthejnë pronat të cilat janë në konflikt interesi me qeveritë lokale. Për më tepër, është raportuar se disa kryetarë të komunave, të cilët janë të ngarkuar për gjykimin e kërkesave, i kanë shtyrë kërkesit të pranojnë aksione në fondin e pronës në vend të kthimit të saj në mënyrë që të shmangin vështirësitë politike dhe administrative.

²⁹⁴ Stan L. 2006.

²⁹⁵ Po aty.

Për herë të parë, në mars të vitit 2004, Kuvendi miratoi Ligjin Nr.66 i cili parashikon paraqitjen e kërkesave për marrjen e pronësisë dhe nga ana e komunitetit hebre, të pronave të cilat iu konfiskuan mes viteve 1940 dhe 1945. Ky komunitet u përfaqësua nga një fondacion i krijuar nga Federata e Komuniteteve Çifute në Rumani dhe Organizata Botërore e Hebrenjve për të ndjekur çështjet e kthimit të pronave. Komuniteti hebre ka hasur vështirësi në paraqitjen e dokumentacioneve përkatëse dhe kjo si pasojë e mungesës së aksesit në arkivat e shtetit rumun. Janë të shumta rastet e kthimit të pronave gjatë disa viteve të fundit edhe nga ana e Gjykatës Europiane e të Drejtave të Njeriut, e cila ka vendosur në favor të ish-pronarëve duke e urdhëruar shtetin rumun të paguajë dëmet e konsiderueshme nëse ndërtesat dhe pronat në fjalë i janë nënshtruar procesit të rishpërndarjes.²⁹⁶

4.4.2. Republika Çeke

Për të drejtën e pronës vlen të bëjmë një analizë në plan krahasues duke studiuar edhe përvojën çeke, e cila rezulton interesante për vetë specifikat që mbart mbi të drejtën e pronës. Gjatë 13 viteve të para, si një shtet i pavarur modern, Çekia kaloi një tranzicion tredimensional. Kështu, përveç tranzicionit nga regjimi socialist në ekonominë e tregut, një tranzicion të cilin Shqipërisë iu desh ta kalonte për më shumë se 10 vjet, Çekia u përball me tranzicionet paralele; nga një ekonomi rajonale në një ekonomi kombëtare dhe nga të qenit pjesë e Republikës Çeke në një shtet të pavarur dhe aspironte për t'u anëtarësuar në Bashkimin Europian.

Përvoja çeke është e veçantë për sa i përket dimensioneve të tranzicionit që kaloi ky vend, që me krijimin e saj e më pas me konsolidim e deri me integrimin në BE. Nga ana tjetër, pozicioni i saj në rajon, veçoritë gjeografike dhe të popullsisë,

²⁹⁶ Po aty.

karakteristikat e një ekonomie, që vinte nga një sistem i planifikuar/centralizuar drejt një ekonomie tregu, dhe aspiratat e vendit drejt Bashkimit European e bëjnë këtë model interesant dhe të vlefshëm për t'u studiuar në lidhje me zhvillimet paralele në Shqipëri.

Procesi i reformave të Çekisë bazohej në dy shtylla kryesore politike: së pari, ajo lidhej me politikat që synonin stabilizimin makroekonomik dhe liberalizimin e brendshëm dhe të jashtëm. Së dyti, ajo lidhej me reformën strukturore dhe institucionale, duke përfshirë ndërmjet të tjerave krijimin e institucioneve, privatizimin e ndërmarrjeve shtetërore dhe reformën në sektorin e ndërmarrjeve, në sektorin financiar, të shërbimeve publike, pensioneve dhe të sistemit tatimor (ngjashmëria me Shqipërinë). Tri tiparet dalluese, që e karakterizojnë tranzicionin në Çeki, në krahasim me vendet e tjera, që dilnin nga regjimi komunist dhe nga planifikimi i centralizuar, janë si me poshtë:

- Çekia zgjodhi një drejtim gradual të tranzicionit – (Shqipëria ndoqi terapinë e Shokut)

- Tranzicioni i Çekisë nga një ekonomi e planifikuar në një ekonomi tregu u shoqërua me një tranzicion nga një ekonomi rajonale në një ekonomi kombëtare (përvojë e ndryshme me Shqipërinë).

Çekia trashëgoi një strukturë pronësie të ndërmarrjeve që ishte e veçantë e që bazohej në vetadministrimin dhe në një organizim institucional të veçantë si dhe pronën shtetërore²⁷⁴. Avantazhi kryesor i drejtimit të një tranzicioni gradual, krahasuar me drejtimin *big- bang*, ishte se vendet ku tranzicioni ndoqi drejtimin e dytë, u shoqëruan me pasojë shoku ekonomik, duke çuar në mjaft raste në rënie të mëdha të produktit të

²⁷⁴Shqipëria, por edhe vende të tjera hynë në tranzicion me një strukturë pronësie të dominuar nga shteti.

përgjithshëm dhe me rritje të papunësisë dhe si rrjedhojë me paqëndrueshmëri sociale, që tek e fundit do të vërë në pikëpyetje vetë reformat e ndërmarra²⁷⁵.

Politikanët e rrymës gradualiste të tranzicionit mendojnë se ky drejtim do të lejonte që të ri-alokoheshin disa veprimtari ekonomike dhe vende pune ndërmjet firmave dhe industrive, më mirë sesa të sillnin humbjen e të gjithave.

Arritja më e madhe e Çekisë gjatë dekadës së fundit, ndërkohë që ishte në listën e vendeve kandidate për në BE, ishte norma më e lartë e rritjes ekonomike. Për më tepër, pas stabilizimit fillestar të treguesve makroekonomikë, ritmet e saj të larta të rritjes u arritën pa disbalanca të ndjeshme makroekonomike gjatë viteve '90-të, dhe pothuajse e njëjta gjë mund të thuhet edhe për zhvillimet sociale dhe politike në vend. Sidoqoftë, politika gradualiste duket se është një alternativë vetëm për ekonominë *well-off* dhe mund të mos jetë një alternativë për shumë ekonomi të tjera në tranzicion. Është e qartë se qëndrueshmëria ekonomike, sociale dhe politike e procesit të reformave ka qenë një përfitim i qartë për gradualizmin në Çeki.

Çështja e kompensimit të pronave në Çeki ka qenë dhe vazhdon të mbetet një çështje shumë e ndjeshme, e ndërlikuar, e vështirë për t'u zgjidhur. Me këtë të fundit bëhet shpesh politikë, duke mos marrë parasysh drejt ndikimin që ka në ekonomi dhe në marrëdhëniet shoqërore jo vetëm zgjidhja e kësaj çështje, por edhe mënyra apo metodika që do të përdoret ose që është tentuar të përdoret në Çeki. Në këtë drejtim, Shqipëria në dallim nga Republika Çeke, ka siguruar që procesi i kompensimit të pronave do të bëhet mbi baza jodiskriminuese të çfarëdo lloji natyre qofshin ato, në përputhje të plotë me standardet ndërkombëtare të të drejtave të njeriut.

²⁷⁵Rasti i Shqipërisë.

Sidoqoftë kjo çështje paraqitet shumë më e ndërlikuar sesa në vendet e tjera, për shkak të natyrës së ndryshme të regjimit dhe të praktikave që ky vend ka ndjekur mbi pronat. Praktika më domethënëse dhe më e rëndësishme mbi këtë çështje është praktika e Gjykatës Europiane e të Drejtave të Njeriut. Kjo Gjykatë në vendimin e datës 8 korrik 1986, rasti *Lithgow dhe të tjerët kundra Mbretërisë së Bashkuar*, mbajti qëndrimin që Neni 1, i Protokollit Nr.1, nuk garanton një të drejtë për një kompensim të plotë në të gjitha rrethanat, përderisa objektivat legjitime të “interetit të publikut” si ai i ndjekjes së reformave ekonomike, ose i masave të hartuara me qëllim arritjen e një drejtësie më të madhe sociale, mund të justifikojnë një kompensim me një vlerë më të vogël sesa vlera e tregut. Gjykata nuk pranoi pretendimin e kërkueseve që të bëhet një trajtim i njëjtë ndërmjet shtetëzimit dhe formave të tjera të cenimit si përvetësimi i detyruar i tokës për qëllime publike. I njëjti qëndrim është mbajtur edhe nga përfaqësuesit e SHBA-së, në seancën e 18 korrikut të vitit 1996 të Komisionit mbi Sigurinë dhe Bashkëpunimin në Europë, organizuar në Washington, DC. "Kthimi i pronave, kompensimi dhe ruajtja: bërja e kërkesave në Europën post-komunistë" [CSCE 104-2-15)²⁷⁶. E drejta e pronës mbrohet nga Neni 17, i Deklaratës Universale të të Drejtave të Njeriut²⁷⁷, Neni 14, i Kartës Afrikane për të Drejtat e Njeriut dhe Popujve²⁷⁸, neni 21 i Konventës Amerikane për të Drejtat e Njeriut ²⁷⁹ dhe Neni 1, Protokollit Nr.1 i Konventës Europiane për Mbrojtjen e të Drejtave të Njeriut dhe Lirive Themelore. Ndërsa Pakti Ndërkombëtar për të Drejtat Civile dhe Politike, nuk përfshin në katalogun e të drejtave të mbrojtura

²⁷⁶Në faqen 12 thuhet që ne duhet të jemi shumë fleksibël në mbajtjen e qëndrimeve, veçanërisht kur vihen në diskutim këto ekonomi; do të veçoja sidomos rastin e Shqipërisë.

²⁷⁷Gjithkush ka të drejtën të ketë pasuri, si vetëm ashtu edhe në bashkëpronësi me të tjerët. Asnjëri nuk duhet të privohet arbitrarisht nga pasuria e tij.

²⁷⁸Neni 14, Karta Afrikane për të Drejtat e Njeriut dhe të Popujve (1981).

²⁷⁹Neni 21, i Konventës Amerikane për të Drejtat e Njeriut.

prej tij, të drejtën e pronës.²⁸⁰ Megjithatë, në vendimin e marrë gjatë sesionit të 72-të, 9 - 27 korrik 2001²⁸¹ mbi ankimin e bërë nga shtetas amerikanë me origjinë çeke theksohet se shtetësia nuk është një kërkesë origjinale (fillestare) për pronësinë mbi pronën, dhe se ndonëse pakti nuk e mbron këtë të drejtë, ligji, i cili rregullon kthimin e pronave, duhet ta bëjë atë jo mbi një bazë diskriminuese.

4.4.3. Hungaria

Qëllimi i kësaj analize është të analizojë transformimet që kanë ndodhur në fushën e pronësisë së pronës private pas ndryshimit të regjimit politik në ish-vendet socialiste apo komuniste dhe konkretisht të shtetit Hungarez. Pyetja kryesore është, si mundet një demokraci në zhvillim t'i përgjigjet kërkesave publike për korrigjimin e ankesave legjitime të disa pronarëve të dëmtuar pa krijuar padrejtësi të reja për të tjerët.

Kthimi nga sistemet totalitare në komunitetin e shteteve demokratike në 1990-ën dominohej edhe në Hungari nga ide të dyfishta. Nga njëra anë, ishte e qartë se dëme të tilla ndaj pronës është e nevojshme të kompensoheshin nga shteti. Nga ana tjetër, kushtet e rënda ekonomike të Hungarisë dhe numri i lartë i njerëzve të dëmtuar ka penguar kompensimin e përgjithshëm dhe të menjëhershëm të pronarëve. Kthimi i pronës së konfiskuar për ish-pronarët në Hungari dhe në vendet e Europës Lindore dhe Qendrore ka qenë jo shumë i diskutuar dhe analizuar në politikën dhe literaturën politike të transitit. Gjërat qëndrojnë në kontrast të dukshëm me temën e privatizimit, e

²⁸⁰ Neni 1, i Protokollit Nr.1 i Konventës Europiane për Mbrojtjen e të Drejtave të Njeriut dhe Lirive Themelore.

²⁸¹ Komunikata nr.857/1999.

cila është shumë më e njohur dhe ka prodhuar shumë diskutime dhe analiza. Kjo është vetëm një ndër shumë paradokse dhe dilema sepse aksionet në procesin e kthimit dhe të kompensimit të pronës krijojnë pasoja të mëdha sociale, pasi kërkohej të dorëzoheshin në një mënyrë ose në një tjetër ndërtesat, tokat, pyjet apo pasuritë industriale të pronarëve të tyre origjinalë, katër dekada pasi ato u shtetëzuan. Jo vetëm subjekt i nënhulumtuar në teori, por edhe detajet praktike të vendimeve të marra nga autoritetet legjitime të vendosura pas vitit 1989 u ngatërruan në masë të madhe. Projekti komunist kishte për qëllim që të funksiononte si një barazim i madh social, në të gjitha shoqëritë e rajonit, por kuadri unik i tij është ngritur mbi realitete të ndryshme sociale, ekonomike dhe kulturore si pasojë e Luftës së Dytë Botërore. Motivet për shtetëzimin ishin si politike ashtu dhe ekonomike.

Kjo ishte një temë qendrore e politikës shtetërore socialiste që mjetet e prodhimit, të shpërndarjes dhe të shkëmbimit, duhet të zotëroheshin nga shteti në emër të popullit, ose të asaj klase, që punon për të mundësuar shpërndarjen racionale të prodhimit dhe të konsolidimit të burimeve, planifikimit racional të ekonomisë dhe ndryshimit të modeleve në zonat urbane dhe rurale. Prona private u konsiderua si pengesë kryesore për qëllimet e regjimit komunist, dhe si rezultat ajo duhej cunuar rëndë. A mundet procesi i rikthimit të ndjekë plotësisht rregullat e trashëgimisë së Kodit Civil, apo të drejtat duhet të jenë më të kufizuara, për shembull, vetëm për pronarët origjinalë dhe fëmijët e tyre? Të drejtën e kompensimit e kishin individët të cilët janë banorë të vendit. Së fundi, mund t'i besohet një aparati publik administrativ që të kryejë në mënyrë të arsyeshme, të drejtë dhe efektive identifikimin e pronarëve të ligjshëm, vlerësimin e pronave dhe kompensimin e individëve të shpronësuar padrejtësisht? Çfarë procedurash dhe institucionesh duhet të krijohen, në nivel qendror dhe lokal, për të

siguruar të ardhurat e kthimit të pronës me saktësi dhe në mënyrë të shpejtë? Kthimi i pronës së konfiskuar për ish-pronarët ishte një vendim politik me pasoja të rëndësishme, si për sa i përket nivelit të aseteve, që kishte shteti Hungarez në dispozicion, por edhe për sa i përket kthimit të pronës ish-pronarëve, katër dekada pas shtetëzimit. Ai ishte realisht i vështirë për t'u parashikuar.

Si pasojë e ndryshimeve politike të Hungarisë u krijuan ligje të kompensimit në dy fusha: në kompensimin e pronës dhe në kompensimin e dëmeve të shkaktuara pronarit.

KEDNJ-ja është aplikuar në Hungari nga 5 nëntori i vitit 1992. Konventa dhe protokollet e saj shtesë janë miratuar nga Akti XXXI, i vitit 1993. E drejta e pronës është e mbrojtur nga Neni 1, i Protokollit 1 suplementar të Konventës. Sipas jurisprudencës së Gjykatës Europiane të të Drejtave të Njeriut Neni 1, mbron vetëm pronën ekzistuese dhe nuk i jep të drejtën për të rifituar pronën tashmë të humbur²⁸². Në këtë drejtim një nga llojet kryesore të privimit të pronës - domethënë nacionalizimi (në vitin 1950) - do të konsiderohet shkelje e vazhdueshme e ligjit. Pa marrë parasysh sesa kohë ky shtet ekziston, sipas paragrafit 1, të Nenit 35 të Konventës një aplikim, për rikthimin e pronës, mund të dorëzohet vetëm brenda 6 muajve pas humbjes së pronës. Rrjedhimisht, pronësia e luajtshme dhe e paluajtshme, që është shtetëzuar më herët në Hungari është humbur dhe nuk mund të kërkohet para Gjykatës. Përgjashtim nga ky rregull kemi kur pasuritë e paluajtshme të shtetëzuara apo pasuria e luajtshme do t'i kthehen ish - pronarit ose pasuesit të tij, nëpërmjet vendimit përfundimtar të autoriteteve

²⁸² Neni 1, i Protokollit 1 të Konventës.

kombëtare ose gjykatës vendëse. Në rast se dëmi ka ndodhur pas vendimit të formës së prerë, pronari ka të drejtë të padisë para Gjykatës brenda 6 muajve.²⁸³

Kompensimi në Hungari shkon mbrapa në më shumë se 50 vjet (11 mars 1939-23 tetor 1989) për shkak të regjimeve të njëpasnjëshme totalitare në historinë e shekullit të 20 të vendit, të cilat kanë shkelur seriozisht të drejtat themelore të jetës, lirisë, dinjitetit njerëzor dhe të pronës, dhe kanë shkaktuar vuajtje të pafundme ndaj masave të qytetarëve hungarezë. Kështu, secila prej qeverive të zgjedhura, lirisht demokratike pas ndryshimit politik, janë ndjerë moralisht dhe ligjërisht përgjegjës për të kompensuar dëmtimin e pasurisë dhe të jetëve njerëzore të shkaktuara nga diktatura.

Me synim rregullimin e të drejtave pronësore dhe sigurimin e ndërmarrjeve të nevojshme për një ekonomi tregu, i drejtuar nga sundimi i parimit të ligjit, Parlamenti hungarez miratoi Aktin XXV, në vitin 1991, si hapin e parë për të rregulluar pronën e qytetarëve dhe dëmin e shkaktuar padrejtësisht nga shteti.

Ky ligj i dha kompensim të pjesshëm individëve të cilët kishin pronat e tyre private të marra nga regjimi despotik pas 8 qershor 1949. Ligji i dytë i kompensimit të pronës është miratuar në vitin 1992²⁸⁴. Procesi i kthimit dhe kompensimit të pronës në Hungari filloi në vitin 1991, me miratimin e një ligji që mundëson organizatat fetare të aplikojnë për kompensim, pasuri të patundshme të nacionalizuara pas 1 janarit të 1946-ës. Dymbëdhjetë grupet kryesore fetare dorëzuan 8373 kërkesa për kthimin e pronës; 1897 kërkesues kanë marrë pronën, 2695 kërkesa janë refuzuar, 1953 kërkesues janë kompensuar me para dhe 1027 raste janë zgjidhur pa ndërhyrjen e qeverisë.

²⁸³ Shih çështjen *Brumarescu kundër Rumanisë*, dt. 28 tetor 1999.

²⁸⁴ Akti XXIV i vitit 1992 i dha kompensim të pjesshëm individëve të cilët kishin pronat e tyre private të dëmtuara nga 1 maj i vitit 1939 deri me 8 qershor 1949.

Të dyja aktet ligjore i jepnin të drejtën personave të cilët ishin shtetas hungarez ose nëse ishin dëmtuar në lidhje me privimin e shtetësisë hungareze edhe për qytetarët johungarezë që ishin të banorë të përhershëm të Hungarisë, nga 31 dhjetori i vitit 1990. Nëse pala titulluare kishte vdekur, kompensimi i jepet pasardhësve të tyre ose bashkëshortëve të mbijetuar.

Të dyja aktet nuk jepnin kompensim për çdo dëm të pronës, por të drejtën e kufizuar në marrjen e pasurive të patundshme (tokë të punueshme, prona banimi, ngastra të lira), ndërmarrjet (fabrika, banka, dyqane të shitjes me pakicë, etj.), objekte ari, gurë të çmuar, platin dhe vepra të vlefshme të artit.²⁸⁵

Sipas ligjeve përkatëse, kompensimi është një siguri bartëse e transferueshme, që paraqet vlerën nominale të një pretendimi ndaj shtetit, ekuivalente me shumën e kompensimit. Në vitet e para, ka pasur disa mënyra për të përfituar kompensim ndaj dëmit të shkaktuar, tani mundësitë janë më të kufizuara. Kompensimi është lënë në diskrecionin e shtetit.

Deri sot shumica e kërkesave për kompensim të pronës dhe pretendimet personale në lidhje me të janë pranuar dhe shqyrtuar nga shteti Hungarez. Autoriteti i kompensimit hungarez ka ndjekur një rrugë administrative për kompensimin dhe kthimin e pronave edhe në rast se këto kërkesa kanë qenë objekt i shqyrtimit gjyqësor.

²⁸⁵ Po aty.

4.4.4. Polonia

Në Poloni e Drejta e Pronës shfaqet përgjithësisht në formën korrekte që korresponдон me konceptin e pronësisë të shtetit ligjor. Polonia mbetet vendi i vetëm i madh në ish-blllokun sovjetik që në dy dekadat qysh nga rënia e komunizmit, nuk ka asnjë ligj që parashikon kthimin apo kompensimin e pronës private të vjedhur gjatë Holokaustit. Legjislacioni aktual i propozuar, nuk shprehet në asnjë dispozitë të tij për kthimin dhe kompensimin e pronës private, në përjashtim të mjetit të vetëm ligjor, që kanë individët për të kërkuar pronën e tyre që është rruga gjyqësore, e cila në shumicën e rasteve ofron kompensim të kufizuar (dhe të papërcaktuar) për ish-pronarët, pasi për shkak të boshllëqeve ligjore që ka sistemi ligjor Polak ky proces është mjaft i vështirë, i kushtueshëm dhe kompleks për personat që kërkojnë në rrugë ligjore kompensimin e pronës private. Në vitin 2011, kryeministri polak tregoi se rrethanat e vështira ekonomike të Polonisë e kanë ngadalësuar këtë proces dhe se kompensimi i pronave private, të marra në mënyrë të padrejtë, është i papërballueshëm për shtetin Polak, i cili nuk mund të ofrojë as një kompensim minimal.

Polonia e cila ndan histori të përbashkët me vendet e Europës Perëndimore tregon më shumë përshtatshmëri me kushtet dhe me standardet politike, ekonomike dhe sociale me këto vende sesa me vendet e tjera të bllokut ish-komunist. Vendet të cilat kishin qenë pjesë e historisë së përbashkët të Perandorive Osmane dhe Ruse nuk kishin të njëjtat afinitete me Perëndimin, gjë e cila do të kushtëzonte edhe mënyrën e tyre të qasjes drejt demokratizimit dhe europianizimit.

Tranzicioni, teorikisht është quajtur procesi historik gjatë të cilit shoqëritë ish-komuniste kryejnë transformimet radikale të regjimit politik e ekonomik socialist në atë

të demokracisë pluraliste e të ekonomisë së tregut. Pra, në aspektin ekonomik, përgjatë periudhës së tranzicionit sistemi ekonomik nuk është më socialist, por ende nuk është as tërësisht kapitalist. Në vendet post-komuniste shtylla kryesore e transformimit strukturor ishte privatizimi ose transformimi i pronës nga sektori shtetëror në atë privat.

Privatizimi nënkuptonte krijimin e një sektori të fuqishëm (greenfield) privat; privatizimi në raste të caktuara nënkuptonte reformimin e firmave të vjetra për privatizim të mëtejshëm, apo me qëllim mbajtjen e tyre në pronë të shtetit, por që do të funksiononin në kushte të konkurrencës.

Në fillimet e viteve 1990-të, kthimi dhe kompensimi i pronave të marra nga regjimet komuniste, ka qenë një çështje shqetësuese për Poloninë. Me vendosjen e demokracisë, Polonia, zgjodhi të marrë masa në favor të ish - pronarëve, qoftë në kuptimin e kthimit të pronës, apo të kompensimit të saj. Qëllimi dhe rregullimi i këtyre masave, të ndërmarra nga Polonia, ndryshonte dhe ka pasur ndryshime domethënëse në formën e kompensimit. Përvoja Polake ka treguar disa elemente si:

Nga këndvështrimi ligjor, dukej logjike që t'u ktheheshin ish-pronarëve pronat e konfiskuara, dhe një maxhorancë e gjerë votoi në favor të kthimit të tyre. Në atë kohë, mundësia e kompensimit ishte e asociuar me një barrë të rëndë financiare.

Polonia, që në mars të vitit 1991, edhe pse u kritikua shumë nga ekonomistët, nga politikanët lokalë dhe akademikët, prezantoi një ligj plotësues për heqjen e pengesave në zgjidhjen e çështjeve të të drejtave të pronësisë. Ligji nuk vuri në dyshim parimin e kthimit në natyrë, por e bëri më mirë të menaxhueshëm duke i vendosur kufizime vlefshmërisë së tij. Një tjetër element i rëndësishëm për zgjidhjen e çështjeve të kthimit të pronave ishte ai i efikasitetit dhe i nivelit të besimit në sistemin e drejtësisë.

Polonia si të gjitha vendet e tjera të Europës Lindore, kanë pranuar reforma radikale ekonomike si domosdoshmëri dhe bazë për transformimin e tërësishëm të shoqërisë. Reformat kanë shënjestruar ndryshimin e pronës, duke mundësuar brenda një kohe të shkurtër, privatizimin dhe liberalizimin e tërësishëm ekonomik (të burimeve financiare, të çmimeve, hapjen e tregjeve etj).

Mirëpo, kjo nuk nënkupton se reformat neoliberales mund të garantojnë veprim praktik optimal për ndryshime të tërësishme shoqërore dhe ekonomike. Meqë kemi të bëjmë me tipin e ndryshimeve të sistemeve, është e vështirë t'i përmbahesh një modeli pasi kontekstet të detyrojnë që të bësh përshtatje. Sipas kësaj logjike, lind nevoja të llogarisësh rreziqet dhe gabimet që mund të rrjedhin gjatë këtij procesi.

Ndryshimi i regjimit impononte edhe ndryshimin e marrëdhënies me pronësinë e tokës. Një grumbull ligjesh, rregulloresh, udhëzimesh administrative, praktikash të gjykatave dhe direktivash kombinohen për të krijuar një sistem të ndërlikuar dhe në dukje të pakapshëm për përcaktimin e mosmarrëveshjeve ndaj pronësisë së pronës së paluajtshme në Poloni. Në nivelin më të lartë, standardet ndërkombëtare për të drejtat e njeriut ndikojnë në të drejtat pronësore. Neni 1, Protokolli 1, i Konventës Europiane për të Drejtat dhe Liritë Themelore të Njeriut (Konventa) parashikon të drejtën për gëzim të papenguar të posedimeve dhe parandalon privimin e posedimeve *përveç kur ato janë në interes të përgjithshëm dhe kur i nënshtrohen kushteve të parapara me ligj*. Përveç kësaj, *esenca e privimit të pronës është shuarja e të drejtave ligjore të pronarit*.²⁸⁶

Në rastin kur një individ është i privuar nga të drejtat pronësore të garantuara në Konventë, Neni 13, garanton të drejtën *“për mjet efektiv juridik pranë autoriteteve*

²⁸⁶ Neni 1, Protokolli 1 i Konventës Europiane për të Drejtat dhe Liritë Themelore të Njeriut.

vendore.” dhe kur ai mjet përfshin gjykatat, çdo gjykim duhet të jetë i drejtë sipas Nenit 6 (1).²⁸⁷

4.5. Disa konkluzione paraprake

Që tranzicioni post-komunist është përgjithësisht drejt fundit të tij, kjo vërehet nga fakti se debati i madh mbi interpretimin historik të tij ka filluar dhe po vazhdon. Shqipëria si vendi më pak i përgatitur nga pikëpamja ekonomike, politike, sociale e kulturore, për të ndërmarrë reforma rrënjësore drejt ekonomisë së tregut, shfaq më shumë gjëra të ndryshme sesa të përbashkëta me vendet e tjera në post-tranzicion si Hungaria, Çekia dhe Polonia, përvoja të cilat u morën në analizë në këtë studim. Në pjesën më të madhe të ish-vendeve komuniste të Europës Lindore, shumë prej të cilave janë tashmë anëtarë të BE-së, procesi i kthimit dhe i kompensimit të pronave të pronarët është ende larg nga përmbushja e tyre. Raportet e GJEDNJ-së referojnë në numër me mijëra ish-pronarë të cilët kanë aplikuar pranë kësaj Gjykate në lidhje me çështjen e të drejtës për pronë, ndërkohë që shumica e këtyre vendeve ka sanksionuar standardet ndërkombëtare të garantimit të së drejtës për pronë, por kjo mbetet shumë larg realizimit në praktikë. Në këtë drejtim Shqipëria përjeton të njëjtën përvojë. Megjithatë ky është një konstatim i përgjithshëm, pasi vendet e veçanta të tranzicionit, sot pas 15 vitesh të fillimit të tij, ndodhen në largësi të ndryshme nga pika e mbërritjes, pra përfundimit të tij. Për Poloninë, për shembull, sot nuk po përdoret më denominativi “vend në tranzicion”, por në vend të tij përdoret “vend në post-tranzicion”, ndërsa vendet e Ballkanit denominohen si vende të tranzicionit të vështirë, të vonuar apo të ndërprerë. Përvoja e këtyre vendeve është e ndryshme, por cili mund të ishte një variant më i afërt për Shqipërinë? Shumica e vendeve në Europën Lindore kanë miratuar ligje për kthimin e pronave private, të konfiskuara nga

²⁸⁷ Neni 13, Protokoli 1 i Konventës Europiane për të Drejtat dhe Liritë Themelore të Njeriut.

shteti nën regjimin komunist, si dhe kanë zbatuar skema të kompensimit financiar për ata të cilëve për arsye të ndryshme nuk mund t'u kthehej prona. Skemat e kompensimit përfshin një sërë metodash për të përlllogaritur shumën që duhet dhënë për kompensim. E përbashkëta e të gjitha këtyre metodave është se ato përfshijnë disa kufizime në sasinë e kompensimit financiar që paguhet. Këto kufizime nevojiten për të siguruar përfundimin e procesit të kthimit dhe të kompensimit brenda një afati kohor realist, si dhe për të siguruar se kostoja e kompensimit është në përpjesëtim me burimet financiare, që mund të caktohen për këtë qëllim, pa minuar shpenzime të tjera të nevojshme publike. Gjithashtu, skemat e kompensimit të shumicës së vendeve përfshijnë instrumente financiare të tjera përveç pagesave në para (p.sh. bono thesari afatgjata, aksione në sipërmarrje publike), të cilat ndihmojnë që të amortizohet ndikimi në buxheti.

Procese të ngjashme janë kryer edhe në vende të tjera të Europës. Ato kanë marrë natyrisht kohën e nevojshme, por kanë dhënë edhe rezultatet e pritshme për ekonominë e tyre. E kundërta ndodhi te ne. Institucionet e krijuara dhe metodika e zgjedhur për realizimin e këtyre proceseve, jo vetëm që garantuan mospërfundimin e tyre, por, në rrjedhën e viteve, sollën probleme të reja shtesë, të cilat u ndërthurën mes tyre, duke marrë trajtën e një “*Nyje Gordiane*”, që në pamje të parë nuk jep asnjë shpresë se një ditë do të zgjidhet në një mënyrë të kënaqshme për të gjithë. Në ndryshim nga Polonia, Shqipërisë iu desh që këto vite të merrej edhe me legalizimin, proces që nuk u kufizua vetëm me legalizimin e ndërtimeve pa leje, por përgatiti edhe materialin hartografik, që do përdorej për regjistrimin e tokave të zaptuara mbi të cilat u ngritën këto ndërtime. Në Poloni, njohja legislative e të drejtave së pronës private nuk është ajo e zhvillimit “*revolucionar*”, si në disa vende të tjera të Europës Lindore. Shqipëria, Republika Çeke, Hungaria, Polonia, kanë hartuar ligje të reja për të drejtat pronësore qysh me ndryshimet politike të vitit

1990. Të drejtat e pronësisë, të mirëpërcaktuara e të detyrueshme për t'u zbatuar, janë parakusht për funksionimin e ekonomisë së tregut. Për sa kohë këto të drejta janë të dobëta, një ekonomi tregu nuk mund të shërbejë me efikasitet dhe progresi ekonomik është thellësisht i penguar. Shqipëria, si një vend që aspirojnë integrimin në BE, dhe që ka nënshkruar marrëveshjen e Stabilizim Asociimit, vlen të studiojë nga afër përvojën rumune për shkak të ngjashmërive, por edhe përvojën çeke, për sa i përket respektimit të të drejtave pronësore, si dhe sfidave me të cilat u përball ashtu sikurse dhe politikat e ndjekura nga ky vend.

KAPITULLI V: DISKUTIME AKTUALE LIDHUR ME POLITIKAT, PËRMIRËSIMET LIGJORE DHE INSTITUCIONALE PËR RESPEKTIMIN E SË DREJTËS SË PRONËS NË VENDIN TONË

5.1. Të drejtat e pronës: nga e shkuara drejt së ardhmes

Pronësia dhe e drejta e gëzimit, e posedimit dhe e disponimit të saj, në thelb si çështje juridike, shpesh është metamorforizuar në debate politike. Prej kohësh, kjo e drejtë është vënë në diskutim dhe siç do të vërejmë edhe në trajtesën e mëposhtme, kjo e drejtë dhe personat që e gëzojnë atë janë cenuar. Çështja e respektimit të pronave ka qenë jo pak herë një çështje që ka zënë një vend të rëndësishëm në tavolinat e diskutimeve mes personaliteteve të ndryshme shtetërore (Anastasi.A, 2009:52). Por pavarësisht kësaj, ato që na interesojnë neve si studiues të ligjit, janë jo vetëm diskutimet nga autoritetet shtetërore, por edhe ato për sa i përket aspekteve të ligjit, dhe në thelb cilat të drejta janë cenuar gjatë gjithë këtyre viteve. Këto të drejta na interesojnë jo vetëm në aspektin material, si e drejtë e pronësisë, por edhe në aspektin procedural, në lidhje me mosekzekutimin e vendimeve edhe kur e drejta në aspektin material iu është njohur këtyre individëve.

Marrjen e pronës private, shtetëzimet edhe me sloganin *“toka i takon atij që e punon”*, qeveria e parë komuniste shqiptare e ndërmori në periudhën 1945-1946, nëpërmjet disa fazave të një reforme agrare radikale për shpronësimin e pronarëve të mëdhenj e të mesëm të tokave, përfshi këtu dhe tokat në pronësi shtetërore, të kapitalit të huaj apo ato në pronësi të institucioneve fetare, dhe shpërndarjen e tyre në favor të fshatarëve të varfër e pa tokë. Por ende pa mbaruar mirë shpërndarja e tokave, Partia Komuniste Shqiptare shpalli platformën bazë dhe afatgjatë të saj për bujqësinë, duke

theksuar *nevojën e transformimit socialist të bujqësisë, bazuar në kolektivizimin e prodhuesve të vegjël dhe të krijimi i fermave të mëdha shtetërore*. E gjithë toka bujqësore, organizimi i prodhimit, tregtimi dhe mjetet e prodhimit ishin të gjitha të strukturuar e administruar në kooperativa bujqësore e në ferma shtetërore. Në vitin 1979, në Shqipëri nuk kishte më asnjë fermë individuale private²⁸⁸.

Në politikat e zhvillimit të vendit hyri gjithnjë e më shumë koncepti dhe praktikat e *mbështetjes vetëm në forcat e brendshme*. “Rritja e nivelit të autonomisë ekonomike, konsolidimi i sistemit socialist, ngritja e nivelit të jetesës dhe zhdukja e dallimeve fshat-qytet, etj”, përbënin thelbin e objektivave të zhvillimit ekonomik në periudhën 1971–1985. Në vitet 1960-75, rreth 60-70% e tregtisë së jashtme shqiptare zhvillohej vetëm me Kinën. Ftohja e marrëdhënieve me Kinën dhe prishja përfundimtare e tyre në vitin 1978, në vend që të stimulonte kërkimin e partnerëve të tjerë të vendit, përkundrazi u transformua në një autarki totale. Duke filluar nga viti 1976, në emër të “ruajtjes së pavarësisë politike e ekonomike” dhe “mbështetjes në forcat tona”, u adoptuan tri kufizime me natyrë ekskluzivisht ideologjike: në mbështetje të nenit 28 të Kushtetutës së vendit, u ndalua çdo lloj kredie apo borxhi nga jashtë; u kufizuan në mënyrë drastike të gjitha importet, “me përjashtim të atyre që konsideroheshin absolutisht të nevojshme për zhvillimin ekonomik dhe nevojat sociale”; disa nga vendet më të zhvilluara të botës, “të cilësuar si kapitaliste, revizioniste apo sioniste” si SHBA, Anglia, Bashkimi Sovjetik, Izraeli, Afrika e Jugut, Gjermania Federale, etj., u përjashtuan nga axhenda e marrëdhënieve tregtare.

²⁸⁸Që në vitin 1966, PPSH përshëndeti “iniciativën” e disa kooperativave bujqësore “për zvogëlimin e oborreve personale dhe parcelave private në emër të forcimit të ekonomisë kolektive socialiste”. Në 1949, ligji parashikonte që çdo familje fshatare mund të zotëronte 3000-12000 m² tokë; në 1967 kjo sipërfaqe u kufizua në vetëm 1000 m² tokë dhe në një numër të kufizuar bagëtish; në 1979 u limitua në vetëm 300 m² dhe në një tufë modeste pulash, etj.; ndërkohë që në vitin 1981 u ndalua çdo metër katror tokë private dhe çdo lopë, pulë etj.

G.Jandot (1994), që e ka studiuar gjerësisht këtë fenomen, jep shpjegimin se *thelbi i dështimit qëndron te reduktimi apo eliminimi total i parcelave private me të cilat ushqeheshin familjet fshatare që përbënin mbi 65-70% të popullsisë shqiptare...zvogëlimi i këtyre parcelave drejt zhdukjes së tyre, në fakt zhduku mbi 50% të prodhimeve bujqësore e ushqimore, ndërkohë që prodhimi kolektiv nuk e mbushi dot kurrë këtë boshllëk. Fshatarët, nga prodhues dhe shitës të produkteve bujqësore e blegtorale u bënë thjesht kërkuar e konsumatorë të tyre.*

Por vitet '80, ashtu si në shumë vende të tjera lindore me ekonomi socialiste, regjistruan dhe fillimin e rënies me shpejtësi të niveleve të rritjes ekonomike. Rritja ekonomike vjetore, që arrinte mesatarisht në 5-6% në vitet 1970-1980, ra në 1% në dhjetëvjeçarin e viteve 1980-1990. Shqipëria kishte arritur tashmë në fund të mundësive të fazës ekstensive dhe *rrugëve të reja e origjinale të zhvillimit* të eksperimentuara prej saj. E privuar nga kapitalet e huaja, të cilat konsideroheshin si *instrumente skllavëruese* dhe ndalohehin me Kushtetutë, e arritur në limit të rezervave dhe mundësive të saj të brendshme dhe njëkohësisht si pasojë e efekteve të gabimeve të akumuluar në shumë vendime e zgjedhje thelbësore të politikave të saj ekonomike, rritja ekonomike prej 5%, e vërejtur në vitet 70-të nuk ishte më shumë se vetëm 1% në dhjetëvjeçarin vijues.

Ekuilibrat makro-ekonomikë ishin tronditur rëndë dhe si pasojë e subvencioneve gjithnjë e më të mëdha, që përpiqeshin të mbulonin mungesën e efikasitetit të sektorit publik, deficiti buxhetor kishte arritur nivele të larta e të papërballueshme: 5.9% në vitin 1988, 9.5% në 1989-ën dhe 16, 6% në 1990-ën.

Në dekadën e fundit të viteve '80-'90 ekonomia shqiptare shfaq shenjat e një krize totale, mallrat e konsumit të gjerë filluan të mungonin në masë duke kaluar në sistemin e tollonave ushqimore për popullsinë, eksportet u ulën, ndërkohë që kërkesat për importe të nevojave të domosdoshme shtoheshin vazhdimisht, rezervat në devizë u pakësuan dhe në tërësinë e tij prodhimi vendës e në mënyrë të veçantë ai agro-ushqimor, po ulej me ritme shqetësuese. Në kërkim të shpëtimit nga kjo situatë dramatike, u fol për herë të parë “hapur” në fund të vitit 1988, kur edhe u theksua për nevojën e disa reformave pragmatike, që “nuk preknin karakterin socialist të pronësisë dhe rolin udhëheqës të Partisë”, por që do të fusnin “elemente të administrimit kapitalist” sipas shembullit të “Perestrojkës”, të filluar që në vitin 1985 në Bashkimin Sovjetik. Ato konsistonin në “mundësinë e kooperativave bujqësore, pra që të përcaktonin vetë disa kuota prodhimesh e çmimesh“, “mundësinë e mbajtjes së blegtorisë familjare dhe shitjen e lirë të produkteve në treg“, “futjen e disa mekanizmave të rinj të kërkesës dhe ofertës në treg”, “pranimin e disa investimeve të huaja që ndikojnë direkt në zhvillimin e ekonomisë dhe bujqësisë”, “rritjen e autonomisë financiare të ndërmarrjeve“, “privatizimin pjesor të disa njësive të shërbimit dhe artizanatit”, “të drejtën për të ndërtuar shtëpi private”, “krijimin e një buxheti të pavarur për 26 rrethet administrative të vendit” etj.

Si një e vërtete absolute, problemet e pronësisë në tërësinë e tyre mbeten ende mjaft shqetësuese për Shqipërinë. Nisur nga kjo situatë shumica dërrmuese e aseteve të vendit tonë nuk përfshihen në tregjet legale të shitblerjes, të tregut të kredive, të tregut të zhvillimit të territorit etj. Këto ndërhyrje nuk konsistojnë vetëm në karakterin tërësisht antiligjor, por këto veprime kanë luhatur ndjeshëm parimin e sigurisë juridike, parim që përbën shtyllën më të rëndësishme të sistemit ligjor në fushën e së drejtës së

pronësisë, çka do të thotë, as me shumë dhe as më pak, se që nga ky moment shumë pronarë të ligjshëm nuk ndihen të sigurt në zotërimin e pasurisë së tyre.

Duhet të kemi parasysh se ky sistem nuk është thjesht ekonomia e tregut, siç reduktohet nëpërmjet perceptimit në 99% të rasteve në Shqipëri, por është ngritja dhe konsolidimi i sistemit kapitalist të ekonomisë dhe shoqërisë shqiptare. Thembra e Akilit të këtij sistemi është kapitali, i cili përbëhet nga asetet e ligjshme, të përfshira në sistemin formal të pronësisë, i njohur si Sistemi i Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme dhe që mundëson krijimin e tregjeve legale të tyre. Thelbi i suksesit të kapitalizmit perëndimor global, pjesë e të cilit aspirojmë të bëhemi, është vlerësimi që çdo vend ose shoqëri i bën kapitalit, në të gjitha specifikat e tij.

5.2. “Luhatja” e parimit të sigurisë juridike të së drejtës së pronës në Shqipëri

Në thelb të sistemit kapitalist global qëndron pikërisht prona private, e cila transformohet në kapital, duke u përfshirë dhe duke u respektuar e garantuar në sistemet ligjore dhe në tregjet e lira të këtij sistemi. Konceptet moderne pronën private dhe zotërimin e saj e konsiderojnë si pjesë të të drejtave themelore të njeriut.

Respektimi i pronës private krijon një angazhim ndaj rendit politik dhe ligjor, sepse ky i fundit garanton të drejtën e pronësisë, siç ka theksuar historiani i njohur, Richard Pipes, në librin e tij në lidhje me Revolucionin Rus, që sipas tij “i bën qytetarët bashkë sovranë”. Si e tillë, pronësia përbën mekanizmin parësor për rrënjosjen e ligjit dhe interesin për ruajtjen e statusit në zemër të popullsisë masive. Historia ka treguar se në të gjitha rastet, momenti kur është prekur siguria juridike, ka bërë që asnjë qytetar të mos ndihet i sigurt në atë që ka.

Vlen të përmendim këtu edhe disa vendime të rëndësishme të Gjykatës Kushtetuese, e cila rast pas rasti ka gjykuar lidhur me cenimin e parimit të sigurisë juridike, lidhur me të drejtën e pronës. Mund do të përmendim këtu Vendimin Nr. 18, datë 23.04.2013 si dhe Vendimin Nr. 36, datë 25.07.2013 ku Gjykata ndër të tjera shprehet: “Siguria juridike nënkupton, ndërmjet të tjerash, garantimin e besueshmërisë së individit të shteti, tek institucionet e tij dhe tek aktet që ato nxjerrin. Ndërsa, në rastin e vendimeve gjyqësore të formës së prerë, siguria juridike nënkupton që, në rastet kur gjykata ka vendosur përfundimisht për një çështje, vendimi i saj nuk duhet të vihet në dyshim. Kur vendimi ka marrë formë të prerë ai është i detyrueshëm për palët, trashëgimtarët e tyre, për personat që tërheqin të drejta nga palët, për gjykatën, që ka dhënë vendimin, dhe për të gjitha gjykatat dhe institucionet e tjera. Asnjë gjykatë nuk mundet të gjykojë sërish të njëjtën padi kundrejt të njëjtave palë.”²⁸⁹ Të njëjtin qëndrim ka mbajtur dhe Gjykata Europiane e të Drejtave të Njeriut, e cila ka nënvizuar se “...në pikëpamjen e Gjykatës, parimi në bazë të të cilit një vendim përfundimtar, i formës së prerë, është gjë e gjykuar dhe zgjidh mosmarrëveshjen midis palëve me një efekt përfundimtar, është një element themelor i së drejtës për një gjykim të drejtë që garantohet nga neni 6 i Konventës në çështjet civile. Parimi i sigurisë juridike dikton që kur një mosmarrëveshje civile është shqyrtuar në themel nga gjykata, vendimi i saj nuk vihet më në diskutim” (*shih çështjen Kehaya dhe të tjerë kundër Bullgarisë, datë 12.01.2006*). GJEDNJ-ja, në disa çështje kundër Shqipërisë (*Ramadhi dhe të tjerë kundër Shqipërisë, datë 13.11.2007; Hamzaraj kundër Shqipërisë (nr. 1), datë 03.02.2009; Manushaqe Puto dhe të tjerë kundër Shqipërisë, datë 31.07.2012*), ka evidentuar rëndësinë e sigurisë juridike në procesin e kthimit dhe kompensimit të

²⁸⁹ Shih gjithashtu Vendimin Nr.23, datë 08.06.2007 të Gjykatës Kushtetuese.

pronave, veçanërisht për sa i përket të drejtave të fituara nga vendimet që kanë njohur të drejta pronësie, dhe të ruajtjes së garancive që lidhen me këto të drejta.

Problemet që prekin sigurinë e pronësisë, nga ana tjetër, e kufizojnë efikasitetin e tregut të pasurive të paluajtshme. Shqipëria ka një treg të pasurive të paluajtshme funksionues. Pronave në përgjithësi po u rritet vlera dhe tregu hipotekar po zhvillohet me shpejtësi. Megjithatë, si rezultat i statusit të paqartë juridik, shumë prona janë përjashtuar nga tregu formal dhe nuk mund të përdoren si garanci për të marrë hua, çka e kufizon kontributin e tregut të pronave për investimet dhe rritjen ekonomike. Kur një pronë nuk është e regjistruar, veprimet me të bëhen në mënyrë informale dhe kartelat e ZRPP-së nuk mund të përditësohen.²⁹⁰

Këto probleme duket se i kufizojnë investimet e huaja, që kërkojnë pasuri të paluajtshme, në të gjithë vendin, sidomos në qytetet kryesore dhe në bregdet.

Blerësit e pronave e vlerësojnë mbrojtjen juridike të të drejtave të tyre mbi pronësinë, duke paguar një shumë shtesë për pronat e regjistruara, të cilat janë me pakicë. Thuhet se nëse është e regjistruar një pronë merr një prim prej 10% mbi çmimin, çka pasqyron faktin që bankat japin hua vetëm kundrejt pronave të regjistruara dhe tregon se blerësit vlerësojnë sigurinë e pronësisë dhe mbrojtjen juridike që ofron regjistrimi. Mungesa e titullit të qartë paraqet probleme serioze në rast konflikti në gjykatë, duke qenë se gjykatat nuk kanë një informacion provues të qartë mbi të cilin t'i mbështetin vendimet, duke krijuar kështu mundësi për abuzime.

Blerësit e huaj janë më shumë të shqetësuar për ta evituar riskun dhe në përgjithësi blejnë vetëm prona të regjistruara. Tregu nuk po funksionon me efikasitetin që duhej të

²⁹⁰ Mes problemeve të tjera, mosregjistrimi i një prone ose indryshimi i pronësisë krijon vështirësi në dhënien e kompensimit për tokën e shpronësuar, duke qenë se agjencia shpronësuese është e detyruar të merret me pronarin e regjistruar ligjërisht. Pronat duhen regjistruar pranë ZRPP-së përpara sesa të mund të shpronësohen ligjërisht.

funksiononte, po të kemi parasysh mungesën e urbanistikës dhe të miratimeve për përdorimin, mungesën e regjistrimit të titullit dhe kohën, kostot dhe pengesat burokratike me të cilat përballen pronarët kur përpiqen t'i vendosin në rregulla pronat e tyre.

Mbrojtja e të drejtave mbi pronën e paluajtshme është kthyer në një çështje të politizuar, për shkak të interesave të mëdha dhe përfshirjes të shumë grupeve të interesit, interesat e të cilave shpesh bien ndesh. Mund të debatohet se pronarët e shpronësuar janë grupi më i dukshëm dhe me zërin më të lartë. Mosmbrojtja e pronës private nga shteti dha mesazhin se thyerja e ligjit të sjell fitim, ndërsa shtetasit që e respektonin ligjin nuk merrnin asgjë dhe kjo nxiti një mungesë afatgjatë besimi tek aftësia e shtetit për të mbrojtur të drejtat ligjore të shtetasve. Profesionalistët e tregut të pasurive të paluajtshme, investorët dhe ndërtuesit janë grupe të rëndësishme të interesit. Noterët, bankat dhe agjentët e pasurive të paluajtshme do të përfitonin nga zhvillimi i tregut formal të pasurive të paluajtshme, i cili tani për tani është penguar nga një përqindje e madhe e pasurive të cilat nuk kanë një titull të pastër, nuk janë të regjistruara apo nuk janë të ligjshme. Pronarët e pasurive të tilla nuk mund të marrin kredi për të investuar në to.

Planet e zgjerimit të shumë firmave pengohen nga vështirësitë që kanë për të gjetur mjedise me titull të pastër pronësie, e cila kërkonte për t'i vendosur mjediset si garanci në bankë, si edhe nga mungesa e transparencës në marrjen e lejeve të ndërtimit. Nga këto çështje duket se preken në veçanti firmat e vogla dhe investorët ndërkombëtarë. Ndërtuesit e mëdhenj kanë pasur më shumë sukses në realizimin e interesave të tyre²⁹¹, shpesh duke përdorur mediat e tyre ose edhe abuzime e keqinformime për të ndikuar në vendimet e zyrtarëve publikë në nivel qendror dhe

²⁹¹ Për shembull, në marrjen e lejeve të ndërtimit, sidomos në zonat me vlerë të lartë.

vendor. Sidoqoftë, mungesa e parashikueshmërisë dhe e transparencës së dhënies të lejeve thuhet se i ka penguar planet e investimeve të shumë ndërtuesve për shkak të rritjes së konkurrencës së pandershme.

5.3. Jurisprudenca e GJEDNJ-së mbi të drejtat pronësore të cenuara në Shqipëri

Është e rëndësishme në këtë drejtim të përmendim edhe rrugën gjyqësore, që është ndjekur konkretisht, për t'i rikthyer pronarëve të drejtat e tyre legjitime, kur nuk kanë gjetur zgjidhje në vend. Vlen të analizojmë këtu jurisprudencën e Gjykatës Europiane të të Drejtave të Njeriut, në Strasburg, lidhur me të drejtat e pronës të cenuara në vendin tone. 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 edhe dy vendime pilot (*Ramadhi* dhe *Driza*). Në lidhje me Shqipërinë, GJEDNJ ka konstatuar disa herë shkelje të nenit 1 të Protokollit 1 dhe ka konstatuar mungesën e garancive ligjore që ofron sistemi i brendshëm shqiptar për garantimin e kësaj të drejte. Është vënë në dukje ekzistenca e një vakuumi 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.

Respektimi dhe mbrojtja e së drejtës së pronës ka qenë në fokus të një numri të konsiderueshëm ankesash, të paraqitura pranë GJEDNJ-së, edhe për vendin tonë. Mosrespektimi i së drejtës së pronësisë, si një ndër të drejtat më themelore në një shtet demokratik, përbën një situatë paksa shqetësuese për realitetin shqiptar. Shqetësimi në lidhje me këtë situatë është i dyfishtë pasi: a) shkelen të drejtat e individëve dhe b) shteti shqiptar është i detyruar që, për shkak të këtyre vendimeve, të pagojë shuma të konsiderueshme.

Siç e theksuam edhe më sipër janë dhënë disa vendime për cenimin e së drejtës së pronës si *Beshiri*, *Nuni*, *Manushaqe*, *Hamzaraj*, *Boçari*, *Vrioni* etj... Janë dhënë gjithashtu edhe dy vendime pilot (*Ramadhi e të tjerë kundër Shqipërisë* dhe *Driza kundër Shqipërisë*) si dhe një Deklaratë për shtyp nëpërmjet të cilave shprehet shqetësimi që ka Strasburgu lidhur me cenimin e së drejtës së pronës në vendin tonë. Në fakt, GJEDNJ 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 drejte²⁹². Në çështjet e përmendura *Ramadhi* dhe *Driza*, GJEDNJ ka arritur në përfundimin se shteti shqiptar ka shkelur të drejtën e pronësisë, të parashikuar në nenin 1 të Protokollit 1 të KEDNJ-së. Në arritje të një përfundimi të tillë GJEDNJ është bazuar te vlerësimi i kohëzgjatjes së konsiderueshme të privimit të ankuesve nga e drejta për gëzimin e së drejtës së pronësisë dhe te mungesa e një kuadri ligjor efikas në rregullimin e çështjes së kthimit dhe të kompensimit të pronave (në disa raste deri në 15 ose 17 vjet). Gjithashtu, sipas vlerësimit të GJEDNJ-së, mungesa e

²⁹² Shih vendimin e GJEDNJ-së *Beshiri e të tjerë kundër Shqipërisë*, *Marini kundër Shqipërisë* dhe *Ramadhi e të tjerë kundër Shqipërisë*. GJEDNJ në këto çështje ka qenë e detyruar të marrë në analizë të detajuar Legjislacionin Shqiptar për të drejtën e pronësisë dhe të gjitha ndryshimet që ai ka pësuar në vite.

fondeve nuk mund të jetë arsye e vlefshme dhe objektive për të privuar individët nga e drejta e kompensimit dhe e gëzimit të pronave të tyre.

Në këto çështje dhe në të tjera, të shqyrtuara nga Gjykata Europiane e të Drejtave të Njeriut theksohet se sistemi ligjor shqiptar është paraqitur me probleme në lidhje me rregullimin e së drejtës së pronësisë dhe shlyerjen e kompensimit të përshtatshëm sipas mënyrave të caktuara ligjore. Numri i ankesave të ngjashme ka ardhur duke u shtuar. Me gjithë angazhimin e shtetit shqiptar, si edhe me masat e marra kjo çështje vazhdon të jetë ende problematike për realitetin tonë.

Pothuajse në të gjitha vendimet GJEDNJ ka theksuar se mosekzekutimi i vendimeve të formës së prerë për kthimin ose kompensimin e pronës, tejzgjatja në kohë e proceseve gjyqësore, ekzistenca e proceseve paralele, mungesa e mjeteve efektive të brendshme të ankimit kanë cenuar gëzimin, në mënyrë të qetë dhe paqësore të së drejtës së pronës. GJEDNJ ka tërhequr vëmendjen e shtetit shqiptar se kjo përbën një ndërhyrje serioze në të drejtat e garantuara nga KEDNJ të cilën vendi ynë është zotuar ta respektojë. GJEDNJ ka dalë me një konstatim të drejtpërdrejtë dhe serioz për shtetin shqiptar. Këto vendime kanë sjellë në vëmendjen e autoriteteve shtetërore shqiptare përgjegjësinë dhe angazhimin e shtetit shqiptar në zbatimin e vendimeve përfundimtare të GJEDNJ-së ku ai është palë.

Ndaj, subjektet shqiptare, të cilave u janë mohuar të drejtat, kanë trokitur në dyert e Gjykatës Europiane të të Drejtave të Njeriut (Strasburg), për të kërkuar rivendosjen e së drejtës së tyre, pasi organet e posaçme, të krijuar specifikisht për to si, p.sh., Agjencia e Kthimit dhe e Kompensimit të Pronave – Komiteti Shtetëror i Kthimit dhe Kompensimit të Pronave etj., me sa duket nuk kanë mundur të vënë në zbatim urdhërimet e ligjit. Madje këto organe e pranojnë edhe vetë, se kthimi ose kompensimi,

qoftë fizik ose financiar, në kushtet në të cilat ndodhemi është e pamundur të realizohet plotësisht dhe kundrejt të gjithë ankuesve. Megjithatë, pavarësisht se personave mund t’iu jetë njohur e drejta e pronësisë, mbetet problem edhe mosekzekutimi i këtyre vendimeve. Pikërisht, këtu ndërthuren edhe disa nga kërkesat, të cilat janë bërë objekt shqyrtimi nga GJEDNJ dhe që herë-herë të njëjtat ankesa paraqiten në çështje të ndryshme e domosdoshmërisht, edhe GJEDNJ i është përmbajtur qëndrimeve të saj të mëparshme.

Për ta konkretizuar, po marrim si shembull çështjen “Nuri kundër Shqipërisë”, ku GJEDNJ vëren shkelje të së drejtës materiale dhe asaj procedurale. Dhe kjo e fundit lidhet me mosekzekutimin e vendimeve të dhëna në favor të ankuesve, ku gjykata pasi shqyrton rrethanat e ngjarjes del me përfundimin se vendimet e dhëna nga ASHKKP ishin të drejta, duke i kthyer fizikisht ankueses një pjesë të pasurisë së shpronësuar dhe kompensim për pjesën tjetër, por “deri më sot, autoritetet nuk i kanë dhënë kompensim për truallin pavarësisht nga vendimi i Komisionit (Agjencisë)”²⁹³. Pikërisht, ky është demonstrim i shkeljeve haptazi të të drejtave që vazhdojnë t’iu bëhen subjekteve të shpronësuar. Duket sikur ngjarjet e sotme, të cilat janë iniciuar për të vendosur të drejtat në vend, në fakt mund të konsiderohen vazhdim i vargut të shkeljeve të bëra në kohët e mëparshme. Ndaj, GJEDNJ shprehet se: “pavarësisht nga fakti nëse vendimi përfundimtar që do të ekzekutohet merr formën e një vendimi gjyqësor ose të një autoriteti administrativ, ligji vendas, si dhe Konventa kërkojnë zbatimin e tij. Nuk janë ndërmarrë hapa për zbatimin e vendimit që Komisioni mori në favor të aplikueses.

²⁹³Shiko çështjen “Nuri kundër Shqipërisë”.

Rrjedhimisht, gjykata konkludon se ka pasur dhunim të së drejtës së aplikueses për t'iu drejtuar gjykatës në bazë të nenit 6 § 1 të Konventës.”²⁹⁴

Në vijim të çështjeve, që janë atakuar në GjEDNJ, si dhe nga qëndrimi që kjo gjykatë ka mbajtur, duket sikur Shqipëria është bërë e njohur tashmë në këtë gjykatë, për shkak të moszbatimit të detyrave që organet e saj të brendshme i caktojnë personalisht vetes. Ajo që dua të theksoj është se, duke parë që në GJEDNJ kanë shkuar shumë çështje të ngjashme me njëra-tjetrën dhe veçanërisht duke analizuar vendimet e marra nga gjykata, të cilat në pjesën dërmuese arsyetohen njësoj, është e çuditshme që në vendin tonë vazhdojnë të mos zbatohen vendimet gjyqësore, pavarësisht kritikave të shumta nga organet europiane. Problemi, në fakt, nuk qëndron vetëm te përmbaruesit apo tek organe të tjera të ngarkuara për ekzekutimin e vendimeve gjyqësore.

Në disa raste edhe vetë organet e brendshme gjyqësore ndikojnë ose forcojnë moszbatimin e vendimeve gjyqësore. Citoj një arsyetim të Gjykatës Kushtetuese Shqiptare, e cila në çështjen e marrë në shqyrtim “*Qufaj Co. Sh. P. K. kundër Shqipërisë*” shprehet se “*ankesa nuk merret në konsideratë, sepse ekzekutimi i vendimeve të gjykatës është jashtë juridiksionit të Gjykatës Kushtetuese.*” Por, këtë arsyetim në një farë mënyre do ta quaja “*antikushtetues*”, që hidhet poshtë edhe nga GJEDNJ, e cila me të drejtë konkludon që “*ekzekutimi i një vendimi të dhënë nga një gjykatë duhet të konsiderohet si pjesë përbërëse e procesit të rregullt ligjor*” Pra, duke qenë se, sipas Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, Gjkata Kushtetuese shqyrton ankesat e individëve kur atyre i është shkelur e drejta për një proces të rregullt ligjor, duhet ta kishte marrë në konsideratë çështjen.²⁹⁵

²⁹⁴Neni 6 § 1 të Konventës.

²⁹⁵Shiko çështjen “*Qufaj Co. Sh. P. K. kundër Shqipërisë*”.

Në mbrojtje të kësaj ideje, se organet e brendshme janë kompetente të zgjidhin problemet që i parashtrihen, citoj edhe çështjen e shqyrtuar nga GJEDNJ “*Vrioni dhe të tjerë kundër Shqipërisë*”. Ndër të tjera, gjykata thekson edhe faktin se “*përgjegjësinë kryesore për zbatimin dhe kontrollin e zbatueshmërisë të të drejtave dhe lirive të garantuara e kanë autoritetet kombëtare*”²⁹⁶. Edhe në këtë rast gjykata vendos në favor të ankuesit duke i dhënë të drejtë në lidhje me pretendimin e tij për shkelje të neneve 6/1, 13 dhe nenit 1 të protokollit Nr. 1 të KEDNJ-së. “*Ka pasur një shkelje të nenit 6 § 1 të Konventës në drejtim të anulimit të vendimit të formës së prerë, të dhënë në favor të paditësve, në atë që autoritetet vendëse kanë shkelur parimin e sigurisë ligjore dhe të drejtën e paditësve “për t’iu drejtuar gjykatës”*”²⁹⁷. Në vargun e gjatë të çështjeve, që ka shqyrtuar GJEDNJ, renditet edhe çështja “*Manushaqe Puto dhe të tjerë kundër Shqipërisë*”, e datës 31 korrik 2012. Edhe në këtë rast pretendimet janë të njëjta dhe Gjykata e Strasburgut vendos sërish se moszekutimi i vendimeve “*përbën një shkelje të së drejtës së ankuesit për akses në gjykatë lidhur me moszbatimin e vendimeve të gjykatave të brendshme*”.²⁹⁸ Sipas Gjykatës mjetet ligjore duhet të jenë efektive si në legjislacion, ashtu edhe në praktikë në zbatim; nga ana tjetër në vend nevojitet një riorganizim i sistemit ligjor në mënyrë të tillë që të jetë i aftë të menaxhojë infrastrukturën teknike dhe logjistike me qëllim që skema e kompensimit të jetë në çdo kohë e shpejtë dhe efektive. Pra, siç vihet re, problem në Shqipëri mbetet sërish moszbatimi. Nga analiza dhe interpretimi, që i bëjmë vendimeve të Gjykatës së Strasburgut, nxjerrim si konkluzion se për të pasur një proces të rregullt ligjor dhe për të siguruar rikthimin efektivisht të së drejtës së pronësisë të poseduesi i ligjshëm, duhet që

²⁹⁶Shiko çështjen “*Vrioni dhe të tjerë kundër Shqipërisë*”.

²⁹⁷Nenit 1 të Protokollit Nr. 1 të KEDNJ-së.

²⁹⁸Çështja “*Puto dhe të tjerë kundër Shqipërisë*”. Çështja e ka zanafillën në tetë ankime kundër Shqipërisë, të cilat Gjykata i ka bashkuar në bazë të nenit 42 par. 1, për shkak se ngrenë të njejtën çështje.

paralelisht me vendimet gjyqësore, mund të rekomandohet që të vihen më shumë në lëvizje organet që janë të detyruara të zbatojnë vendimet gjyqësore. Por, siç e përmenda edhe më lart qeverite shqiptare kane nxjerrë pretekstin se nuk ka mundësi financiare të mjaftueshme për të zbatuar këto vendime, pasi buxheti nuk i mbulon të gjithë. Mirëpo GJEDNJ ka arsyetuar ndryshe.

Në këtë drejtim, sipas jurisprudencës së Strasburgut, është deklaruar se as KEDNJ dhe as GJEDNJ nuk mund ta detyrojnë shtetin shqiptar për kthimin dhe kompensimin e pronave. Por është theksuar gjithashtu se marrja e procedurave ligjore, që synojnë realizimin e këtij procesi, kanë të drejtë të kërkojnë përputhshmërinë e këtyre me frymën e KEDNJ-së. Për kompensimin e pronave, për shkak të shtetëzimit ose të shpronësimit të tyre, GJEDNJ ka pranuar se shtetet anëtare gëzojnë një marzhë vlerësimi më të gjerë, të vendosur mbi balancën ndërmjet interesit të komunitetit në përgjithësi dhe mbrojtjes së individit në veçanti. Hapësira e vlerësimit, gjithsesi, nuk është e pakufizuar dhe duhet t'i nënshtrohet frymës së përgjithshme të respektimit të të drejtave të sanksionuara në KEDNJ.

Krahas vendimeve të përsëritura dhe rekomandimeve të herëpashershme për përmirësimin e situatës shteti shqiptar ende nuk ka ndërtuar mekanizma të përshtatshëm dhe efektivë për zgjidhjen përfundimtare të këtij problemi. Mungesa e mjeteve efektive për zgjidhjen përfundimisht të çështjes së kthimit dhe të kompensimit të pronave dhe sidomos mungesa e fondeve për kompensim përbëjnë faktorë mjaft shqetësues të cilët kërkojnë ndërhyrjen urgjente të shtetit shqiptar.

5.4. Aktorët kryesorë institucionalë të përfshirë në mbrojtjen e së drejtës së pronës

Ashtu sikurse u analizua legjislacioni lidhur me të drejtën e pronësisë, ashtu lind edhe nevoja për të analizuar edhe trajtimin e institucioneve të cilat janë krijuar enkas për të ndihmuar në procesin e respektimit të së drejtës së pronës, kthimit dhe kompensimit, shpërblimi, por edhe të gjitha hallkat e tjera. Është krijuar fillimisht një agjenci profesionale e centralizuar për të administruar procesin e legalizimit. Ligji i ndryshuar i legalizimit krijoi Agjencinë e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritetit të Zonave/Ndërtimeve Informale (ALUIZNI). Ky organ ka funksione të lidhura (kryesisht urbanizimin dhe regjistrimin e pronave të legalizuara) edhe me organet e tjera. ALUIZNI-it i është dhënë mandati për të përpunuar kërkesat për legalizim dhe për të bashkërenduar procesin e legalizimit. Udhëzimet operative të ALUIZNI-t mbulojnë procedurat për legalizimin, kriteret kualifikuese për objektet informale, procedurat për dhënien e lejeve të legalizimit dhe regjistrimin fillestar të titullit nga ZRPP-ja. ALUIZNI bën edhe kërkimin e titujve, identifikon pronat informale, miraton kufijtë dhe përgatit dokumentacionin teknik dhe juridik për miratimin nga qeveria. Pas përpunimit të rasteve, ALUIZNI i paraqet qeverisë projektvendimet në grupe. Së fundmi, ALUIZNI punon me sektorët e urbanistikës nëpër njësitë e qeverisjes vendore për përgatitjen e planeve urbanistike për zonat që i janë nënshtruar legalizimit.²⁹⁹ Nëse zona ku ndodhet një ndërtesë nuk është përfshirë fillimisht në një plan urbanistik, prona nuk mund të legalizohet. Legalizimi ishte një kundërpërgjigje pragmatike ndaj rrjedhojave të vështira, gjithnjë e në rritje, që erdhën nga zënia e paligjshme e tokës

²⁹⁹ Mirëpo, një ndryshim ligjor, i miratuar më prill 2009, i jep ALUIZNI-t kompetencën të mbledhë të dhëna për pronat në proces legalizimi dhe të përpilojë harta për zonat informale, nëse këshillat e rregullimit të territorit nuk e bëjnë këtë brenda afateve të përcaktuara. Projekti EURALIUS i KE-së i vitit 2010. Final Assessment Report on the Situation of Property Rights in Albania (Raport përfundimtar vlerësimi për situatën e të drejtave mbi pronën në Shqipëri), Tiranë: 28-29.

dhe në masë. Kur përballen me problemet e këtij lloji, qeveritë, në përgjithësi, nuk kanë shumë për të bërë, por vetëm të pranojnë realitetin dhe të legalizojnë përdorimin e pronës. Kuadri ligjor për këtë qasje u zëvendësua në vitin 2006 me ligjin për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve të paligjshme, i cili, me shtesat dhe ndryshimet që i janë bërë,³⁰⁰ parashikon një mekanizëm për legalizimin e ndërtimeve dhe të shtesave të paligjshme dhe krijon një sistem për miratimin urbanistik. Ky ligj ngre edhe një mekanizëm për kalimin të kërkuar të pronësisë mbi tokën ku është ndërtuar objekti i legalizuar dhe përfshin një të drejtë kompensimi për ish-pronarin si edhe një formulë për llogaritjen e kompensimit.³⁰¹ Për ta trajtuar këtë çështje, ALUIZNI bën një propozim për ta shpronësuar tokën private, për t'ia kaluar atë shtetit dhe, pasi të bëhet tokë shtetërore (përmes një vendimi qeverie) t'ia kalojë atë subjektit kërkuar të legalizimit. Pastaj, titulli mund të regjistrohet pranë ZRPP-së. Pronarët e pronave të zëna në mënyrë të paligjshme e kanë kundërshtuar këtë dispozitë në gjykatë si jo kushtetuese,³⁰² por Gjykata Kushtetuese vendosi se përdorimi i shpronësimit për t'ua kaluar tokën zaptuesve është e lejueshme, duke e interpretuar në thelb legalizimin si një proces me interes publik.

Disa shtesa dhe ndryshime të tjera në ligjin e legalizimit, të bëra në vitin 2008, i thjeshtuan procedurat administrative për të siguruar legalizimin në të njëjtën kohë të

³⁰⁰Ligji Nr.9786, datë 19. 7. 2007, Për disa shtesa dhe ndryshime në Ligjin Nr.9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", bën vetë midis disa ndryshimeve të vogla në dispozitat financiare dhe administrative të Ligjit Nr. 9482.

³⁰¹Sikurse thuhet më poshtë, nëse një i tretë është pronar i tokës, toka në fillim shpronësohet dhe pastaj kalohet nga shteti te kërkuar.

³⁰²Neni 41 pika 3 e Kushtetutës garanton të drejtën e pronës private dhe thotë se "Ligji mund të parashikojë shpronësime ose kufizime në ushtrimin e së drejtës së pronës vetëm për interesa publike" (dhe jo për interesa të individëve, siç janë subjektet kërkuar të legalizimit).

ndërtesës dhe tokës ku është ngritur kjo, dhe e sinkronizuan pagesën e kompensimit pronarëve të tokës së shpronësuar.³⁰³

Megjithatë, në praktikë jo të gjithë pronarët e shpronësuar kanë marrë kompensim në lidhje me procesin e legalizimit. Kjo do të thotë se përqindja më e madhe e kompensimit duhet të dalë nga burimet e buxhetit të shtetit. Pavarësisht kësaj mangësie, në tetor të 2009-ës janë miratuar shtesa dhe ndryshime në ligjin e legalizimit të cilat u japin mundësi kërkuarëve të paguajnë gjer në një të dytën e kostos së legalizimit, ndërsa për pjesën tjetër të përdorin bonot e privatizimit nga vitet 1990, të cilat nuk kanë vlerë për gjë tjetër. Megjithatë, një pengesë për përfundimin e procesit mbetet mospagimi i tarifave nga shumë subjekte kërkuarë të legalizimit.³⁰⁴ Procesi i legalizimit ka ecur ngadalë përkundër burimeve që i janë kushtuar. ALUIZNI është një organizatë e madhe dhe e pajisur mirë me burime, kostot operative të së cilës i mbulon buxheti i shtetit. Agjencia ka njohuri teknike për vërtetimet topografike, përbërjen e hartave, për aspektet juridike dhe ato urbanistike dhe ka prodhuar harta moderne të kompjuterizuara për të gjithë vendin në bazë të fotografive ajrore të bëra në vitin 2006. ALUIZNI ka prodhuar harta të kompjuterizuara për shumicën e pronave për të cilat ka marrë kërkesë legalizimi. Megjithatë, ka përfunduar vetëm një përqindje e vogël e legalizimeve, titujt e të cilave janë regjistruar nga ZRPP-ja. Sipas raportimeve, legalizimin e kanë penguar problemet e bashkërendimit midis ALUIZNI-t, ZRPP-së dhe AKKP-së. Së pari, ka pasur probleme me standardizimin e të dhënave. Të dhënat

³⁰³Ligji Nr.9482 është ndryshuar me Ligjin Nr. 9895, datë 8.6.2008, "Për shtesa dhe ndryshime në Ligjin Nr.9482". Drejtori i ALUIZNI-t, zoti Shaban Memia, informoi se ekzistojnë planet për një paketë tjetër shtesash dhe ndryshimesh në Ligjin Nr.9482. Një propozim kërkon regjistrimin e tarifave të kërkesave për titullin e pronësisë si depozitë, në mënyrë që pronarit të mos i duhet ta mbulojë menjëherë koston e plotë të kërkesës. Intervistë me konsulentin e Bankës Botërore Tony Lamb me Drejtorin e ALUIZNI-t, zotin Shaban Memia më 11 shtator 2009.

³⁰⁴Ligji Nr.9482 i 3 prillit 2006, "Legalizimin, Urbanizimin dhe Integrimin e Ndërtimeve pa Leje" zëvendëson ligjin e 2004-ës dhe tenton të legalizojë ndërtimet e paligjshme të ndërtuara para majit 2006, subjekt të procesit të vetëdeklarimit të administruar nga ALUIZNI.

gjeografike të ALUIZNI-t, të cilat janë prodhuar në bazë të teknologjisë më të fundit të fotografimit ajror dhe GPS-së (satelitet të përcaktimit të koordinatave gjeografike), mbështeten në një teknologji më të saktë dhe më të fundit sesa ajo e ZRPP-së. Shënimet e ZRPP-së mbështeten në harta më të vjetra në letër dhe në metoda vërtetimi topografik më pak të sakta. ZRPP-ja ka filluar vetëm tani vonë t'i pranojë të dhënat hartografike të ALUIZNI-t. Më parë, ALUIZNI jepte të dhëna elektronike në shkallë 1:1.000 dhe ZRPP-ja e konvertonte me dorë këtë informacion në shkallën 1:2.500 dhe e hidhte atë në hartat në letër. Kjo e ngadalësonte procesin dhe e zvogëlonte përdorueshmërinë dhe saktësinë e të dhënave. Së dyti, pagimi i kompensimit për shpronësimin për qëllime legalizimi mbetet i pambuluar me fonde të mjaftueshme. AKKP-ja raporton se as ALUIZNI e as buxheti i shtetit nuk i ka siguruar shumën prej 4, 5 miliardë lekësh të nevojshme për të paguar kompensimin e kërkuar me vendime të legalizimit të cilat janë paraqitur nga ALUIZNI.³⁰⁵ Ekziston rreziku që moskompensimi i pronarëve të shpronësuar të bëjë që vendimet e shpronësimeve të shpallen si jo të vlefshme.³⁰⁶ Procesi në vazhdim i legalizimit lë jashtë një numër të madh objektesh të ndërtuara në mënyrë informale. Për më tepër, numri i ndërtimeve të paligjshme vijon të rritet, me vazhdimin e ndërtimit të objekteve pa leje ndërtimi (ose se kështu vendosin vetë ndërtuesit ose sepse sistemi urbanistik nuk funksionon si duhet). Për pasojë, një numër i konsiderueshëm pronash mbetën jashtë tregut formal të pasurive të paluajtshme dhe objekte të ndërtuara në mënyrë të paligjshme, që nuk mbulohen nga procesi i legalizimit, e që vijojnë të jenë të zbuluara ndaj rrezikut të prishjes.

³⁰⁵ Përsëri, kjo shumë ka të bëjë me 1.300 dosje që janë përpunuar dhe janë në pritje të pagesës.

³⁰⁶ Deklaratë e zonjës Vjollca Meçaj, anëtare e Gjykatës Kushtetuese. Intervistë me konsulentin e Bankës Botërore Tony Lamb, më 25 shtator 2009.

Çdo valë e re legalizimi duhet të shoqërohet me masa të besueshme për parandalimin e ndërtimeve të reja të paligjshme. Prandaj është shumë e rëndësishme që qeveria në pushtet të kujdeset që zbatimi i çdo vale të ardhshme legalizimi të shoqërohet me një program të besueshëm të zbatimit të detyrueshëm të legjislacionit ekzistues për kontrollet e ndërtimit dhe nga përpjekje të forta për ta ndaluar ndërtimin e paligjshëm përpara se të fillojë. Duhet thënë gjithashtu, se jo të gjitha ndërtesat do të mund të legalizohen, duke qenë se disa prej tyre janë ndërtuar në zona të papërshtatshme për ndërtim, siç janë zonat e mbrojtura mjedisore, pikat e trashëgimisë kulturore dhe zonat që kanë risqe për sigurinë, si për shembull zonat ku ndodhin përmbytje. Çdo valë e re privatizimi duhet të shqyrtojë nga afër edhe metodën e shpronësimit, duke qenë se ajo e ka mundësinë që të nxisë zënie të paligjshme të mëtejshme të tokës.

Duke qenë se mbeten shumë pak prona, të cilat mund t'u kthehen drejtpërdrejt pronarëve të parë të tyre, procesi i tanishëm ka të bëjë më shumë me pagesën e kompensimit. Për sa i takon përmbytjes së politikës, ligji për kthimin dhe kompensimin e pronave, i miratuar në vitin 2004, ndjek një qasje të ngjashme me atë të ndjekur nga vende të tjera në Europën Qendrore dhe Juglindore. Mirëpo, kërkesa për t'i kompensuar pronarët me vlerën aktuale të tregut është e vështirë për t'u zbatuar për shkak të kostove tepër të larta fiskale.

Nga ana tjetër, kthimi dhe kompensimi nuk mund të shihen të izoluar nga privatizimi dhe legalizimi. Gjatë procesit të privatizimit, ndërtesat dhe ndërmarrjet e vogla iu privatizuan personave të caktuar, por toka ku janë ndërtesat mund t'u jetë dhënë personave të tjerë në kuadër të procesit të kthimit të pronave. Toka rreth pallateve të banimit shpesh u privatizua nga pronarët e apartamenteve, pavarësisht nëse

ishte apo jo objekt i kërkesave për kthim të pronës. Pronat mbi të cilat janë ndërtuar në mënyrë të paligjshme objekte nuk mund t'i kthehet pronarit, ndërkohë që po zhvillohet procesi i legalizimit.³⁰⁷ Shtetasve u lind kjo e drejtë.

Që nga vitit 2006, përgjegjësia për zbatimin e kthimit dhe kompensimit në Shqipëri ka qenë e AKKP-së. Në vitin 2006, shtesat dhe ndryshimet në ligjin për kthimin dhe kompensimin krijuan AKKP-në dhe i kaluan kësaj agjencie funksionet e kthimit dhe të kompensimit, të cilat më parë i mbante pushteti qendror dhe komisionet vendore. Këto shtesa dhe ndryshime synonin ta rrisnin efektivitetin dhe ritmin e këtij procesi, mirëpo këto pritje nuk janë përmbushur ende totalisht. Njohuritë që duhet të ketë personeli i AKKP-së përfshin kryesisht ato juridike dhe topografike. Burimet e agjencisë janë përgjithësisht të mjaftueshme në shumicën e fushave, mirë po asaj i mungon transporti i duhur për të bërë vizitat në terren, i mungojnë mjetet dhe programet kompjuterike bashkëkohore si edhe mbështetja informatike. Hartat e AKKP-së janë kryesisht në letër, duke qenë se ajo nuk i ka marrë hartat e kompjuterizuara nga agjencitë e tjera, si ALUIZNI. Infrastruktura informatike dhe trajnimi i personelit të AKKP-së nuk është në nivelin e duhur për të punuar me to³⁰⁸. Sikurse edhe në fusha të tjera, është paguar një përqindje e vogël e kërkesave për kompensim, të trajtuara nga AKKP, për shkak të mungesës së fondeve. Ligji për kthimin dhe kompensimin parashikon metoda të ndryshme të kompensimit, duke përfshirë edhe kalimin e pronave shtetërore me të njëjtën vlerë, nëse kthimi i pronës origjinale nuk është i mundshëm. Progresi i ngadaltë i procesit të kompensimit mund

³⁰⁷ Ligji Nr.9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje". Ligji Nr.9235, datë 29.07.2004, "Për kthimin dhe kompensimin e pronave", parashikon që kompensimi nuk është i mundur pa përfunduar procesi i legalizimit. Për më shumë informacion për këto probleme, shih Parlamentin Europian, Drejtoria e Përgjithshme për Politikën e Jashtme të Bashkimit Europian 2008, cituar më lart, f.7-9. Një pronë, me një ndërtesë e cila është objekt kërkesë për legalizim, mund të pretendohet edhe nga përdoruesi i saj.

³⁰⁸ Projektstrategjia sektoriale për reformën në fushën e të drejtave mbi pronën, 2009: 11.

të jetë shkaktari i nivelit të ulët të besimit që ka publiku për AKKP-në³⁰⁹.

Qeveria duhet ta përshpejtojë kompensimin për pronarët e shpronësuar në mënyrë që të respektojë angazhimet e veta politike, të respektojë të drejtat ligjore të shtetasve dhe të përmirësojë funksionimin e tregut të pasurive.

Duhet që t'u jepet mundësia sa më shumë kërkuesve të kthimit të pasurive që të marrin të paktën kompensim të pjesshëm brenda një periudhe të shkurtër, ndërkohë që vlerësohen mundësitë afatgjata për mbulimin e kostos së kompensimit përmes një mekanizmi të përhershëm.³¹⁰ Duhet riparë kërkesa ligjore për të dhënë kompensim me vlerat e tregut, duke qenë se duket qartë që nuk është e përballueshme financiarisht dhe nuk përputhet me praktikën ndërkombëtare. Disa vende në Europën Qendrore kanë miratuar legjislacion për kthimin e pronave të shtetëzuara gjatë regjimit komunist dhe për pagesën e kompensimit për pronarët e shpronësuar pronat e të cilëve nuk mund të kthehen. Mirëpo, ligji shqiptar është i vetmi rast që kërkon kompensim me vlerën aktuale të tregut³¹¹.

Ndonëse janë ndërmarrë vazhdimisht reforma, cilësia e shërbimit dhe mënyra e organizimit nevojitet të përmirësohet. Tashmë, regjistrimi fillestar i pasurive të paluajtshme është drejt përfundimit. Kësisoj ka filluar dixhitalizimi i kartelës dhe i hartave treguese të regjistrimit fillestar të pasurive, por lind e nevojshme që të dixhitalizohen të gjitha transaksionet e mëvonshme si dhe të krijohet një bazë të

³⁰⁹ Intervistë e konsulentit të Bankës Botërore Tony Lamb me zotin Genc Çelo, më 8 shtator 2009.

³¹⁰ Republika e Shqipërisë, Këshilli i Ministrave, 2011. Vendim Nr. 350, datë 29. 4. 2011, "Për miratimin e planveprimit për zgjidhjen e problematikës së çështjeve të pronësisë, e identifikuar në Memorandumin e Komitetit të Ministrave të Këshillit të Europës.

³¹¹ Për shembull, në Poloni shkalla e kompensimit monetar është caktuar 20% e vlerës aktuale të tregut, ndërsa ligji letonez parashikon kompensim të vlerës së pronës në momentin e shpronësimit në vitin 1941. Në bazë të niveleve të kompensimit të pjesshëm, të dhënë deri tani, kompensimi, qoftë edhe pjesërisht, i të gjithë kërkuesve që nuk e kanë marrë ende kompensimin do të ishte të paktën 625 milionë euro³¹¹, ndërkohë që kjo kosto rritet me rritjen e vlerës së pasurive të paluajtshme në vend. Me ritmet e tanishme të dhënies së fondeve AKKP-së, do të duheshin disa dekada për t'i kompensuar plotësisht ish-pronarët sipas ligjit. Prandaj, kjo kërkesë ligjore nuk është realiste.

dhënash shtetërore elektronike, e cila t'i shërbejë edhe operatorëve të tjerë që kanë nevojë për informacion. Ka nevojë për përmirësimin e burimeve materiale dhe të mjediseve të punës. ZVRPP-të kanë marrë funksione për t'i shërbyer agjencive të tjera si AKKP, zyrat rajonale tatimore, gjykatat, prokuroritë, përmbauesit gjyqësorë, ILDKP-së, por nuk paguhen për këto shërbime.

Këto shërbime ndikojnë dhe e bëjnë të papërshtatshëm kapacitetin e tyre për përmbushjen e detyrave themelore. Dokumentacioni i përdorur për regjistrim shpesh është me mangësi dhe pengon vijimin e procedurave të regjistrimit fillestar. Deri më sot, ZRPP i kryen funksionet në mënyrë të mjaftueshme me tregues mesatarë sasiorë dhe ristrukturimi i veprimtarive të saj drejt vetëfinancimit ka nevojë për kujdes për të mos dëmtuar suksesin e arritur deri më tani në drejtim të funksioneve bazë³¹².

Tashmë është miratuar një Ligj i ri, Nr. 33/2012, për regjistrimin e pasurive të paluajtshme, i cili reformon organizimin e ZRPP-së si institucion me vetëfinancim, vendos parimet për procedura të shpejta dhe efektive regjistrimi, lejon regjistrimin e pasurive të ndërtuara para vitit 1991, kufizon ndjeshëm të drejtën e ZRPP-së për vendosjen e kufizimit mbi pasuritë e regjistruara, vendos rregulla për përmirësimin dhe përditësimin e të dhënave, si dhe garanton informacionin që lëshon ZRPP. Ky ligj vendos të ardhmen e sigurt të ZRPP-së drejt shërbimit online sipas parimit ekonomik të biznesit one stop shop, regjistrimit të sigurt të titujve të pronësisë dhe krijimit të një portali për qytetarët që kërkojnë shërbime për regjistrimin e pasurive të paluajtshme. Funksionimi i tregut të pronave është dëmtuar nga mungesa e regjistrimit të titujve për ata të cilët blejnë një apartament në një pallat që nuk ka mbaruar ende. Kur lidh kontratën për blerjen e një apartamenti, i cili nuk është ndërtuar ende, blerësi i jep

³¹²84% e pasurive tashmë janë të regjistruara.

ndërtuesit një shumë të madhe (për shembull, 50.000-60.000 euro), mirëpo kontrata nuk mund të regjistrohet në lidhje me pronën (po të supozojmë se vetë prona është e regjistruar).

Për pasojë, blerësi nuk ka asnjë garanci dhe ekziston një mundësi e qartë mashtrimi ekonomik përmes shitjeve të shumëfishta të të njëjtit apartament. Aktualisht njerëzit mbështeten në marrëdhëniet personale dhe jo në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

Kapaciteti, burimet dhe cilësia e shërbimit të ZRPP-së janë përmirësuar gjatë viteve të fundit, por ekziston nevoja për përpjekje të mëtejshme për t'i fuqizuar zotësitë e personelit dhe për të rritur më tej efikasitetin. ZRRP-ja drejtohet nga një kryeregjistrues dhe ka 35 zyra në të gjithë vendin, me më shumë se 550 punonjës të cilët janë juristë, gjeometra, ekonomistë dhe personel administrativ. Shkalla e largimit të personelit është e lartë.

Përmirësimi i cilësisë të të dhënave mbetet një çështje madhore përpara ZRPP-së. Sikurse diskutohet më lart, të dhënat gjeografike janë shpesh të këqija, me gabime nga një deri në dhjetë metra në disa harta. Megjithatë një përqindje e lartë e hartave të ZRPP-së konsiderohen si jokorrekte, ato janë hartat “ligjore”. Përdorimi kohët e fundit i hartave të kompjuterizuara, të prodhuara nga ALUIZNI, në kuadër të regjistrimit të vazhdueshëm sistematik, të kryer me mbështetjen e LAMP-së, është një hap pozitiv për përmirësimin e cilësisë të të dhënave. Edhe të dhënat ligjore konsiderohen si të diskutueshme në shumë raste, çka i detyron dikasteret dhe njësitë ekonomike të sektorit privat që i përdorin këto të dhëna, e harxhojnë kohën e personelit për t'i zgjidhur mospërputhjet.³¹³ Do të ishte e këshillueshme që ZRPP-ja të ndiqte një qasje

³¹³Drejtoria e Rrugëve, një përdoruese kryesore e të dhënave nga ZRPP-ja, çmon se deri në dy të tretat e kohës së punonjësve të saj shkon për zgjidhjen e mospërputhjeve në të dhënat e ZRPP-së për të vërtetuar

sistematike për përmirësimin e të dhënave të regjistrimit, duke filluar aty ku nevojat janë më të forta në lidhje me rritjen ekonomike. Krahas kësaj, ZRPP-ja mund të ndiqte metoda me kosto më të ulët për regjistrimin fillestar sporadik, për ta bërë më efikas, por dhe tërheqës këtë proces për pronarët.

Me gjithë përmirësimet e kohëve të fundit, ekziston nevoja për punë të vazhdueshme për ta rritur transparencën dhe për ta përmirësuar perceptimin e publikut për ZRPP-në. Cilësia e dobët e kartelave ekzistuese, disa paqartësi ligjore ose procedurale, që prekin regjistrimin e titujve për disa lloje pronash, dhe trajnimi i pamjaftueshëm i personelit kanë çuar në pasiguri dhe në mospërputhje të shpeshta në mënyrën me të cilën zyra të ndryshme të ZRPP-së i trajtojnë kërkesat për regjistrimin titulli, çka, nga ana e saj, e bën pjellor terrenin për korrupsion.

Për pasojë, zyrat e ZRPP-së perceptohen se janë më të predispozuarat për korrupsion me shuma të vogla në nivel pushteti vendor.³¹⁴Për të reaguar ndaj këtij problemi, ZRPP-ja ka marrë kohët e fundit nisma për ta përmirësuar transparencën, për ta rritur efikasitetin e shërbimeve të saj dhe për ta zvogëluar korrupsionin. Prej vitit 2009 ajo zhvillon vërtetime të nivelit të kënaqësisë së klientit për të mbledhur mendime të klientëve në lidhje me cilësinë e shërbimeve.

Madje, vërtetimi më i fundit tregon njëfarë përmirësimi të kënaqësisë së klientit nga cilësia e shërbimit dhe ndershmëria e ZRPP-së. ZRPP-ja tani boton në hapësirën e vet në internet informacion për veprimtaritë, procedurat, tarifat, mekanizmat e ankimit dhe çështjet e tjera me interes për publikun. Prej vitit 2010 ajo ka vendosur kanale komunikimi, përfshirë

pretendimet e pronarëve për kompensimin e pronës të shpronësuar me qëllim kryerjen e investimeve publike.

³¹⁴“Transparency International Albania” raportonte se 60% e ankesave të shtetasve kanë të bëjnë me të drejtat mbi pronën, sidomos me regjistrimin e titujve. Transparency International Albania, 2008. Corruption with Property: An Impediment to Sustainable Development (Korrupsioni me pronat: pengesë për zhvillimin e qëndrueshëm).

edhe ato përmes një numri të posaçëm telefoni, me anë të të cilave publiku mund të bëjë të ditura shqetësimet dhe ankesat në lidhje me shërbimet e ZRPP-së, duke përfshirë edhe akuzat për korrupsion.

Së fundmi, ajo i ka fuqizuar mekanizmat e brendshëm për integritetin institucional,³¹⁵ si edhe bashkëpunimin me institucionet e tjera që janë përgjegjëse për luftën kundër korrupsionit dhe krimit ekonomik, duke përfshirë edhe pastrimin e parave.

5.5. Efektet e zgjidhjeve të përkohshme dhe *ad hoc* mbi të drejtën e pronës në Shqipëri

Sikurse edhe në vende të tjera në tranzicion, privatizimi i tokës në Shqipëri ka sjellë një sërë problemesh siç janë regjistrimi i paplotë dhe mungesa e provave shkresore të besueshme për pronësinë, çka e komprometon sigurinë e pronësisë mbi tokën. Procesi i kthimit dhe i kompensimit mbetet i paplotë. Mungesa e titujve të qartë të pronësisë i vendos personat, që e kanë në shfrytëzim pronën, përfshirë edhe ata me të drejta të ligjshme pronësie mbi tokën, në mes të një shumëllojshmërie risqesh kur përfshihen në veprime me pronën, veprime të cilat shpesh mbeten informale dhe i pengon ata në përdorimin e pronave si garanci për marrjen e kredive. Migrimi i brendshëm, i cili ka qenë i shpejtë dhe informal, i ka bërë akoma edhe më të vështira këto probleme pasi ka çuar në zënien informale të tokës me ndërtime pa leje në masë. Boshllëqet në legjislacionin e rregullimit të territorit dhe mosdhënia e lejeve të ndërtimit nga administrata e ka bërë të vështirë marrjen e një lejeje të rregullt ndërtimi, duke e penguar kështu aftësinë konkurruese të vendit.

Zgjidhja e mosmarrëveshjeve mbi pronat dhe zbatimi i detyrueshëm i të drejtave mbi

³¹⁵ Për shembull sistemin e kontrollit të brendshëm dhe të auditimit të brendshëm, procedurat disiplinore.

pronën përmes gjykatave ka qenë problematik, duke e dëmtuar kështu reputacionin e Shqipërisë në lidhje me sundimin e ligjit dhe duke prekur perspektivat për integrimin e saj të shpejtë në BE.³¹⁶

Objektivi i kthimit të të drejtave të pronës nuk është eliminimi i të gjitha padrejtësive, por zvogëlimi i tyre dhe përfundimi me sukses. Kthimi i të drejtave të pronës nuk duhet të shkaktojë padrejtësi të tjera. Nga kjo pikëpamje, rregullimi i kthimit dhe i kompensimit të pronës në origjinën e vet, synon të korrigjojë, për aq sa është e mundur "brenda mundësive dhe kushteve ekonomiko-sociale të vendit", padrejtësitë e regjimit të kaluar, të kryera në dëm të pronës private nëpërmjet shtetëzimeve, shpronësimeve, konfiskimeve ose me çdo mënyrë tjetër jo të drejtë. Në të gjitha qëndrimet e mbajtura në jurisprudencën europiane, duke përfshirë këtu edhe atë shqiptare, konstatohet se, në respektim të parimit të drejtësisë dhe të shtetit social, nuk mund të vendosen detyrime për kompensimin tërësor të pronës së shpronësuar apo të shtetëzuar nga regjimet që nuk kanë respektuar standardet minimale të të drejtave të njeriut dhe se rivendosja e plotë e të drejtave të mëparshme të pronësisë do të ishte në kundërshtim me vetë parimin e barazisë.

Pasuri konsiderohet ajo çka është kthyer si administrativisht, ashtu edhe gjyqësish në mënyrë përfundimtare. Pas kësaj, çdo ndërhyrje që prek padrejtësisht këtë pasuri i jep shkas kërkesës për zbatim të nenit 1 të Protokollit 1 të Konventës Europiane për të Drejtat e Njeriut. Këtij qëndrimi i është përmbajtur edhe jurisprudenca kushtetuese

³¹⁶Opinion i Komisionit Europian për kërkesën e Shqipërisë për çeljen e negociatave për anëtarësim përfshin dhe miratimin e një plan veprimi për të drejtat mbi pronën, të cilat duhet të mbulojnë, mes përpjesëtive kryesore, proceset e kthimit / kompensimit dhe të legalizimit. Shqipërisë do t'i duhet ta trajtojë këtë kërkesë përpara çeljes së negociatave për aderim. Raportet e Komisionit Europian kanë evidentuar në mënyrë të përsëritur këtë problem në diskutimet për mbrojtjen e të drejtave të njeriut, të shtetit ligjor dhe të funksionimit të një ekonomie tregu të aftë për t'u bërë ballë trysnive konkurruese në tregun e brendshëm europian, çka janë edhe tri prej kritereve kryesore për anëtarësim në BE. Opinioni për kërkesën e Shqipërisë për anëtarësim në Bashkimin Europian, Bruksel, 9 nëntor 2010:6-8,11; Raport-Progreset e vitit 2010, 2011, 2012, 2013 të Komisionit Europian për Shqipërinë, Bruksel.

shqiptare. Mbështetur te referimi në jurisprudencën kushtetuese shqiptare, në kuptimin e nenit 181 të Kushtetutës së Republikës të Shqipërisë, si dhe në kuptimin e përmbajtjes së legjislacionit të nxjerrë nga ligjvënësi, pavarësisht nga veprimet e padrejta ose arbitrare që i janë bërë së drejtës së pronës nëpërmjet akteve ligjore e nënligjore ose vendimeve gjyqësore, nxirret konkluzioni se pronarëve u humbi e drejta e pronësisë³¹⁷. Ky konkluzion përbën arsyen që këta persona, duke mos gëzuar në vijimësi pronat e tyre, në cilësinë e pronarit, kërkojnë që, nëpërmjet procedurës së kthimit dhe kompensimit të pronës, ta rifitojnë këtë cilësi. Gjykata Kushtetuese vëren se mbajtja e një qëndrimi të kundërt, që kupton njohjen e së drejtës së pronës, si një njohje e vazhdueshme dhe e pandërprerë e ekzistencës së saj, me gjithë ligjet që e kanë ndryshuar regjimin e kësaj pronësie, vë në dyshim si qëllimin ashtu edhe vetë vlefshmërinë e ligjeve që janë nxjerrë për çështjen e kthimit dhe të kompensimit të pronave (vendimet e GJK 9/2013; 18/2013; 17/2010; 36/2013; 27/2010). Nga këto kritere kushtetuese rezulton se kriteri për shpërblimin ose kompensimin në dobi të ish-pronarit nuk mund të jetë i plotë, por i drejtë (Vendimet e GJK 23/2011 dhe 43/2011). Ky rregullim kushtetues i detyrohet jo vetëm funksionit të dyfishtë privat dhe shoqëror, që mbart në vetvete e drejta e pronës, por edhe të rrethanave historike, politike, ekonomike, shoqërore e juridike, të cilat kanë ndikuar në situatën e krijuar dhe, si të tilla, nuk mund të mos i kishte parasysh ligjvënësi. Funksioni privat, që ka e drejta e pronës, sjell ndikimin e vet në gëzimin normal të lirive dhe të të drejtave të individit.

Prona ka njëkohësisht edhe karakterin e dallueshëm shoqëror, sepse përdorimi i saj duhet t'i shërbejë mirëqenies publike. Nga ana tjetër, ligjvënësi mund të vendosë

³¹⁷Neni 181 i Kushtetutës së Republikës të Shqipërisë.

kufizime ndaj pronës sa më i madh të jetë funksioni social i saj. Sidoqoftë, "garancia kushtetuese e pronës nuk mund të pranojë kufizime joproporcionale, domethënë, kufizime që nuk justifikohen me konsiderata sociale." Nga koncepti i së drejtës së pronës, që e ka pranuar Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë në nenin 41 të saj, të cilin e ka sanksionuar edhe neni 1 i Protokollit shtojcë të Konventës Europiane për të Drejtat e Njeriut, nuk rrjedh asnjë e drejtë absolute për shpërblim të plotë.³¹⁸

Çështja e detyrimit për dëmshpërblim në vetvete dhe kufijtë e tij përcaktohen nga rrethanat e secilit rast konkret. Shteti ka një hapësirë të gjerë vlerësimi, për arsye se ai njeh gjendjen dhe raportet shoqërore më mirë sesa çdo individ dhe se vetëm ai ka në dispozicion mjetet ligjore për t'i përmirësuar ato. "Objektivat legjitimë të interesit publik, si ato që ndiqen në kuadrin e masave të reformës ekonomike, ose masat e hartuara për të arritur drejtësi më të madhe shoqërore, mund të kërkojnë një rimbursim më të vogël sesa vlera e plotë e tregut.." Parashtresat e mësipërme përbëjnë standarde tashmë të pranuar, mbi të cilat orientohet Gjykata Kushtetuese për të analizuar pajtueshmërinë ose jo me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë të dispozitave që janë objekt shqyrtimi.

Ligjvënësi, duke e përkufizuar konceptin "pronë" vetëm për sendet e paluajtshme, nuk mohon të drejtën e ish-pronarëve mbi sendet e luajtshme. Një përjashtim ligjor i këtillë nuk duhet kuptuar si kundërshtim i ligjvënësit dhe as si mohim për t'u angazhuar me rregullimin e këtij problemi shoqëror në të ardhmen. Në mënyrën sesi e ka formuluar nenin 3, pika 2 dhe nenin 5 të ligjit, objekt shqyrtimi, ligjvënësi nuk

³¹⁸Po aty.

e ka emetuar atë, por ka shprehur një vullnet politik dhe ligjor me qëllimin që të merren me këtë çështje në një kohë të ardhshme.

5.6. Zgjidhja përmes politikës koherente dhe funksionaliste

Situata tejet komplekse në lidhje me të drejtat mbi pronën e paluajtshme në Shqipëri ka nevojë për një zgjidhje të plotë, të shpejtë dhe pragmatike, e cila duhet të gëzojë mbështetje të gjerë politike dhe shoqërore. Subjekte të legalizimit nuk mund të fitojnë të drejtat e qarta mbi pronësinë nëse në radhë të parë nuk kompensohen pronarët e shpronësuar. As procesi i legalizimit e as ai i kthimit dhe kompensimit nuk mund të përfundojnë menjëherë pa zgjerimin e regjistrimit fillestar dhe pa përmirësimin dhe besueshmërinë e të dhënave të ZRPP-së. Deri tani, asnjë prej këtyre proceseve,³¹⁹ nuk ka përparuar ndjeshëm për sa i takon vënies në zbatim, kryesisht për shkak të mungesës së koherencës midis nismave politike në këto fusha. Qeveritë në pushtet gjatë këtyre viteve kane ndërmarrë gjithashtu një sërë hapash të rëndësishëm për të krijuar disa prej parakushteve të nevojshme për fuqizimin e sigurisë të të drejtave mbi pronën në Shqipëri, kryesisht duke investuar në përgatitjen e hartave kadastrare të kompjuterizuara që do ta mbulojnë të gjithë vendin³²⁰.

Megjithëse kuadri i tanishëm ligjor është në përgjithësi i plotë, ekziston nevoja e ngutshme për të trajtuar disa boshllëqe specifike, mospërputhje dhe pengesa. Më poshtë jepen disa nga çështjet kryesore:

- Të jepet mbrojtje ligjore e qartë që të mbulojë edhe subjektet e legalizimit, çka do ta rrisë sigurinë për ta dhe do të mund t'u jepte të drejta ligjore në rast shpronësimi për investime publike;

³¹⁹Të tilla si regjistrimi fillestar, legalizimi, kthimi apo kompensimi.

³²⁰Një projekt i parë i strategjisë ndërsektoriale për reformën në fushën e të drejtave mbi pronën u realizua në mes të vitit 2008 nga Grupi Ndërmintor i Punës për të Drejtat mbi Pronën.

- Të shikohet ideja e një vale tjetër legalizimesh, për të ulur numrin e madh të pronave që mbeten të paligjshme, por pa shpronësuar pronarët e mëparshëm (subjekte të kthimit) për të evituar stimujt e përsëritur për ndërtim dhe zënie të paligjshme të tokës;
- Të shikohen mundësitë për shpërnguljen e njerëzve nga zonat informale, që nuk mund të legalizohen për shkak të arsyeve mjedisore, të trashëgimisë kulturore ose të arsyeve që kanë të bëjnë me sigurinë;
- Të sigurohet zbatimi i detyrueshëm i ligjeve ekzistuese për të parandaluar ndërtimet dhe zënie të reja të paligjshme të tokës;
- Të përshpejtohet dhënia e kompensimit për pronarët e shpronësuar (subjektet e kthimit të pronave) për të siguruar besueshmërinë e ligji, por të rishikohet angazhimi ligjor për të paguar me çmimet aktuale të tregut;
- Të shikohet ideja e një mekanizmi përmes të cilit një përqindje më e madhe e kostos së kompensimit do të vinte nga përfituesit e shpronësimit ³²¹ose nga të ardhura buxhetore jotatimore³²².

Zgjidhja përmes politikës koherente do të duhet të shoqërohet me një qasje koherente dhe funksionaliste në vendin tonë. Copëzimi i tanishëm i kompetencave/përgjegjësive dhe mungesa e bashkërendimit mes agjencive përbën një pengesë madhore ndaj zbatimit të efektshëm të politikës. Por, për të arritur një hov në zbatim, qeverisë në pushtet në çdo kohë do t'i duhet të marrë një rol të qartë udhëheqës dhe kontroll mbikëqyrës në të gjitha proceset e lidhura në nivel politik. Kjo mund të arrihet në disa mënyra, duke përfshirë mundësitë e mëposhtme:

³²¹Siç janë subjektet e legalizimit.

³²²Siç është shitja e pronës shtetërore.

- Të thjeshtohet dhe të jetë sa më eficient kuadri ligjor për respektimin e së drejtës së pronës;
- Të rritet më tej bashkërendimi për të siguruar që të gjitha agjencitë³²³ të zbatojnë të njëjtat standarde teknike dhe kërkesa ligjore, të pranojnë të njëjtat dokumente, të përdorin të njëjtat të dhëna hartografike ose të dhëna hartografike që janë plotësisht të përputhshme dhe të punojnë në mënyrë sa më të integruar (për shembull, duke i dhënë përparësi përpunimit të dokumenteve që vijnë nga një agjenci tjetër);
- Të fuqizohet më tej kapaciteti i ZRPP-së dhe t'i jepet përparësi përfundimit të regjistrimit sistematik, sidomos në zonat me rëndësi ekonomike, për ta përmirësuar saktësinë e kartelave të ZRPP-së;
- Të shikohet mundësia e kalimit të përgjegjësisë për të gjitha agjencitë, që kanë të bëjnë me çështje të lidhura me pronësinë, te një organ i vetëm ose dhe te një agjenci e vetme për të rritur llogaridhënien dhe për arritjen e këtij qëllimi nëpërmjet mirëfunksionimit dhe rritjes së përgjegjësisë; madje, Plani i Veprimit i Qeverisë, i miratuar në prill të 2011-ës, e parashikonte një mekanizëm të tillë bashkërendimi pranë Ministrisë së Drejtësisë;
- Të shikohet në alternativë mundësia e bashkimit të agjencive kyçe, të përfshira në rregullimin e të drejtave mbi pasuritë e paluajtshme (ZRPP-së, ALUIZNI-t dhe AKKP-së), nën një mandat të përbashkët për ta përmirësuar bashkërendimin dhe për t'i ulur kostot operative;
- Të monitorohet qartë zbatimi i ligjit të urbanistikës dhe të bëhet vlerësim krahasues i ecurisë së bashkive të vendit për të lehtësuar barrën e përmbushjes

³²³Të tilla si ZRPP, ALUIZNI dhe AKKP.

mbi familjet dhe bizneset, për të përmirësuar transparencën dhe për të ulur korrupsionin në dhënien e lejeve të ndërtimit.

Debati publik me pjesëmarrjen e të gjitha grupeve të interesit dhe të partive politike duhet të jetë jetik për arritjen e mbështetjes së gjerë shoqërore dhe politike. Kjo është tepër e nevojshme për të siguruar vijueshmërinë dhe sigurinë afatgjatë të të drejtave mbi pronën. Në fakt zgjidhja e plotë e të drejtave mbi pasuritë e paluajtshme nuk mund të vijë vetëm nga qeveria në pushtet. Ajo duhet të mbështetet në një debat të gjerë publik i cili t'u japë mundësi partive të mëdha politike dhe grupeve të interesit të shprehin mendimet e tyre për alternativat e lidhura të politikave dhe për kompromiset që duhen bërë. Është e rëndësishme që ky debat të mos bjerë pre e antagonizmave partiakë, të cilët mund ta pengojnë arritjen e konsensusit. Debati konstruktiv mund të bëhet vetëm atëherë kur të gjitha grupet e interesit ta pranojnë se siguri i të drejtave mbi pasuritë e paluajtshme është në interesin themelor të vendit dhe me rrjedhoja shumë të gjera për zhvillimin ekonomik të vendit, për perspektivat e anëtarësimit në BE dhe për mirëqenien sociale të gjithë shqiptarëve. Ai kërkon pranimin në bazë të gjerë se askush nuk përfiton nga shtyrja në kohë e kërimit të një zgjidhjeje dhe nga zvarritja e *status quo*-s: përkundrazi shoqëria mbetet në një situatë edhe më të keqe për shkak të zhdukjes të të drejtave mbi pronën dhe dëmtimit të aftësisë konkurruese të ekonomisë së vendit. Edhe pse tejet i ngutshëm, një debat i tillë nuk ka filluar ende.

Siguri i të drejtave mbi pasuritë e paluajtshme përbën një çështje që prek shumicën e shoqërisë së Shqipërisë dhe zgjidhja e tij kërkon angazhimin e fuqishëm të shoqërisë civile. Organizatat e shoqërisë civile luajnë po ashtu një rol të rëndësishëm përmes nxitjes së ndërgjegjësimit të publikut për të përfituar tituj të pastër pronësie. I njëjti diskutim vlen edhe për rreziqet e zënieve të mëtejshme të tokës dhe ndërtimeve

në mënyrë të paligjshme. Mediat dhe shoqëria civile duhet të jenë gjithashtu pjesëmarrës aktivë në një debat kombëtar për alternativat e ndryshme me qëllim arritjen e një zgjidhjeje të plotë politike për të siguruar një mbrojtje më të sigurt të të drejtave mbi pasuritë e paluajtshme.

Organizatat e shoqërisë civile mund të veprojnë edhe si kontrolluese të punës së autoriteteve të ndryshme për të siguruar që kuadri ligjor të zbatohet në mënyrë të njëjtë dhe të drejtë pa cenuar grupet në pozita jo të favorshme. Organizatat e komunitetit mund të luajnë një rol të madh në monitorimin e vendimeve të rregullimit të territorit dhe të lejeve të ndërtimit në nivel bashkiak. Përmes kësaj, ato mund të ndihmojnë në ngritjen e zërit në mënyrë publike për parashikueshmërinë e procedurave dhe për pakësimin e mundësive për korrupsion të lidhur me regjistrimin e titujve, nxjerrjen e lejeve të ndërtimit dhe me procese të tjera.

KONKLUSIONE

Nga analiza e mësipërme mund të arrihet në përfundimin se fusha e së drejtës së pronës në Shqipëri ende konsiderohet problematike dhe ka nevojë për përmirësime të mëtejshme. E gjithë problematika, lidhur me respektimin e pronave në Shqipëri, ka lindur si pasojë e zhvillimeve të shumta politiko-juridike përgjatë viteve historike. 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. Ndaj, është shumë i rëndësishëm studimi i etapave të ndryshme historike, përgjatë të cilave janë sanksionuar rregulla të shumta e të ndryshme lidhur me çështjen e pronësisë mbi tokat bujqësore dhe ato në qytete me qëllim kapërcimin dhe zgjidhjen përfundimtare të këtij problemi. Studimi i pronësisë mbi tokën kërkon domosdoshmërisht një vështrim të kujdesshëm edhe mbi të kaluarën që përbën historikun e këtij instituti të rëndësishëm. Historia në këtë proces të ndërlikuar, luan një rol të rëndësishëm sepse vetëm në këtë mënyrë ne arrijmë të kuptojmë defektet e një sistemi, e një tërësie ligjesh dhe vetëm kështu mund të përmirësojmë reformat pasardhëse. Ky panoramim është i nevojshëm për të analizuar edhe rregullimet e mëtejshme që janë realizuar në vitet pasardhëse. Me ardhjen e demokracisë dhe gjatë ndryshimeve të tjera politike, erdhën në fuqi një varg ligjesh, të cilat kishin si objektiv kryesor vendosjen ose më saktë, balancimin dhe ekuilibrimin e të drejtave të shkelura më parë. Ligji “Për Tokën”, ligji i “Kthimit dhe kompensimit të pronave” dhe ai “Për legalizimin, urbanizimin dhe ndërtimeve informale” janë vetëm disa nga rregullimet e shumta juridike që morën hov në vitet e demokracisë. Konkretisht, ideja themelore, që përshkon këto ligje, dhe qëllimi i tyre kryesor ishte t’i ktheheshin pronarëve tokat e tyre, të cilat gjatë periudhës së

komunizmit, siç e theksuam më lart, u shtetëzuan. Siç u vu re dhe nga trajtimi i çdo periudhe, privatizimi dhe kompensimi i tokës është një proces shumë i vështirë dhe ende i pakompletuar, për shkak të të gjitha problematikave që përmban në vetvete, por dhe për shkak të të gjitha problematikave që ka dhe shteti shqiptar për sa i përket vënies në punë dhe mirëkoordinimit të institucioneve përgjegjëse. Ajo që është për t'u vlerësuar dhe që përbën rëndësi bazike është fakti që kemi një legjislacion të formuar dhe të konsoliduar për sa i përket rregullimit juridik të tokës. Konkretisht, sipas ligjit "Për kthimin dhe kompensimin e pronave" çdo subjekt i shpronësuar ka të drejtë të kërkojë, në përputhje me këtë ligj, të drejtën e pronësisë në rast se i është hequr sipas akteve ligjore, nënligjore, vendimeve penale të gjykatave ose të marrë me çdo mënyrë tjetër të padrejtë nga shteti, duke filluar nga data 29.11.1944, si dhe kthimin ose kompensimin e pronës. Edhe sipas vendimeve të GJEDNJ-së, shteti ka të drejtë të vendosë vlerën e kompensimit dhe nuk ka nevojë të ketë "një garanci për kompensimin e plotë në të gjitha rrethanat, sepse objektivat legjitimë të interesit publik mund të kërkojnë një vlerë që të jetë më e vogël se vlera e plotë e tregut". Vendimet e GJEDNJ-së kanë trajtuar edhe datën, por edhe normën përmes së cilës (përgjithësisht vlera e tregut) duhet të kompensohet prona. Gjatë viteve të fundit, GJEDNJ ka pranuar një numër në rritje padish, të depozituara nga shtetas shqiptarë, të cilët kërkojnë të drejtat e tyre për pronën, një proces të drejtë gjyqësor dhe ndreqje të efektshme të problemeve. Shumica e padive kanë pasur të bëjnë me çështje të pronave, sidomos me kthimin dhe kompensimin e tyre.

Çmohet se mbi 200 kërkesë-padi janë ende në proces përpara GJEDNJ-së. Po të kemi parasysh se mbi 80% e aktgjykimeve të GJEDNJ-së u kanë dhënë të drejtë ish-pronarëve, shteti ynë ndodhet përpara faturave të mëdha për kompensim dhe përpara

penalitetëve të mëdha. GJEDNJ në vendimet e saja drejtuar Shqipërisë ka theksuar se “moszbatimi i vendimeve të gjykatave të brendshme dhe i vendimeve administrative në lidhje me kthimin dhe/ose kompensimin e ish-pronarëve në Shqipëri është një problem sistematik”, ndërsa Raportet e Progresit të KE-së e përmendin gjithmonë këtë çështje si një nga shqetësimet kryesore për respektimin e të drejtave dhe lirive themelore të njeriut në Shqipëri.

Rregullimi i pronësisë, në fakt, duhet theksuar që nuk përbën interes vetëm në planin individual të çdo shtetasi, pasi një rregullim dhe shpërndarje e mirë e tokës do të sjellë zhvillim të mëtijshëm ekonomik. Kjo për shkak se ato janë pjesë e politikave kombëtare, që në qendër vërtet kanë individin, por kanë një impakt të pashmangshëm edhe në zhvillimin e përgjithshëm të vendit dhe të shoqërisë. Të drejtat mbi pronën, kur zbatohen si duhet, janë elementet kyçe në një ekonomi tregu që funksionon. 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 në fushën e nxjerrjes dhe përmirësimit të legjislacionit, i cili në shumë raste është diskriminues që nga e kaluara. Institucionet shqiptare do të duhej të hartonin një strategji të mirëfilltë me qëllim përmirësimin e situatës. Legjislacioni për të drejtën e pronës, siç u theksua edhe me parë, është modifikuar dhe ndryshuar disa herë gjatë këtyre viteve. Edhe pse në fakt kemi një përmirësim të kuadrit ligjor ekzistues, modifikimet e shumta legjislative, koordinimi i vështirë i dispozitave të veçanta dhe kompleksiteti i tyre, ashtu sikurse praktika e papajtueshme gjyqësore, që rezultojnë prej tyre kontribuon në mënyrë të pashmangshme në mungesën e sigurisë juridike në vend. Ndaj për këtë arsye, ndoshta zgjidhja më e

mirë në këtë situatë do të ishte thjeshtësimi i legjislacionit. Gjatë procesit të përmirësimit të legjislacionit dhe të politikave institucionet shqiptare duhet të krijojnë legjislacion dhe politika në përputhje me standardet europiane dhe ndërkombëtare

Problemet në fakt nuk kanë të bëjnë vetëm me legjislacionin, por, si gjithmonë, edhe me zbatimin e tij. Me sa duket, tregu i përcaktuar më qartë është tregu i strehimit, ndonëse edhe këtu ka ende probleme me zyrat e regjistrimit. Pavarësisht kësaj, ky treg duket se po ecën mirë. Ndërsa tregu i tokës është diçka që kërkon ende ndërhyrje. Ky treg nuk po funksionon si duhet, veçanërisht ai i lidhur me tokën bujqësore, sepse të drejtat mbi pronën nuk janë përcaktuar ende si duhet. Procesi i kthimit ose i kompensimit nuk ka mbaruar, dhe derisa të përfundojë, ky treg do të qëndrojë në vend. Sistemi i regjistrimit të tokës ende nuk është finalizuar. Kjo përbën një pengesë serioze në rritjen e produktivitetit në bujqësi.

Përkundër disa përpjekjeve për të bërë reformë, të drejtat mbi pronën në Shqipëri nuk janë mjaftueshmërisht të sigurt dhe përbëjnë një sfidë të rëndësishme ndaj qeverisjes. Problemet kanë dalë nga regjistrimi fillestar i paplotë i titujve, nga mungesa e kartelave të sakta kadastrore dhe, në shumë raste, nga mungesa e informacionit provues të besueshëm për pronësinë. Megjithëse Shqipëria ka miratuar një legjislacion i cili kërkon kthimin ose kompensimin e ish-pronarëve pronat e të cilëve janë shpronësuar në regjimin komunist, zbatimi i tij nuk është i plotë.

Nga ana tjetër, nuk mund të lihet pa përmendur fakti që në Shqipëri migrimi i vrullshëm i brendshëm ka çuar në zënie informale të tokës dhe në ndërtime pa leje në masë, duke i vështirësuar kështu, më tej, problemet e lidhura me pronat. Gjatë viteve 1990, një e treta e popullsisë së disa qarqeve veriore dhe malore kanë migruar në qytete, periurbane dhe bregdetare, në kërkim të mundësive më të mira për të fituar të ardhura,

përkundër mungesës së një infrastrukture të duhur strehimi apo të ofrimit të shërbimeve publike. Ky migrim i brendshëm vazhdon ende, paçka se me një ritëm më të ngadaltë. Boshllëqet në legjislacionin e rregullimit të territorit dhe mosdhënia e lejeve të ndërtimit nga administrata e ka bërë të vështirë marrjen e një lejeje të rregullt ndërtimi, edhe atëherë kur personat që e kanë në përdorim tokën kanë titull të ligjshëm pronësie mbi të. Autoritetet shtetërore nuk kanë arritur ta pengojnë zënien e paligjshme të tokës dhe ndërtimet e paligjshme; vlerësohet se një pjesë e konsiderueshme e të gjitha ndërtesave në Shqipëri janë (ose janë nisur) të paligjshme për shkak të mungesës së një titulli të qartë dhe/ose një lejeje të rregullt ndërtimi të personave që i kanë në shfrytëzim ato.

Pasiguria e të drejtave mbi pronat e paluajtshme prek një përqindje të madhe të shtetasve shqiptarë, sidomos grupet në pozita të cenueshme. Mungesa e një titulli të qartë të ligjshëm (dhe informaliteti i veprimeve me pronat, që rrjedh prej kësaj) i pengojnë personat që i kanë pronat në shfrytëzim (duke përfshirë edhe ata që kanë të drejta të ligjshme pronësie mbi to) që të veprojnë në tregun formal të pronave apo t'i përdorin pronat si kolateral për të marrë kredi.

Shtirja e zënies së paligjshme të tokës dhe e ndërtimeve të paligjshme ka krijuar probleme mjedisore dhe ushtron një tryzni në rritje mbi shërbimet publike në qytet. Në të njëjtën kohë, zaptuesit informalë rrezikojnë dëbimin, prishjen e objekteve të tyre dhe mungesë lidhjeje me shërbimet publike. Në pozita më të pafavorshme janë grupet e cenueshme, duke përfshirë gratë në fshat dhe në malësi, fëmijët dhe pakicat rome, sepse këtyre grupeve u mungojnë njohjet dhe dija për t'i ndihmuar t'i kërkojnë në mënyrë të efektshme të drejtat e tyre. Tapitë e pasigurta dhe procedurat e paqarta për marrjen e lejeve të ndërtimit përbëjnë një pengesë madhore për investimet.

Gjykatat, nga ana tjetër, nuk kanë pasur sukses të plotë në zgjidhjen e mosmarrëveshjeve për pronat ose në vënien në zbatim të të drejtave mbi pronën, çka mund të dëmtojë edhe perspektivën e integritit të Shqipërisë në BE. Mosmarrëveshjet për pronat përbëjnë një përqindje të lartë të çështjeve në gjykatë dhe të ankesave të qytetarëve përpara Avokatit të Popullit, por problematike mbetet në këtë drejtim, padyshim, përmbartimi i vendimeve gjyqësore në këto çështje. Për pasojë, një numër në rritje shqiptarësh ngrenë padi përpara Gjykatës Europiane për të Drejtat e Njeriut, dhe shpesh i fitojnë çështjet, duke e rritur ndërgjegjësimin ndërkombëtar për shqetësimet që kanë të bëjnë me të drejtat mbi pronën në Shqipëri.

Problemet në këtë fushë citohen edhe në raportet e Komisionit Europian, si shembuj të dobësive në mbrojtjen e të drejtave të njeriut, të shtetit ligjor dhe të funksionimit të një ekonomie tregu, e aftë për t'u bërë ballë trysnive konkurruese në tregun e brendshëm europian, çka janë edhe tri prej kritereve kryesore për anëtarësim në BE. Megjithatë qeveritë në pushtet kanë miratuar disa politika të duhura, zbatimin e tyre ka mbetur pas për shkak të mungesës së koherencës së politikave, të problemeve me bashkërendimin, të kufizimeve të kapaciteteve dhe për shkak të korrupsionit.

Problemet e tanishme nuk janë të pakorrigjueshme dhe mund të trajtohen përmes një politike koherente, që të synojë një zgjidhje të plotë dhe pragmatike, bazuar në një mbështetje të gjerë nga politika dhe nga shoqëria. Një zgjidhje e tillë do të duhej të trajtonte disa konflikte dhe boshllëqe të rëndësishme në kuadrin ekzistues ligjor, për sa i takon proceseve kryesore të regjistrimit të titujve, legalizimit, kthimit dhe kompensimit.

Ekziston po ashtu një nevojë e ngutshme për një përshpejtim të procesit të pagimit të kompensimit pronarëve të shpronësuar, për të siguruar besueshmërinë e ligji, për të

ndërprerë ngritjen e padive në masë në dyert e gjykatave dhe për t'i eliminuar pengesat e procesit të legalizimit. Në të njëjtën kohë, kjo mund të kërkojë rishikimin e dispozitave ligjore lidhur me pagimin e kompensimit sipas vlerave aktuale të tregut, e cila nuk është në përputhje të plotë me praktikën ndërkombëtare. Zgjidhja e plotë 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. Shumë prona u janë nënshtruar veprimeve informale me kalimin e viteve dhe përdoruesit e tanishëm shpesh kanë paguar shuma të mëdha për t'i marrë ato. Shitblerja dhe ndarja e mëtejshme shpesh bëhet pa dokumentacion dhe, edhe atëherë kur ka dokumente për shitblerjen, ato shpesh janë jo të noterizuara apo të regjistruara për shkak se prona nuk i është regjistruar shitësit. Për pasojë, shumë përdorues të tanishëm kanë paguar shuma të konsiderueshme parash për pronën, por kanë shumë pak mbrojtje juridike sepse veprimi i shitblerjes mbetet informal nga këndvështrimi i ligjit. Procesi i krijimit të vendbanimeve informale dhe i ndërtimeve informale shkaktoi tensione shoqërore, vështirësi për organet shtetërore dhe solli pasoja politike. Debat i hapur me pjesëmarrjen aktive të të gjitha grupeve të interesit dhe shoqërisë civile, në përgjithësi, do të ishte me dobi për gjetjen e një zgjidhjeje funksionale e cila të mund të shihet si legjitime, e drejtë dhe e qëndrueshme në periudhën afatgjatë. Plan i veprimit, për zgjidhjen e problemeve me të drejtat mbi pronën, synon përsheptimin e pagesës së kompensimit për subjektet kërkuese të kthimit të pronave dhe trajtimin e aspekteve të lidhura të proceseve të legalizimit dhe regjistrimit të titujve. Edhe pse plani i veprimit përbën një hap pozitiv drejt një debati politik për një zgjidhje të qëndrueshme, mbetet ende për t'u përgatitur një strategji e plotë në lidhje me këtë.

Ndryshimi i legjislacionit nga ana tjetër kërkon një debat të sinqertë publik në

mënyrë që të nxitet mirëkuptimi në lidhje me nivelin e kompensimit që shteti mund të paguajë në mënyrë realiste dhe që të rritet ndërgjegjësimi për alternativat e mundshme. Mund të jetë e nevojshme ngritja e një komisioni për këtë qëllim. Alternativat për kufizimin e efektit fiskal të kompensimit do të duhej të vlerësoheshin me hollësi dhe të debatoheshin publikisht.

Një zgjidhje e suksesshme do të kërkonte edhe sigurimin e zbatimit të efektshëm dhe konsekuent të politikave dhe ligjeve. Në këtë aspekt, do të duhet që të vazhdohet puna për fuqizimin e mëtejshëm të kapacitetit të ZRPP-së dhe duhen bërë përpjekje për ta përshpejtuar përfundimin sistematik të regjistrimit fillestar në qytet dhe në zonat e tjera me rëndësi ekonomike, me qëllim përmirësimin e vlefshmërisë së kartelave të ZRPP-së. E rëndësishme është të theksojmë edhe veprimin me vendosmëri për të rritur bashkërendimin midis ZRPP-së, ALUIZNI-t dhe AKKP-së, mundësisht përmes shkrirjes në një të këtyre agjencive.

Së fundmi, lind nevoja për të ndjekur nga afër zbatimin e efektshëm dhe të njëtrajtshëm të ligjit të ri të urbanistikës si edhe të praktikave të pushtetit vendor për dhënien e lejeve të ndërtimit, të cilat deri më tani janë karakterizuar nga paqartësi dhe nga mundësi për korrupsion.

REKOMANDIME

Siç u theksua në të gjithë trajtesën e këtij punimi si edhe në konkluzionet pararendëse problemet e sotme, lidhur me pronën në vendin tonë, nuk mund të konsiderohen të pakorrigjueshme dhe mund të trajtohen përmes një politike koherente, e cila duhet të ketë si përkësynim një zgjidhje të plotë dhe pragmatike, bazuar në një mbështetje të gjerë prej politikës dhe shoqërisë. Një zgjidhje e tillë do të duhej të trajtonte disa konflikte dhe boshllëqe të rëndësishme në kuadrin ekzistues ligjor, lidhur me proceset kryesore të regjistrimit të titujve, legalizimit, kthimit dhe kompensimit të pronave. Me modesti po japim me poshtë disa rekomandime të cilat mendohet se janë efektive për zgjidhjen e problemeve të trajtuara në këtë punim:

- a. Thjeshtësimi i legjislacionit për mbrojtjen e të drejtave pronësore pasi legjislacioni për të drejtën e pronës, siç u theksua edhe më parë është modifikuar dhe ndryshuar disa herë gjatë këtyre viteve: edhe pse në fakt kemi një përmirësim të kuadrit ligjor ekzistues, modifikimet e shumta legjislative, koordinimi i vështirë i dispozitave të veçanta dhe kompleksiteti i tyre, kanë vënë gjithnjë dhe më shumë në dukje mungesën e sigurisë juridike në vend. Përmirësimi i mëtejshëm i kuadrit ligjor kërkon gjithashtu eliminimin e mbivendosjes së kompetencave.
- b. Plotësimi i legjislacionit me akte nënligjore të efektshme dhe vënia e tyre në zbatim.
- c. Mjetet ligjore, që ofron shteti për respektimin dhe garantimin e mbrojtjes së pronës, duhet të jenë efektive si në legjislacion ashtu edhe në praktikë.

- d. Zbatimi me korrektësi i ligjit, rritja e efijencës dhe e shkallës së transparencës në administratë.
- e. Të rritet shkalla e koordinimit midis institucioneve që trajtojnë çështjet e pronësisë.
- f. Përfundimi i procesit të kthimit dhe kompensimit të pronave, i procesit të legalizimit dhe atij të vlerësimit të titujve të pronësisë brenda afateve ligjore.
- g. Përfundimi i regjistrimit fillestar të pasurive të paluajtshme.
- h. Dixhitalizimi i të dhënave.
- i. Rritja e efijencës së sistemit të përmbartimit privat për ekzekutimin e vendimeve që lidhen me pronësinë.
- j. Nxjerrja e të dhënave të sakta mbi numrin e kërkesave për kthim, kompensim, si edhe e vendimeve gjyqësore mbi çështjet e pronësisë, në mënyrë që të përlllogariten kostot e nevojshme për përfundimin e këtyre proceseve.
- k. Nevojitet një riorganizim i sistemit ligjor në mënyrë të tillë që të jetë i aftë të menaxhojë infrastrukturën teknike dhe logjistike me qëllim që skema e kompensimit të jetë në çdo kohë e shpejtë dhe efektive.
- l. Ulja e masës së tarifës gjyqësore për paditë e rrjedhura nga marrëdhëniet kontraktore, si dhe për ato për shkaktim dëmi me vleftë mbi 100 000 lekë, e cila aktualisht është 3% e vlerës së padisë, duke sjellë aksesin e pabarabartë të qytetarëve në gjykatë.
- m. Procedurat e kthimit dhe kompensimit duhet të bëhen me frymën dhe standardet e KEDNJ-së dhe me orientimin e jurisprudencës së GJEDNJ-së.

- n. Hapësira e vlerësimit të shtetit është mjaft e gjerë në balancën interes publik-interes privat, por duhet pasur gjithmonë parasysh që barra të mos i bjerë individit;
- o. Mungesa e fondeve nuk është arsye objektive që shteti të mos kompensojë individët. Shteti duhet të marrë masa për këto kompensime.
- p. Rishikimi i ligjit për ta kufizuar kompensimin brenda një përqindjeje të caktuar të vlerës aktuale të tregut të pronës.
- q. Rishikimi i ligjit për ta kufizuar madhësinë e pronës, që mund të merrej në konsideratë me qëllim çmuarjen e vlerës së kompensimit.
- r. Caktimi i burimeve të dallueshme nga të ardhurat jotatimore (për shembull, nga tarifa të legalizimit; të ardhurat nga shitja e pronave shtetërore) për pagesën e kompensimit.
- s. Shpërndarja e kostos së kompensimit përmes emetimit të obligacioneve shtetërore me periudhë të gjatë maturimi (për shembull, 20 ose 30vjet), të cilat t'u jepen kërkuarve të suksesshëm.
- t. Rishikimi i kompensimit të pronave nëpërmjet alternativave të ndryshme efektive mes të cilave individët mund të zgjedhin.

BIBLIOGRAFIA

Burimet Parësore

Deklarata Universale e të Drejtave të Njeriut.

Deklarata Amerikane e të Drejtave dhe Detyrimeve të Njeriut.

Deklarata e të Drejtave dhe Lirive Themelore e Parlamentit Europian të BE-së.

Deklarata Franceze e të Drejtave të Njeriut.

Karta e të Drejtave dhe Lirive Themelore të BE-së.

Konventa Europiane për Mbrojtjen e të Drejtave dhe Lirive Themelore të Njeriut.

Konventa Ndërkombëtare mbi Eliminimin e të gjitha Formave të Diskriminimit Racial.

Traktati i Amsterdemit.

Traktati i Bashkimit Europian.

Traktati i Nisës.

Kushtetuta e Republikës Popullore të Shqipërisë, 14 mars 1946.

Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë, e vitit 1998.

Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë, e vitit 1976.

Kodi Civil i RSH, Nr. 7850, dt. 29.07.1994.

Ligji Nr. 7501, datë 19.07.1991, "Për Tokën" (i ndryshuar).

Ligji Nr. 8053, datë 21.12.1995, "Për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore".

Ligji Nr. 7980, datë 27.07.1995, "Për shitblerjen e trojeve".

Ligji Nr. 7665, datë 21.01.1993, "Për zhvillimin e zonave që kanë përparësi turizmin" (i ndryshuar).

Ligji Nr.7698, datë 15.04.1993, "Për kthimin dhe kompensimin e pronave ish-pronarëve", (shfuqizuar nga ligji i vitit 2004).

Ligji Nr. 9235, datë 29.07.2004, "Për kthimin dhe kompensimin e pronës" (i ndryshuar).

Ligj Nr. 7850, datë 29.07.1994, "Për Kodin Civil të Republikës së Shqipërisë", i ndryshuar.

Ligj Nr. 8417, datë 21.10.1998, "Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë".

Ligji Nr. 7843, datë 13 korrikut 1994, "Për Sistemin e Regjistrimit të Pasurive të paluajtshme".

Ligji Nr. 9235, datë 29 korrikut 2004, "Për Kthimin dhe Kompensimin e Pronës", zëvendëson Ligjin e vitit 1993 dhe prezanton kompensimin me vlerën aktuale të tregut.

Ligji Nr. 9404, datë 29.10.2004, "Për Legalizimin dhe Urbanizimin e Zonave Informale".

Ligji Nr. 9482, datë 3.04.2006, "Për Legalizimin, Urbanizimin dhe Integrimin e Ndërtimeve pa Leje".

Ligji Nr. 9780, datë 16.07.2007, "Për Inspektimin e Ndërtimit".

Ligji Nr. 10119, datë 23.04.2009, "Për Planifikimin e Territorit".

Ligji Nr.33/2012, "Për Regjistrimin e Pasurive të Paluajtshme".

Ligji Nr.55/2012, "Për disa shtesa dhe ndryshime në Ligjin Nr.9235, datë.29.7.2004 "Për Kthimin dhe Kompensimin e Pronës".

Ligji Nr. 7652, datë. 23.12.1992, "Për privatizimin e banesave shtetërore".

Ligji Nr. 7698, datë 15.04.1993, “Për Kthimin dhe Kompensimin e Pronave ish-Pronarëve”.

Ligji Nr. 8561, datë 22.11.1999, “Për Shpronësimin dhe Marrjen në Përdorim të Përkohshëm të Pasurisë Pronë Private për Interes Publik”.

Ligji Nr. 9482, datë 03.04.2006, “Për Legalizimin, Urbanizimin dhe Integrimin e Ndërtimeve pa Leje”.

VKM Nr. 452, datë 17.10.92, “Për ristrukturimin e ndërmarrjeve Bujqësore”.

VKM Nr.161, datë 8.4.1993, “Për disa shtesa e ndryshime në vendimin e lartpërmendur të KM-së Nr. 452, datë 17.10.1992”.

VKM Nr. 666, datë 26.10.1998, “Për disa masa lidhur me procesin e likuidimit të ndërmarrjeve të varësisë të ish-Agjencisë Qendrore të Ristrukturimit dhe Privatizimit të Ndërmarrjeve Bujqësore”.

VKM Nr. 868, datë 18.06.2008, "Për krijimin e fondit të kompensimit fizik nga fondi i tokës bujqësore".

VKM Nr. 562, datë 9.10.1995.

VKM Nr 883, datë 23.12.1996, (shtesë e VKM-së Nr. 562).

Dekret i Presidentit Nr. 1359, datë 02.05.1996, “Për disa ndryshime në dekretin Nr.1254, datë 19.10.95, " Për kompensimin e ish-pronareve të trojeve të zëna, të tokës bujqësore me troje në zonat turistike dhe në qendrat e banuara", ndryshuar me Ligjin Nr.8024, datë 2.11.95.

Dekret i Presidentit Nr. 1431, datë 27.03.1996, “Për një ndryshim në Ligjin Nr. 8053, datë 21.2. 1995”.

Udhëzim Nr. 5, datë 25.5.1993, i Agjencisë Qendrore të Ristrukturimit dhe Privatizimit të NB-ve në zbatim të VKM-së Nr. 161.

Udhëzim Nr. 106, datë 23.02 1996, i Drejtorisë Toka Ujëra të Ministrisë së Bujqësisë dhe Ushqimit.

Udhëzim Nr. 1, datë. 23.2.1999, Për kriteret e zbatimit të VKM-së Nr. 666, datë. 26.10.1998, “Për disa masa lidhur me procesin e likuidimit të ndërmarrjeve të varësisë së ish -Agjencisë Qendrore të Ristrukturimit dhe Privatizimit të Ndërmarrjeve Bujqësore”.

Burimet Dytësore

Aliu A., (2004), *E drejta sendore*, Prishtinë.

Allen T., (1999), *European Convention on Human Rights*, University of Durham, United Kingdom.

Anastasi A., (1998), *Institucionet politike dhe e drejta kushtetuese në Shqipëri 1912-1939*, Luarasi, Tiranë.

Anastasi A., (2001), *Garancitë e të drejtave themelore të njeriut në Kushtetutën shqiptare*, Tiranë.

Anastasi A., (2004), *E drejta kushtetuese*, Pegi, Tiranë.

Asbjorn E., Krause C., Rosas A., (2006), *Economic, Social and Cultural Rights*, Martinus Nijhoff Publishers.

Banka Botërore, (2006), *Statusi i reformës së tokës dhe i tregut të pronave të paluajtshme në Shqipëri*, Tiranë.

Banja H., (1979), *Prona socialiste në RPSH*, Tiranë.

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

- Bardhoshi N., (2009), *Njeriu i kanunit në shoqërinë post socialiste*, UET Press ”, Tiranë.
- Bardhoshi N., (2010), *Në mes ideologjisë së tregut të lirë dhe diktaturës së kushërinjve*, UET Press, Tiranë.
- Bartole S., Conforti B., Raimondi G., (2001), *Commentario alla Convenzione europea per la tutela dei diritti dell’uomo e delle libertà fondamentali*.
- Benussi B., (1931), *Sendet, zotërimi dhe modifikimet e tjera*, (Libri III i K.C), Ministria e Drejtësisë, Tiranë.
- Bianku L., (2000), *Të drejtat e njeriut në Europë*, Botim i Qendrës Europiane, Tiranë.
- Blecher M., (2001), *E drejta europiane në sistemin e së drejtës shqiptare*, Botim i Qendrës Europiane, Tiranë.
- Bonini Baraldi, M., (2007), *Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell’uomo e delle libertà fondamentali*, Codice della famiglia, M.Sesta, Milano.
- Brokoski A. & Du Plessis P., (2000), *E Drejta Romake*, UET Press, Tiranë.
- 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).
- De Salvia M., Zagrebelsky V., (2006), *Diritti dell’uomo e libertà fondamentali. La giurisprudenza della Corte europea dei diritti dell’uomo e della Corte di giustizia delle Comunità europee*, Giuffrè
- De Salvia M., (2001), *La Convenzione europea dei diritti dell’uomo*, Editoriale Scientifica, Torino.

- Defilippi C., Bosi D., Harvey R., (2002), *La Convenzione europea dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali, Commentata ed annotata*, Edizioni Scientifiche Italiane Torino.
- Dobjani E., (2002), *Të Drejtat dhe Liritë Themelore të Njeriut*, Alpin, Tiranë.
- Frowein-Peuhert., (1996), *Komentar Die Europäische Menschenrechts Konvention*, Taglische
- Galgano F., (1999), *E drejta private*, Luarasi, Tiranë.
- Gambeta V., (1999), *Pronësia mbi tokën dhe historia e saj*, Mësonjëtorja e parë, Tiranë.
- Giddens A., (1997), *Sociologjia*, Çabej, Tiranë.
- Grup autorësh, (1997), *Historia e shtetit dhe e së drejtës në Shqipëri*, pjesa II, “Luarasi”, Tiranë.
- Gjecovi Sh., (2003), *Kanuni i Lekë Dukagjinit*, Tiranë.
- Haxhi P. (1998), *Regjimi juridik i tokës në Shqipëri*, Albin, Tiranë.
- Haxhi P., Edvin H., (2008), *E drejta agrare e Shqipërisë*, Albin, Tiranë.
- Kondili V., (2008), *E drejta civile II "Pronësia, të drejtat reale të përkohshme dhe trashëgimia*, Pjesa e posaçme, Geer, Tiranë.
- Kripa D., (2006), *Huaja hipotekore dhe pasuritë e paluajtshme*, PEGI, Tiranë.
- Krisafi K, Aubert G, Ordolli S., (2002), *Kushtetuta e Re Shqiptare, sfida e së ardhmes euroatlantike të Shqipërisë*, Takim mbi Kushtetutën e RSh Gjenevë 21-22 mars (Instituti i Studimeve Bashkëkohore Ballkanike), Luarasi, Tiranë.
- Madhi E., (2008), *Mbrojtja e pronësisë dhe jurisprudenca*, Tiranë.
- Maho B., (2013), *Fitimi i pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme*, UET Press, Tiranë.
- Mecani D., (2008), *Pronësia mbi tokën*, Maluka, Tiranë.

- Nascimbene B., (2002), *La Convenzione europea dei diritti dell'uomo. Profili ed effetti nell'ordinamento italiano*, Milano.
- Nathanaili A., (1965), Referate dhe kumtesa, *Zhvillimi i marrëdhënieve të pronësisë në R P të Shqipërisë*, Tiranë.
- Nathanaili A., (1974), *E drejta e pronësisë e RPSH-së*, kurs leksionesh, Tiranë.
- Nowicki M.A., (2003), *Rreth Konventës Europiane*, Botim i Qendrës Europiane, Tiranë.
- Nuni A., Hasaneziri L., (2008), *Leksione të pronësisë dhe trashëgimisë*, Tiranë.
- Nuni A., (2004), *Leksione të së drejtës civile*, UT, Tiranë.
- Omari L., Anastasi A., (2008) *E Drejta Kushtetuese*, ABC, Tiranë.
- OSBE., (2003), *Komentar mbi projektligjin "Për Njohjen, Kthimin dhe Kompensimin e Pronës"*, paraqitur Kuvendit të Republikës së Shqipërisë nga Grupi Teknik i Ekspertëve të OSBE-së.
- Pettiti L., Decaux P., (1999), *La Convention Européenne des droit de l'homme*, Economica
- Puto A., (2002), *Konventa Europiane e të Drejtave të Njeriut në përqasje me Kushtetutën e Shqipërisë*, Albin, Tiranë.
- Quaini P.M., (2006), *La Convenzione europea dei diritti dell'uomo e la giurisprudenza della corte di Strasburgo*, Milano.
- Rescigno P., (2002), *Convenzione europea dei diritti dell'uomo e diritto privato (famiglia, proprietà, lavoro) Rivista di diritto civile*, Roma.
- Russo C., Quaini P.M., (2006), *La Convenzione europea dei diritti dell'uomo e la giurisprudenza della corte di Strasburgo*, Milano.

S.Bartole, B.Conforti, G.Raimondi., *Commentario alla Convenzione europea per la tutela dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali*, Padova, 2001.

Sadushi S., (2013), *Drejtësia kushtetuese*, Toena, Tiranë.

Sadushi S., (2002), *Roli i Gjykatës Kushtetuese në mbrojtje të të drejtave të njeriut dhe veçanërisht të shqyrtimit të ankesave të shtetasve*, Luarasi, Tiranë.

Saliu K., (2004), *E drejta kushtetuese*, Libri I (botim i katërt), Prishtinë.

Sermet L., (1999), *Konventa Europiane për të drejtat e njeriut dhe e drejta e pronës*, Tiranë.

Shehu A., (1998), *Pronësia*, Tiranë.

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

Talamanca M., (1990), *Instituzioni di Diritto Romano* Giuffrè, Milano.

Taratari A., (2008), *Shkrime juridike dhe të tjera*, Tiranë.

Traja K., (2001), *Kushtetuta dhe sistemi i mbrojtjes të të drejtave të njeriut*, Soros dhe Luarasi, Tiranë.

Traja K., (2000), *Drejtësia kushtetuese*, SOROS & Luarasi, Tiranë.

USAID-OSCE., (2006), *Kthim kompensimi i pronave të subjekteve të shpronësuar në praktikën e Gjykatës Kushtetuese*.

Artikuj dhe Raporte

Banka Botërore, (2011), “Vlerësimi ligjor dhe institucional në lidhje me Projektin e Bankës Botërore për Menaxhimin dhe Pastrimin e Zonës Bregdetare”.

Banka Botërore, (2006), *Status of Land Reform and Property Markets in Albania* (Statusi i reformës së tokës dhe tregjeve të pronave në Shqipëri), Shtojca 12, Tiranë.

De Eaal C., (2004), *Post-socialist Property Rights and Erongsin Albania: An Ethnography of Agrarian Change. Conservation and Society*, ECMLR.

Dollani N., *Kufizimet e së drejtës së pronësisë sipas Nenit 1 të Protokollit 1 të KEDNJ-së Jus&Justicia* Nr. 3, fq. 87.

Economist Intelligence Unit. 1993, “Raport për Shqipërinë”.

EURALIUS, (2010), *Raport përfundimtar vlerësimi për situatën e të drejtave mbi pronën në Shqipëri*, Tiranë.

Gjata R., (1987), *Përsosja e marrëdhënieve të pronësisë sipas Kushtetutës së R P S të Shqipërisë*”, *Revista Drejtësia Popullore*, Nr. 2, Tiranë.

Hayek A. F., (1973), *Law legislation and liberty* Chicago university press, Chicago.

Komisioni European, (2010), *Opiniononi për kërkesën e Shqipërisë për anëtarësim në Bashkimin European* , Bruksel.

Komisioni European, (2010) Raport-Progresi i vitit 2010 për Shqipërinë”, Bruksel.

Komisioni European, (2011), Raport-Progresi i vitit 2011 për Shqipërinë”, Bruksel.

Komisioni European, (2012), Raport-Progresi i vitit 2012 për Shqipërinë”, Bruksel.

Komisioni European, (2013), Raport-Progresi i vitit 2013 për Shqipërinë”, Bruksel.

Komisioni European, (2014), Raport-Progresi i vitit 2014 për Shqipërinë”, Bruksel.

Land policies for growth and poverty reduction 2005, “Key issue sand challenges ahead”, OECD Paper, Klaus Deininger.

OSBE, (2003), Shpjeguesi i projektligjit për kthimin dhe kompensimin e pronave.

P.Rescigno, (2002), *Convenzione europea dei diritti dell’uomo e diritto privato (famiglia, proprietà, lavoro)*, *Rivista di diritto civile*.

Projekt-strategjia sektoriale për reformën në fushën e të drejtave mbi pronën (2009), Qeveria e Shqipërisë.

Resnja L., (1986), *Përvetësimi i pasurisë socialiste*, Revista “Drejtësia popullore”, Nr. 3, Tiranë.

Strategjia Ndërsektorale, Reforma në fushën e të drejtave të pronësisë 2012– 2020” (2012), Ministria e Drejtësisë, Republika e Shqipërisë, qershor.

UNECER, (2005), *Land Administration. Development trends and main principles*, United Nations Economic Commission for Europe Guidelines.

World Bank Group, (2008), *Albania report*.

World Bank Report, (2011), *Governance in the Protection of Immovable Property Rights in Albania 2011, “A Continuing Challenge”*, No 62519-AL.

World Bank Report, (2013), *Doing Business*.

Zaganjori Xh., Canaj E., (2009), *E drejta e pronës sipas nenit 1 të protokollit 1 të Konventës Europiane të të Drejtave të Njeriut dhe impakti i vendimeve të GJEDNJ-së në Shqipëri*, Jus&Justicia Nr. 3, fq. 40-47.

Vendime gjyqësore të GJEDNJ-së.

Vendimi *Handyside kundër Mbretërisë së Bashkuar*, Nr. 24, datë 07.12.1976,

Vendimi *Potocka kundër Polonisë*, Nr.33776/96 date 23.05.2000.

Vendimi *Onerylidiz kundër Turqisë*, nr. 3453 datë 18.06.2002.

Vendimi *Agrotexim dhe të tjerë kundër Greqisë*, Seria A 330 A, datë 24.10.1995.

Vendimi *Former King of Greece dhe të tjerë kundër Greqisë*, 25701/ 94 datë 23.11.2000.

Vendimi *Holly Monasteries-Manastiret e shenjta kundër Greqisë*, Nr. 301.datë 9.12.1994.

Vendimi *James dhe të tjerë kundër Britanisë së Madhe*, nr. 8793/79 datë 21.02.1986, A. 98,

Vendimi *Lithgow dhe të tjerë kundër Britanisë së Madhe*, nr. 102, datë 08.07.1986

Vendimi *Sporrong and Lannorth kundër Suedisë*, A 52 datë 13.03.1982.

Vendimi *Marckx kundër Belgjikës*, nr. 56 datë 13.06.1979.

Vendimi *Pakinian kundër Bullgarisë*, Nr. 29583 datë 21.02.2001

Vendimi *Pine Valley Developments Ltd kundër Irlandës*, Seria A nr. 222 datë 129.11.991.

Vendimi *Princi Hans Adams II Lihtenshtajn kundër Gjermanisë*, Nr. 42527/98, datë 12. 07. 2001.

Vendimi *Gratzingerand Gratzingerova v. the Czech Republic*, Nr. 39794/98 date 13.02.2002.

Vendimi *Draon v. Francë*, Nr 1513/03, datë 6 tetor 2005.

Vendimi *Burdov v. Russia*, Nr 59498/00, datë 15.01.2009.

Vendimi *Jantner v. Slovakia*, No 39050/97, 4 mars 2003.

Vendimi *Bronioeski v. Poland*, 31443/96, ECHR2004-V.

Vendimi *Papamichalopoulos dhe të tjerë kundër Greqisë*, 24.06.1993.

Vendimi *Brumarescu kundër Rumanisë*, dt. 28 tetor 1999.

Vendimi *Beshiri etj kundër Shqipërisë*, Nr. 7352/03, datë 22 gusht 2006.

Vendimi *Nuri kunder Shqiperise* nr. 12306/04 date 3.02.2009

Vendimi *Manushaqe Puto e te tjere kundër Shqipërisë* nr. 604/07, 43628/07, 46684/07 dhe 34770/09 datë 31.08.2012

Vendimi *Hamzaraj kundër Shqipërisë* nr.45256/04 datë 22.09.2009

Vendimi *Boçari kundër Shqipërisë* nr. 10508/02 datë 31.03.2005

Vendimi *Vrioni kundër Shqipërisë* nr.2141/03 datë 24.03.2009

Vendimi *Ramadhi e të tjerë kundër Shqipërisë* nr.38222/02 datë 13.11.2007

Vendimi *Driza kundër Shqipërisë* nr 33771/02 datë 13.11.2007

Vendimi *Marini kundër Shqipërisë* Nr. 373802 datë 18.12.2007

Vendimi *Qufaj Co. Sh P K kundër Shqipërisë*, nr.54268/00 datë 2.0.2003

Vendime të Gjykatës së Lartë

Vendim unifikues, Nr. 5, datë 23.03.2004.

Vendim unifikues, Nr. 23, datë 01.04.2002.

Vendim Nr. 6, datë 24.01.2007.

Vendimi Nr. 24, datë 13.03.2002.

Vendime të Gjykatës Kushtetuese

Vendim Nr. 9, datë 30.11.1994.

Vendimin Nr. 10, datë 30.11.1994.

Vendimi Nr. 4, datë 08.04.1994.

Vendimi Nr. 7, datë 14.09.1994.

Vendim Nr. 12, datë 21.03.2000.

Vendim Nr. 26, datë 24.04.2001.

Vendim Nr. 43, datë 18.05.2001.

Vendimi Nr. 26, datë 02.11.2005.

Vendim Nr. 11, datë 18.05.2005.

Vendim Nr. 30, datë 01.12.2005.

Vendim Nr. 11, datë 04.04.2007.

Vendim Nr. 35, datë 10.10.2007.

Vendim Nr. 17, datë 23.04.2010.

Vendim Nr. 43, datë 06.10.2011.

Vendim Nr. 23, datë 08.06.2011.

Burime nga interneti

www.worldbank.org

www.avokatipopullit.gov.al

www.bankofalbania.org

www.forumishqiptar.net

www.zrpp.gov.al

www.kryeministria.al

www.dsdc.gov.al

www.academia.edu