

**PROÇESI I LEGALIZIMEVE TË NDËRTIMEVE PA LEJE.**

**PIKAT E TAKIMIT DHE TË NDARJES ME ATË TË SHPRONËSIMEVE DHE SHKAKTIMIT  
TË DËMIT PWR SA I TAKON MBROJTJES SW PRONËSISË MBI PASURITË E  
PALUAJTSHME**

## **AFERDITA MAHO**

Drejtuar

Universitetit Europian të Tiranës

Shkollës Doktorale

Ne kuadrin e përmbushjes së detyrimeve akademike të Progranmit të Doktoraturës në Shkencat Juridike, profili “E drejtë Private”, për marrjen e gradës shkencore “Doktor”

Udhëheqës shkencor:

**Prof. Dr. Ilir Mustafaj**

Tiranë, Janar, 2021

## **1. Deklarata e temës të doktoraturës**

Deklaroj nën përgjegjësinë time personale se ky punim doktoral është frut i punës time kërkimore-shkencore dhe çdo material me karakter origjinal dhe të prejardhur në formën e burimeve parësore dhe dytësore, është përshtatur dhe trajtuar në lidhje të ngushtë me çdo kapitull, kre dhe çështje konkrete, që kanë lidhje të ngushtë me titullin e temës të trajtuar prej meje.

## **Abstrakt**

Ky punim doktrature është një studim mbi kuadrin ligjor të legalizimeve të ndërtimeve pa leje, që përbën në vetvete një mënyrë të posaçme të fitimit të pronësisë sipas legjislacionit shqiptar, i cili pas viteve 1990 iu imponua ligjvënësit shqiptar për shkak të lëvizjes demografike të pakontrolluar të popullsisë drejt zonave më të rëndësishme të vendit. Ky fenomen u bë i mundshëm edhe falë neglizhencës dhe pafuqisë së organeve shtetërore ligjzbatuese, të cilat duhej të kontrollonin dhe të menaxhonin çdo ndryshim të territorit në përputhje me planet urbanistike, por që në shumicën e rasteve dështuan për të përmbushur këtë qëllim që i ngarkon ligji. Pikërisht ligjerimi i mijëra objekteve të ndërtuara pa leje, për tu bërë pjesë e kapitaleve formale të pasurive të patundshme në Republikën e Shqipërisë, detyruan ligjvënësin të ndërmerre atë reformë ligjore që ka shkaktuar dhe vazhdon të shkaktojë mjaft debate kushtetuese dhe ligjore, në lidhje me mënyrën sesi kuadri ligjor që u miratua respekton parimet kushtetuese dhe konvencionale të humbjes apo të zhveshjes nga pronësia të pronarëve jo posedues, në raport me ndërtuesit pa leje të cilët janë edhe pronarët e rinj si të objektit që kanë ndërtuar pa leje, ashtu edhe të parcelës ndërtimore.

Në këtë punim analizohen të dhënat statistikore të perpunuara nga organet administrative të ngarkuara me ligj për legalizimin e ndërtimeve pa leje, kuadri ligjor i pronësisë në tërësi dhe i legalizimeve të ndërtimeve informale në vecanti, jurisprudenca e GJEDNJ, të Gjykatës Kushtetuese, të Gjykatës së Lartë dhe gjykatave të tjera shqiptare në lidhje me procesin e legalizimeve të ndërtimeve pa leje, demshpërblimin, shkaktimin e demit dhe paditë me objekt kërkim sendi ndaj ndërtuesve pa leje.

Proçesi i legalizimeve i cili do të vazhdojë edhe për një afat disa vjeçar, përse i takon demshpërblimit të pronarëve jo posedues, është ende shumë larg standarteve të vendosura nga Kushtetuta, KEDNJ-së, adrit ligjor për shpronësimet. Parandalimi i ndërtimeve pa leje duhet të vazhdojë të mbetet prioritet i shtetit shqiptar, i cili nga nga tjetër duhet të përmbyllë këtë proces ligjor brenda afatit ligjor të caktuar në vitin 2028, pa lejuar asnjë zgjatje tjetër të këtij afati. Vetëm kështu mund të rivendoset paqja sociale sociale midis grupeve shoqërore që preken nga ky kuadër ligjor, por njëkohësisht edhe stabiliteti makro-ekonomik i pasurive të paluajtshme, çka përbën një garanci thelbësore për realizimin e investimeve të huaja dhe vendase.

*fjalët kyçe: e drejta pronësore, siguria juridike, ndërtime pa leje, legalizim, kompensim, pronë private, pronë shtetërore, pronë publike, zhveshje nga pronësia, çasti i fitimit të pronësisë mbi ndërtimin pa leje, çasti i fitimit të dëmshpërblimit, pronar jo posedues, subjekt legalizues, padi dëmshpërblimi, padi kërkim sendi, etj.*

## **Abstract**

This doctoral dissertation is a study over the legal framework of legalizations of illegal constructions, as one of the new titles of ownership in the Albanian legislation, which after the 1990s was imposed on the Albanian legislator due to the uncontrolled demographic movement of the population towards the urban areas. This phenomenon became possible also due to the negligence and powerlessness of state law enforcement bodies, which had to control and manage any change of territory following urban plans, but in most cases failed to meet this purpose imposed by law. Legalization of thousands of illegally constructed buildings, to become part of the formal real estate capitals in the Republic of Albania, forced the legislator to undertake the legal reform that has caused and continues to cause many constitutional and legal debates, regarding the way how the legal framework that was adopted, respects the constitutional and conventional principles of loss or deprivation of property of non-possessing owners, concerning illegal builders who are also the new owners of both the building they have built without permission and the construction plot.

This paper analyzes the statistical data processed by the administrative bodies charged by law for the legalization of illegal constructions, the legal framework of ownership in general and the legalization of informal constructions in particular, the case-law of the European Court of Human Rights, The Constitutional Court, the High Court and other Albanian courts regarding the process of legalization of illegal constructions, compensation, torts, and other lawsuits.

The legalization process which will continue for another period of several years, in terms of compensation of non-possessive owners, is still far from the standards set by the Constitution, the European Convention on Human Rights, and the legal framework for expropriations. The prevention of illegal constructions must continue to remain a priority of the Albanian Government, which on the other side must complete this legal process within the legal deadline set in 2028, without allowing another extension of this deadline. Thus, not only the social peace can be restored between the social groups affected by this legal framework, but also the macro-economic stability of the real estate, which is an essential guarantee for foreign and domestic investments.

## PASQYRA E LËNDËS

Hyrje.....	11
Objekti dhe qëllimi i studimit.....	15
Hipoteza e studimit dhe pyetjet kërkimore.....	17
Metodologjia e studimit.....	19
Rëndësia e punimit.....	21
Struktura e punimit.....	25

## KAPITULLI I PARË

### PROÇESI I LEGALIZIMEVE TË NDËRTIMEVE PA LEJE NË REPUBLIKËN E SHQIPËRISË

#### KREU I: LINDJA E FENOMENIT TË NDËRTIMEVE PA LEJE DHE PROÇESI I LEGALIZIMEVE TË KËTYRE NDËRTIMEVE NË BAZË TË LIGJIT NR.9482/2006.

1.1. Shkaqet që çuan drejt fenomenit të ndërtimeve pa leje në Shqipëri.....	29
1.2. Shkaqet e kufizimit të së drejtës për pronë private sipas Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë dhe KEDNJ.....	41
1.2.1 Kufizimi duhet të bëhet vetëm me ligj.....	45
1.2.2 Interesi publik në marrjen e veprimeve kufizuese ndaj pronës private.....	46
1.2.3 Proporcionaliteti, parim i rëndësishëm kushtetues në kufizimin e të drejtës për pronë private.....	49
1.2.4 Shpërblimi i drejtë në favor të pronarëve të zhveshur nga pronësia mbi pronat e tyre të paluajtshme.....	52
1.3 Proçesi i legalizimeve të ndërtimeve pa leje në bazë të ligjit nr.9482/2006.....	56
1.4. Problematika që u shfaqën gjatë zbatimit të ligjit nr.9482/2006.....	59
1.5. Parandalimi i ndërtimeve pa leje në aspektin e proçesit penal.....	72

## **KREU II: TRAJTIMI I PRONARËVE JO POSEDUES PËR SA I TAKON ZHVESHJES NGA PRONËSIA PËR SHKAK TË PROÇESIT TË LEGALIZIMEVE**

2.1 Burimet e financimit të kompensimit të truallit të pronarëve të ligjshëm sipas legjislacionit të legalizimit.....	76
2.2.1 Ligji nr.10239/2010 për fondin special të kompensimit të pronave dhe efektet e tij në procesin e shpërblimit të pronarëve të ligjshëm.....	77
2.2.2. VKM nr.383/2010, “Për përcaktimin e procedurave të shpërndarjes së fondit të kompensimit në vlerë për pronarët e pasurive të paluajtshme, pronë private, që preken nga ndërtimet informale.....	81
2.2 Ecuria e procesit të kompensimit të pronës gjatë viteve 2006-2013.....	87

## **KREU III: ECURIA E PROÇESIT TË LEGALIZIMIT TË NDËRTIMEVE PA LEJE PAS VITIT 2014**

3.1. Rregjimi juridik i kalimit të së drejtës së pronësisë mbi tokën nga pronari i ligjshëm drejt ndërtuesit informal .....	96
3.2. Statistika në lidhje me vendimet e Këshillit të Ministrave për kompensimin e pronarëve jo posedues nga viti 2008-2020.....	101
3.3 Risitë e ligji nr.20/2020 në lidhje me legalizimin e ndërtimeve pa leje.....	109
3.3.1. Rrethanat që çuan drejt miratimit të ligjit nr.20/2020 në lidhje me legalizimin e ndërtimeve pa leje.....	109
3.3.2. Ligjësimi (legalizimi) i ndarjes dhe regjistrimit të tokës bujqësore.....	118
3.3.3. Raporti i mbrojtjes së interesave pronësore të subjekteve në proces legalizimi me pronarët jo posedues në bazë të ligjit nr.20/2020.....	123
3.3.4. Legalizimi i ndërtimeve dhe oborreve në përdorim para vitit 1991 .....	138
3.3.5. Rregullimi i pronësisë në zonat turistike.....	149
3.3.6. Mënyra e mbrojtjes së ndërtimeve që nuk legalizohen .....	156
3.3.7. Moskualifikimi për legalizim për shkak se objekti pa leje cënon interesa publike.....	158
3.3.8. Rasti i neglizhencës apo moskordinimit të saktë të organeve administrative ligjzbatuese.....	160

3.3.9. Pamundësia e kualifikimit të ndërtimeve të deklaruara për legalizim për shkak të planeve të reja urbanistike.....	162
3.2.10. Mbrojtja e ndërtimeve në proces legalizimi nëpërmjet rrugës të ankimit administrativ.....	176
3.2.11. Dhënia e dëmshpërblimit për ndërtimet pa leje që nuk legalizohen dhe që preken nga fatkeqësitë natyrore.....	181
3.3. Mbrojtja e të drejtave pronësore mes bashkëshortëve në kuadrin e procesit të legalizimit të pasurive të paluajtshme.....	187
3.4. Gjetjet dhe sugjerimet e Kontrollit të Lartë të Shtetit në kuadrin e procesit të legalizimeve të ndërtimeve pa leje.....	196

## KAPITULLI I DYTË

### INSTITUTI I SHPRONËSIMIT NË RAPORT ME OBJEKTET E LEGALIZUARA DHE ATO NË PROÇES LEGALIZIMI

2.1 Proçedurat e shpronësimit dhe problemet që janë hasur në lidhje me objektet në proces legalizimi.....	201
2.1.a. Objektet për të cilat kryhet shpronësimi.....	202
2.1.b. Shkaqet për të cilat kryhet shpronësimi mbi sendet e paluajtshme.....	203
2.1.c. Subjektet, prona e të cilëve shpronësohet.....	204
2.1.d. Subjektet në favor të të cilit bëhet shpronësimi,.....	205
2.1.dh. Organi kompetent shtetëror të cilit i paraqitet kërkesa për shpronësim.....	206
2.1.e. Organi shtetëror që vendos përfundimisht për shpronësimin.....	207
2.2. Pikat e takimit dhe të ndarjes midis marrëdhënies të shkaktimit të dëmit dhe atij të shpronësimit .....	222
2.3. Dallimi midis shpronësimit de jure dhe atij de facto.....	226
2.3.1 Dallimi midis shpronësimit de jure nga ai de facto në lidhje me afatin e ngritjes të padisë në gjykatë.....	227
2.3.2 Ndërgjyqësia dhe gjykata kompetente në lidhje me shpronësimin de jure dhe atë de	

<i>facto</i> .....	<b>231</b>
2.3.3 <i>Lloji i dëmshpërblimit në lidhje me secilin akt shpronësimi</i> .....	<b>232</b>
2.3.4 <i>Kërkimet që lidhen me marrjen e masës së dëmshpërblimit për humbjen e pronësisë të shpronësimit de jure dhe de facto si dhe fitimit të munguar</i> .....	<b>233</b>
2.3.5 <i>Roli i gjykatave administrative për verifikimin e afatit të parashkrimit të padise që ka për objekt dhënien e dëmshpërblimit që buron nga akt i shpronësimit</i> .....	<b>236</b>
2.3.6 <i>Kundërshtimi i Vendimi të Këshillit të Ministrave që ka miratuar shpronësimin e parcelave të caktuara pronë private përtej afatit 30 ditor nga çasti që vendimi është publikuar në fletoren zyrtare</i> .....	<b>238</b>
2.3.7 <i>Çasti i humbjes së pronësisë të një pasurie të paluajtshme të shpronësuar de facto</i> .....	<b>238</b>
2.3.8 <i>Rasti i shkatërrimit të objekteve me leje ndërtimi apo në proces legalizimi të cilat preken për shkak të procesit të shpronësimit me qëllim realizimin e një vepre publike</i> .....	<b>239</b>

## **KAPITULLI I TRETË**

### **PADIA PËR KËRKIMIN E SENDIT (RIVENDIKIMIT) NË LIDHJE ME RASTET E LIRIM DORËZIM TRUALLIT TË ZËNË NGA NDËRTIMET PA LEJE**

#### **KREU I: KUSHTET KRYESORE TË NGRITJES SË PADISË TË RIVENDIKIMIT**

3.1. Legjitimiteti aktiv i paditësit që provon nëpërmjet dokumentave shkresore se është pronar bashkëpronar i sendit individualisht të përcaktuar.....	<b>241</b>
3.1.a. Interesi i ligjshëm në ngritjen e padisë së rivendikimit .....	<b>241</b>
3.1.b. Kushtet kryesore të ngritjes së padisë të rivendikimit.....	<b>243</b>
- paditësi duhet të provojë se është pronar i sendit individualisht të përcaktuar;.....	<b>243</b>
- paditësi duhet të provojë se nuk është në posedimin dhe gëzimin e sendit që ai kërkon të rivendikohet tërësisht apo pjesërisht;.....	<b>244</b>
- sendi/et duhet të jenë në posedimin e të paditurit/ve;.....	<b>245</b>
- posedimi i të paditurve duhet të jetë i paligjshëm.....	<b>247</b>



3.2. Interpretimi i normave të Kodit Civil lidhur me parashkrimin e padisë së rivendikimit bazuar edhe në praktiën unifikuese të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës të Lartë.....	248
3.3 <i>Shqyrtimi i padisë të kërimit të sendit ndaj ndërtuesve të paligjshëm sipas dispozitave të ligjit nr.20/2020 “Për përfundimin e procesve kalimtare”</i> .....	253

**KREU II: RASTE KONKRETE TË JURISPRUDENCËS GJYQËSORE NË LIDHJE ME PADINË E RIVENDIKIMIT KUNDER PERSONAVE NË PROÇES LEGALIZIMI**

3.1.a. Trashëgimtarë që janë bërë pronarë me vendim të gjykatës kundër personit që ka kryer privatizimin e një ndërtese pronë shtetnore dhe ka kryer ndërtim pa leje në katin e dytë të ndërtesës së privatizuar.....	255
3.2.b. Trashëgimtarë që janë bërë pronarë me vendim të KKKPronave kundër ndërtuesit pa leje në proces legalizimi.....	258
3.3.c. Personi që është bërë pronar me kontratë shitje kundër ndërtuesve pa leje në proces legalizimi.....	259
3.4.d. Personi që është bërë pronar me kontratë shitje kundër ndërtuesve pa leje në proces legalizimi.....	261
3.5.dh. Vendim i Gjykatës të Lartë që ka lënë në fuqi vendimin e gjykatës të shkallës të parë dhe të apelit që kanë pranuar padinë me objekt lirim dorëzim sendi kundër ndërtuesve pa leje në proces legalizimi.....	265
3.6.e. Vendim i Gjykatës të Lartë që ka shqyrtuar kërkesën për nxjerrje jashtë juridiksionit gjyqësor të padisë me objekt lirim dorëzim sendi kundër ndërtuesve pa leje në proces legalizimi.....	268
3.7.f. Personi që është bërë pronar me kontratë shitje kundër ndërtuesve pa leje në proces legalizimi.....	269
3.2.g Konkluzione në lidhje me padinë e kërimit të sendit kundër ndërtuesve pa leje në procesin civil.....	271

<b>KONKLUZIONE</b> .....	<b>274</b>
<b>REKOMANDIME</b> .....	<b>281</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	<b>286</b>

## **Falenderime/mirënjohje**

Përfundimi i kësaj teme diplome përbën një hap të rëndësishëm në përvojën time profesionale, ku krahas asaj të magjistratit, ku më është dashur të zgjidh me dhjetra konflikte gjyqësore që kanë të bëjnë me çështjet e pronësisë në tërësi dhe ato të dëmshpërblimit dhe legalizimeve, si pjesë përbërëse e mosmarrëveshjeve që gjykohen nga Gjykata Administrative e Shkallës të Parë Tiranë, mu dha mundësia të thelloj dhe të trajtoj gjerësisht në aspektin akademik, çështje që lidhen me kuadrin ligjor dhe jurisprudencën rreth këtij procesi sa i rëndësishëm aq edhe problematik, në lidhje me të drejtën e pronësisë si një e drejtë kushtetuese dhe konvencionale.

Trajtimi i të gjithë çështjeve që janë pjesë përbërëse e këtij punimi doktoral do të kishte qenë i pamundur pa ndihmën, mbështetjen dhe kurajon që unë mora prej shumë bashkëpunëtorëve.

Një falenderim i veçantë shkon për udhëheqësin shkencor Prof.Dr.Illir Mustafaj me të cilin kemi organizuar që në çastin e parë të miratimit të temës doktrale çështjet që do të trajtojmë, burimet dhe literaturën akademike që do të përdorim për këtë qëllim, si dhe ajo që është më e rëndësishme të sjellim gjetje dhe sugjerime në fund të punimit doktoral, të cilat janë kaq të nevojshme për një nga mënyrat e posaçme të fitimit të pronësisë, sikurse është kuadri ligjor për legalizimet e ndërtimeve pa leje.

Gjithashtu një mirënjohje dhe falenderim i veçantë shkon për familjen time, për nënën, bashkëshortin dhe fëmijët e mi, të cilët më kanë mirëkuptuar dhe mbështetur në çdo çast të përpjekjeve të pafundme në drejtim të finalizimit të kësaj teme doktrale.

## Hyrje

Shqipëria ndryshoi rrënjësisht në fillim të viteve 90”, jo vetëm sistemin politik nga një vend socialist i drejtuar nga një parti e vetme si Partia e Punës së Shqipërisë në pluralizëm politik, por gjithashtu nga një ekonomi e centralizuar e bazuar në pronën e përbashkët, në ekonominë e tregut që bazohet në iniciativën e lirë dhe pronën private.

Shqipëria, si të gjitha vendet e tjera të Evropës Juglindore ka ndërmarrë një sërë reformash ligjore që kanë synuar t`i japin zgjidhje problematikave ekonomiko-shoqërore me të cilat është përballur.

Një reformë shumë e rëndësishme në aspektin ekonomik ishte shpërndarja e pasurive të paluajtshme nga pronë publike në pronë private.

Përmbushja e një qëllimi të tillë u synua të realizohet përmes një sërë aktesh me karakter kushtetues dhe ligjor sikurse kanë qenë: <sup>1</sup>

- Ligji nr. 7491, datë 29.4.1991 “Për dispozitat kryesore kushtetuese”;
- Ligji nr.7512, datë 01.08.1991 “Per sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private, ekonomisë së tregut, lirisë dhe veprimtarisë ekonomike, si dhe iniciativës së lirë” ligj ky që pasohet nga një sërë aktesh të tjera normative në fushën e privatizimeve në vendin tonë.
- Ligji nr. 7501 datë 19.07.1991 “Për tokën bujqësore” që duhet parë i lidhur me ligjin nr. 8337 date 30.04.1998 ”Për kalimin në pronësi të tokës bujqësore dhe pyjore, livadheve dhe kullotave”.
- Ligji nr. 8561 date 22.12.1999 “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik”.
- Ligji nr.8561, datë 22.12.1999 “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik”.
- Ligji nr. 7652 datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”.
- Ligji nr.9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”.
- Ligji nr. 9235 date 29.07.2004 “Për njohjen, kthimin dhe kompensimin e pronave ish pronarëve”.

---

<sup>1</sup> Neni 149 i Kodit Civil përcakton nocionin juridik të institutit të pronësisë. Duhet theksuar fakti se kjo dispozitë ka lidhje organike me nenin 163 te Kodit Civil, në të cilin parashikohen mënyrat e fitimit te pronësisë së sendeve te paluajtshme.

Për sa i takon këtij kuadri ligjor kanë ardhur me dhjetëra efekte që burojnë nga këto ligje të posaçme, ku do të veconim si më të rëndësishmet; ndarja e tokës bujqësore me akte në pronësi dhe në përdorim, privatizimi i banesave shtetërore dhe ish ndërmarrjeve shtetërore, kthimi dhe kompensimi i pronave subjekteve të shpronësuar, dhënia e lejeve të legalizimit.

Në bazë të këtij kuadri ligjor janë ngritur institucione të posaçme për secilën fushë, sikurse janë ish komisionet e ndarjes së tokës në fshat, komisionet e njohjes, kthimit dhe kompensimit të pronave subjekteve të shpronësuar, degët e privatizimit të pronës shtetërore në rrethe, degët e privatizimit të ish ndërmarrjeve komunale banesa, Drejtoria e Inventarizimit dhe Transferimit të Pronës Shtetërore pranë Ministrisë së Brendshme, degët e ALUIZN-it etj<sup>2</sup>.

Përfundimi i të gjithë proceseve administrative që kanë nisur në vitin 1991 ka patur efekte pozitive, pasi institucionet të cilat u ngritën në bazë të ligjeve të mësipërme kanë prodhuar tituj pronësie mbi tokat bujqësore, trojet, ndërtesat për banim social dhe kulturor, pyjet dhe kullotat cka i ka dhënë mundësinë personave fizikë dhe juridikë vendas dhe të huaj, për tu bërë pronarë të këtyre llojeve të pasurive të paluajtshme.

Moskoordinimi midis institucioneve që kanë funksionuar në bazë të ligjeve të ndryshme, mospasja e një komunikimi online të unifikuar dhe në shumë raste abuzimet nga drejtuesit e këtyre institucioneve, ka ndikuar në dhënien e titujve të pronësisë të gabuar/paligjshme, cka ka sjellë mbivendosje për të njëjtin lloj pasurie të paluajtshme dhe për rrjedhojë me dhjetëra konflikte gjyqësore.

Të gjitha këto procese që lindën në fillim të viteve 90<sup>3</sup>, kishin si qëllim kalimin e së drejtës të pronësisë nga pronë shtetërore në pronë private në një periudhë të shkurtër, ndërkohë që përtej efekteve pozitive që këto akte normative kanë krijuar jo pak probleme institucionale dhe individuale të subjekteve që përfitojnë nga këto akte normative kanë lindur dhe janë ende në procese administrative dhe gjyqësore brenda vendit deri në GJEDNJ<sup>3</sup>.

Një ndër problemet më të mprehta për shoqërinë shqiptare gjatë këtyre viteve të fundit ka qenë dhe mbetet fenomeni i ndërtimeve pa leje. Frenimi i ndërtimeve pa leje në të ardhmen, shmangia e konflikteve sociale, integrimi në tregun e pasurive të paluajtshme të trojeve dhe

---

<sup>2</sup> [http://www.gjykataelarte.gov.al/web/permbajtja\\_civile\\_penale\\_adm\\_4\\_1907.doc](http://www.gjykataelarte.gov.al/web/permbajtja_civile_penale_adm_4_1907.doc)

<sup>3</sup> [http://www.gjl.altirana.com/web/civile\\_penale\\_adm\\_mosk\\_dhjetor\\_1671.doc](http://www.gjl.altirana.com/web/civile_penale_adm_mosk_dhjetor_1671.doc)

ndërtesave informale të ngritura mbi këto troje, ishin një sërë faktorësh që sensibilizuan ligjvënësin të ndërmerre këtë rregullim ligjor.

Në ndryshim nga vendet e tjera të Evropës Juglindore, fenomeni i ndërtimeve pa leje në Shqipëri pati një valë më të madhe dhe më të pa kontrolluar nga ana e organeve ligjzbatuese që kanë si përgjegjësi primare kontrollin mbi territorin. Kjo valë e madhe ndërtimesh të pakontrolluara u realizua jo vetëm në tokat bujqësore dhe trojet që ndërtuesit pa leje kanë në pronësinë e tyre, por edhe në pronat private dhe shtetërore, duke përbërë në këtë mënyrë një zaptim të tyre apo një lloj kolonializimi të brendshëm, nisur edhe nga nevoja sociale për më shumë sipërfaqe për banim.

Zgjidhja e kësaj situate sa sociale dhe ekonomike e vuri ligjvënësin para detyrimit për të pasur kujdes në harmonizimin e interesave dhe të drejtave të dy kategorive të ndryshme shoqërore, edhe pse deri në fund të vitit 2004, kuadri kushtetues dhe ligjor ishte katërcipërisht në mbrojtje të pronës private dhe asaj shtetërore, kundra çdo lloj zaptimi apo uzurpimi të të tretëve.

Kjo situate sa sociale dhe ekonomike, si dhe fakti që grupi i subjekteve që kishin ndërtuar pa leje ishte shumë herë më i madh se ai i pronarëve që u ishin zaptuar ngastrat e tyre përfshirë këtu edhe shtetit, bëri që në analizë të merreshin parasysh edhe efektet politike në proceset zgjedhore që do të jepte përkrahja e njërit apo tjetër grup shoqëror.

Duke u nisur nga nevoja për të ruajtur një ekulibër social, por që prapa të cilit fshiheshin interesa politike të hambarit të votave që mund të ofronin ndërtuesit pa leje dhe që kishin zaptuar prona private dhe shtetërore, zgjidhja që ofroi ligjvënësi është një nga mënyrat e fitimit të pronësisë që do vazhdojë të ngjallë debat kushtetues edhe për dhjetëra vite në vazhdim, në lidhje me mënyrën sesi kuadri ligjor që u miratua bën pronarë të rinj dhe i heq pronësinë atyre ekzistues<sup>4</sup>.

Një mënyrë e re fitimi pronësie që u njoh nga Kuvendi i Republikës së Shqipërisë është edhe kuadri ligjor për legalizimin e ndërtimeve informale, një mënyrë kjo e fitimit të pronësisë e panjohur nga legjislatoret e mëparshme<sup>5</sup>.

Kuadri ligjor i legalizimit ka krijuar një gjendje pasigurie të thellë tek pronarët e ligjshëm, duke mos i ofruar asnjë përgjigje për mënyrën dhe afatin se kur do të mund të realizohet një e drejtë e tillë. Pavarësisht se ligji i legalizimeve kaloi në filtrin e rishikimit kushtetues, mbrojtja e interesave të ligjshme të pronarëve jo posedues, përbën dështim të shtetit shqiptar.

<sup>4</sup> [http://www.gjykataelarte.gov.al/web/permbajtja\\_civile\\_penale\\_adm\\_4\\_1907.doc](http://www.gjykataelarte.gov.al/web/permbajtja_civile_penale_adm_4_1907.doc)

<sup>5</sup> [http://www.gjl.altirana.com/web/civile\\_penale\\_adm\\_mosk\\_dhjetor\\_1671.doc](http://www.gjl.altirana.com/web/civile_penale_adm_mosk_dhjetor_1671.doc)

Gjatë këtyre viteve të demokracisë një kategori e madhe subjektsh kanë humbur të drejtën e pronësisë mbi tokën si rezultat i efekteve të ligjit të legalizimit të ndërtimeve informale dhe ende nuk kanë arritur dhe nuk po arrijnë të marrin kompensimin apo shpërblimin e saj si rezultat i këtij shpronësimi.

Gjithsesi kjo mënyrë e fitimit të pronësisë, e cila u realizua se i shërben zgjidhjes të një plage të madhe sociale dhe ekonomike në vendin tonë ka shkaktuar jo pak probleme në lidhje me mënyrën e të bërit pronar të ndertuesve pa leje jo vetëm mbi objekte pa leje ndërtimi, por edhe për parcelën ndërtimore, sidomos në rastet kur ajo është në pronësi të shtetit apo të të tretëve.

Pikërisht mënyra sesi humbet pronësia, kriteret që përdoren në kuadrin ligjor të posacëm, si dhe konfliktet gjyqësore që kanë lindur në gjykatat e rretheve gjyqësore dhe ato administrative, do të përbëjnë një nga qëllimet e këtij punimi diplome.

Për të analizuar këtë çështje do të fokusohemi tek kuadri i brendshëm ligjor dhe aktet nënligjore të ndërmarra nga viti 2006 dhe aktualisht, trajtimet e ndryshme nga organizata dhe partnerët ndërkombëtarë që na kanë asistuar në këtë proces, si dhe jurisprudence gjyqësore vendase dhe huaj në lidhje me këtë çështje.

Më shumë rëndësi në trajtimin e kësaj çështje është miratimi i ligjit nr.20/2020 “Për mbylljen e proceseve kalimtare” dhe ligjit nr.111/2018 “Për kadastrën” në lidhje me evoluimin e kuadrit ligjor dhe institucional që kanë të bëjnë me fatin përfundimtar të legalizimit të ndërtimeve pa leje, kriteret që duhet të respektohen, pasojat në rast moslegalizimi të objekteve pa leje, kompensimi apo dëmshpërblimi si i subjekteve që kanë ndërtuar pa leje, ashtu edhe pronarëve jo posedues, institucioni i ri që do të përmbyllë këtë proces.

Jo më pak për nga rëndësia në këtë punim doktorial, do të ndalemi në institutin e shpronësimit, të përbashkëtat dhe dallimet që ky institut ka me procesin e legalizimeve dhe atë të shkaktimit të dëmit në të gjitha ato raste kur organet shtetërore të caktuara apo ente publike veprojnë pa një procedurë të rregullt shpronësimi (shpronësimi de facto).

Edhe për këtë institut apo mënyrë të zhveshjes nga pronësia, do analizojmë kuadrin e brendshëm ligjor dhe aktet nënligjore të ndërmarra nga viti 1993 dhe aktualisht, trajtimet dhe qëndrimet e organizatave dhe partnerëve ndërkombëtarë që na kanë asistuar në këtë proces, si dhe jurisprudence gjyqësore vendase dhe huaj në lidhje me këtë çështje.

Në këtë punim diplome, synohet të shpaloset një analizë gjithëpërfshirëse e standardeve dhe parimeve të mbrojtjes së pronës private që kërkon Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë, KEDNJ dhe veçanërisht

jurisprudenca e GJEDNJ, mënyra e zhveshjes nga pronësia të pronarëve jo posedues në raport me ndërtuesit pa leje.

Vlerësimi i këtyre standarteve bëhet me qëllim për të verifikuar nëse kanë gjetur këto parime implementimin e duhur në kuadrin ligjor të legalizimeve të miratuar në vitin 2006 dhe së fundi në vitin 2020, duke evidentuar problematikat, sfidat dhe arritjet konkrete që vihen re në këtë legjislacion. Si rezultat i kësaj analize punimi ofron edhe rekomandimet përkatëse për të cuar në parametrat e kërkuar skemën e kompensimit të pronës në legjislacionin e legalizimit, urbanizimit dhe integritit të ndërtimeve informale, ashtu edhe mbrojtjen e interesave ekonomike të ndërtuesve pa leje, në rastet kur objektet që ata kanë ndërtuara nuk kualifikohen për legalizim.

### **Objekti dhe qëllimi i studimit**

Ky studim ka si qëllim të analizojë kuadrin ligjor për legalizimet, arsyet dhe nevojat që e detyruan ligjvënësin të miratojë një mënyrë të re atipike të fitimit të pronësisë. Raporti që ky kuadër ligjor ka në drejtim të respektimit të standarteve dhe parimeve kushtetuese që lidhen me mbrojtjen e pronës private dhe asaj shtetërore.

Meqënëse kuadri ligjor për legalizimet nuk është vetëm një mënyrë e fitimit të pronësisë mbi ndërtimin pa leje dhe parcelën ndërtimore, por edhe një mënyrë e humbjes së pronësisë për pronarët jo posedues përfshirë edhe pronën shtetërore të pushtuar, është pikërisht ky moment tepër i rëndësishëm për të analizuar në lidhje me garancitë që kuadri ligjor për legalizimet, shpronësimet dhe kompensimet ofron për pronarët jo posedues, pasi ashtu sikurse e ka theksuar Gjykata Kushtetuese në vendimin nr.35/2007, humbja e pronësisë për pronarët jo posedues duhet të respektojë të njëjtat standarte me ato të shpronësimit.

Analiza e këtyre qëllimeve mbështet në dy shtylla kryesore që janë:

1. Shqyrtimi i rrethanave historike, motiveve që cuan ligjvënësin në miratimin e kuadrit ligjor për legalizimet, hapat proceduriale që ndiqen për tu bërë pronar në bazë të kësaj mënyrë të posaçme “sui generis” të fitimit të pronësisë në Shqipëri, duke analizuar në mënyrë të detajuar legjislacionin shqiptar dhe praktikën gjyqësore në këtë drejtim, vendase dhe të GJEDNJ-së . Gjithashtu, pjesë e analizës së këtij qëllimi janë edhe përpjekjet si në aspektin ligjor dhe institucional për të verifikuar dhe parandaluar ndërtimet pa leje pas vitit 2006, koha e gjatë që u është dashur qindra dhe mijëra subjekteve legalizues për të marrë një përgjigje përfundimtare për kërkesat që kanë depozituar, etj.

Jo më pak për nga rëndësia në lidhje me elaborimin e qëllimit parësor të këtij punimi është edhe mënyra e mbrojtjes së interesave ligjore të gjithë atyre subjekteve që kanë marrë një përgjigje negative, duke u përjashtuar nga procesi i kualifikimit të objekteve të vetëdeklaruar dhe kjo për arsye nga më të ndryshmet me karakter sa objektiv, sikurse janë miratimi i planeve të reja urbanistike, ashtu edhe për shkaqe subjektive, sikurse ka qenë pafuqia e organeve të ngarkuara nga ligji (ish zyrat e ALUIZN-it) për të dalë në një vendimarrje konkret dhe korrekte, brenda një afati të arsyeshëm ligjor.

Proceset administrative dhe gjyqësore që hasen në këtë drejtim kanë vlerë domethënëse për të parë qëndrimin që mbajnë gjyqtarë të ndryshëm në trajtimin e këtyre kërkesave, qasjen që ata kanë në raport me jurisprudencën e GJEDNJ dhe se çfarë mund të unifikohet më tepër në këtë drejtim. Shkatërrimi i objekteve të ngritura pa leje, për të cilat subjektet legalizues kanë patur një shpresë legjitime është një çështje thelbësore që ka kontribuar në lindjen e dhjetëra konflikteve sociale dhe ekonomike të ndodhura së fundmi, ku problemet e kostos ekonomike të shkatërrimit të objekteve pa leje janë bërë pjesë e dhjetëra proceseve gjyqësore, të cilat për shkak të problematikave që mbartin përbëjnë një nga çështjet objekt analize.

2. Qëllimi i dytë kryesor i këtij punimi doktoral është mbrojtja e interesave të pronarëve jo posedues, garancitë që ofron ndaj tyre kuadri ligjor në fuqi duke filluar nga KEDNJ, jurisprudenca e GJEDNJ, Kushtetuta e Republikës të Shqipërisë, jurisprudenca e Gjykatës Kushtetuese dhe atyre të shkallëve të ndryshme, kuadri ligjor për legalizimet dhe kompensimet në drejtim të një shpërblimi të drejtë dhe të menjëhershëm.

Pikërisht të gjitha këto standarte të cilat duhet të ishin parësore në drejtim të zhveshjes nga pronësia të pronarëve jo posedues, në shumicën e rasteve janë të nëpërkëmbura, ndaj dhe mënyra sesi këta pronarë zhvishen nga pronësia mbi pasuritë e paluajtshme dhe bëhen pronarë të dëmshpërblimit që akordon ligji është një pjese e rëndësishme e këtij punimi doktoral.

Paraqitja e dhjetëra dhe qindra padive në gjykatat e rretheve gjyqësore nga pronarët jo posedues me objekt lirim dhe dorëzim sendi kundër ndërtuesve pa leje, si dhe qëndrimin që mbajnë gjykatat e rretheve gjyqësore është gjithashtu një pjesë e objektit të analizës në lidhje me qëllimin e dytë të rëndësishëm të këtij punimi doktoral, që është mbrojtja e interesave të pronarëve jo posedues.

Një vend të rëndësishëm në punim ze edhe reforma ligjore që është ndërmarë dy vitet e fundit që cuan në miratimin e ligjit nr. 111/2018 “Për kadastrën” dhe ligjit nr. 20/2020 “Për përmbylljen e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, akte normative të cilat mbartin shumë risi positive,



si në drejtim të mbrojtjes të interesave të ndërtuesve pa leje për prona që atyre nuk i legalizohen, ashtu edhe në raport me çastin e humbjes të pronësisë dhe marrjes të dëmshpërblimit për pronarët jo posedues. Nëpërmjet këtij punimi doktoral, synohet gjithashtu të jepen zgjidhjet e duhura ligjore dhe institucionale të përshtatshme për të përmirësuar dhe për të kontribuar në përfundimin sa më të shpejtë të procesit të legalizimit të ndërtimeve pa leje në Shqipëri, një plagë sociale dhe ekonomike që lindi në fillim të vitit 1991 dhe vazhdon ende. Çështja e fitimit dhe humbjes së pronësisë që ofrohet nga kuadri ligjor për legalizimet do të analizohet ngushtësisht me periudhën e tranzicionit pas rënies së komunizmit, si dhe të gjithë rrethanat sociale dhe ekonomike që detyruan klasën politike të miratonte kuadrin ligjor përkatës. Punimi im doktoral bazohet në burime të shumta me karakter parësor dhe dytësor, vendas dhe të huaj, përfshirë legjislacionin e shumtë në fushën e legalizimeve dhe jurisprudencën gjyqësore vendase dhe të huaj.

Trajtimi i hollësishëm i çdo çështje do trajtohet ngushtësisht jo vetëm me rrethanat historike, të cilat çuan në miratimin e kuadrit ligjor të legalizimeve të ndërtimeve pa leje, jurisprudencën e GJEDNJ-së në kuadër të mbrojtjes së pronës në përgjithësi, ashtu edhe ndaj problematikave që procesi i dëmshpërblimit ndaj pronarëve jo posedues mbart, duke mbajtur parasysh këtu fenomenin e ndërtimeve pa leje, që lidhet me nevojën për strehim, si dhe kuadrin ligjor për legalizimet që është aplikuar në disa vende të Europës Lindore dhe Qëndrore.

### **Hipoteza dhe pyetjet kërkimore**

1. Vullneti i forcave politike përgjatë 30 viteve demokraci, jo vetëm që toleroi valën e ndërtimeve pa leje nëpërmjet neglizhencës dhe pafuqisë së kontrollit të territorit, por për më tepër kontriboi në miratimin e një sërë aktesh ligjore, ku interesat e subjekteve të ndërtimeve pa leje për tu bërë pronarë të ndërtimeve të realizuara dhe parcelës ndërtimore, prevalojnë mbi të drejtën e pronësisë së pronarëve të ligjshëm (subjekte private dhe shteti).
2. Fillimi i procesit të kompensimit të pronarëve jo posedues në vitin 2008 dhe për më tepër hyrja e tyre në garë për të depozituar dokumenta shkresore lidhur me pasuri të paluajtshme, për të cilat ata janë shpronësuar de jure dhe de facto prej shumë kohësh, për të përfituar kompensim me këste, është një trajtim ligjor që bie ndesh me Kushtetutën, KEDNJ dhe kuadrin ligjor për shpronësimet.
3. Kriteret që ka miratuar Gjykata Kushtetuese në vendimin e saj nr.35/2007, duke e konsideruar humbjen e pronësisë së pronarëve jo posedues që preken nga procesi i legalizimeve, të garantuar

nëpërmjet dëmshpërblimit, në kuptim të nenit 41 pika 3 të Kushtetutës dhe në bazë të kushteve dhe kriterëve që njeh kuadri ligjor i shpronësimeve, është shumë larg standarteve të këtij procesi ligjor.

4. Miratimi i kriminalizimit të ndërtimit të paligjshëm në Kodin Penal në vitin 2009, si dhe fushata mediatike dhe inspektimet e ndërmara nga ana e prokurorive dhe inspektoriateve ndërtimore, kanë rezultuar të pasukseshme për të ndaluar valën e ndërtimeve pa leje, e cila është shoqëruar edhe me miratimin e amnistive nga Kuvendi i Shqipërisë në vitin 2014 dhe 2015.

5. Miratimi i ligjit nr. 20/2020 “Për përmbylljen e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, edhe pse ka rritur garancitë në lidhje me kompensimin e subjekteve të shpronësuar, në aspektin formal nuk garanton ende një shpërblim të drejtë dhe të menjëhershëm, për sa i përket dëmshpërblimit të pasurive të tyre të paluajtshme.

6. Futja e standarteve të reja në ligjin nr. 20/2020 “Për përmbylljen e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, për të njohur të drejtën e dëmshpërblimit të subjekteve që kanë ndërtuar pa leje dhe që nuk kualifikohen për të marrë leje legalizimi, është në pajtim të plotë me jurisprudencën e GJEDNJ dhe mund të shërbejë në unifikimin e praktikës gjyqësore para gjykatave administrative. Megjithatë zbatimi konkret i mënyrës së dëmshpërblimit të këtyre subjekteve, në kuadrin e programeve sociale të strehimit dhe çdo formë tjetër dëmshpërblimi që parashikohet në këtë ligj, ngelet për t’u parë në të ardhmen nëse do të prodhojë më pak konflikte sociale.

7. Përfundimi i proceseve kalimtare në fund të vitit 2028, e rrit mundësinë e abuzimit jo vetëm të legalizimit të ndërtimeve pa leje që janë kryer në dekadën e fundit, por dhe stimulon kryerjen e ndërtimeve të tjera pa leje dhe legalizimin e tyre.

8. Proçesi i dëmshpërblimit të subjekteve të ndërtimeve pa leje në të cilat nuk janë ndjekur hapat e duhur proçeduriale nga organet ligjzbatuese sikurse kanë qenë ish degët e ALUIZNI, IMT apo sot degët e ASHK, mund të çojë në hapjen e proceseve administrative ku masa e dëmshpërblimit që marrin pronarët joposedues është shumë herë më e madhe se trajtimi i tyre në kuadrin e programeve sociale të strehimit.

9. Padia e kërkimit të sendit të pronarëve jo posedues kundrejt ndërtuesve pa leje, duhet të ndiqet në kuadrin e një hetimi gjyqësor më rigoroz dhe sa më të shpejtë nga ana e gjykatave civile, ku thirrja apo dhënia e informacionit nga ana e degëve të ASHK, i shërben krijimit të bindjes objektive nga ana e gjykatave civile, nëse një ndërtim pa leje plotëson kushtet për t’u legalizuar ose jo.

#### **Pyetjet kërkimore që zenë vend dhe analizohen në këtë punim doktorial janë:**

a. Në cilat rrethana social-ekonomike dhe politike u miratua kuadri ligjor për legalizimet e

ndërtimeve pa leje?

- b. Cilët ishin faktorët apo pengesat objektive të cilat lejuan procesin e legalizimit të ndërtimeve pa leje të kishte jo vetëm përparësi në raport me pushtimin e parcelave ndërtimore të të tretëve (personave privatë dhe pronën shtetërore), po njëkohësisht të kishte përparësi përpara procesit të urbanizimit të vendbanimeve përkatëse?
- c. A garanton kuadri ligjor për legalizimet zhveshjen nga pronësia të pronarëve jo posedues në përputhje me standartet kushtetuese dhe të KEDNJ, si dhe jurisprudencës të GJEDNJ?
- d. Cila është natyra e ndërtimeve pa leje në shtetet e tjera të Europës Lindore dhe Qëndrore dhe çfarë kritere dhe procedura janë ndërmarrë për të trajtuar një fenomen të tillë social-ekonomik?
- e. Cila ka qenë ecuria e organeve të ngarkuara nga kuadri ligjor për legalizimet dhe për përmbylljen e këtij procesi që lindi për të realizuar vetëm legalizimin e atyre ndërtimeve pa leje që ishin kryer deri në vitin 2006 dhe vazhdon ende?
- f. Cili është vullneti real i forcave politike dhe qeverisjeve të ndryshme përgjatë pesëmbëdhjetë viteve të fundit në lidhje me përmbylljen e procesit të legalizimeve të ndërtimeve pa leje?
- g. Cilat janë mekanizmat ligjorë dhe institucionalë për të parandaluar kryerjen e ndërtimeve pa leje nga viti 2006 dhe në vazhdim dhe sa kanë funksionuar këto mekanizma?
- h. Cila është arsyeja që ligjvënësi ka miratuar së fundmi dy ligje të rëndësishme Ligji nr.111/2018 “Për kadastrën” dhe Ligji nr 20/2020 “Për përmbylljen e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë” të cilat pavarësisht risive pozitive që ato mbartin, synojnë përfundimin e legalizimit të ndërtimeve pa leje dhe urbanizimit të zonave informale në të gjithë territorin e vendit, deri në fund të muajit dhjetor 2028.
- i. Sa i garanton ky afat i gjatë në kohë me karakter tranzitor, interesat e pronarëve të tjerë privatë dhe të pronës shtetërore, se ajo nuk do të jetë në vazhdim pjesë e pushtimeve dhe realizimit të ndërtimeve të tjera pa leje, të cilat janë një shkelje e rëndë e nënit 41 të Kushtetutës?
- j. Cili ka qenë roli dhe problematika që janë hasur në gjykatat administrative dhe ato civile në lidhje me mosmarrëveshjet e ndryshme gjyqësore, si të paraqitura nga ndërtuesit pa leje ashtu edhe pronarët jo posedues, përfshirë edhe organet shtetërore?
- k. Si mund të sigurohet që procesi i legalizimeve të përfundojë brenda një periudhe më të shkurtër, duke rivendosur jo vetëm një paqe sociale midis grupeve shoqërore që preken nga ky kuadër ligjor, por njëkohësisht edhe stabilitetin makro-ekonomik të pasurive të paluajtshme, çka përben një garanci thelbësore për realizimin e investimeve të huaja dhe vendase?

## **Metodologjia e studimit**

Pasi të prezantoj arsytet social-ekonomike të cilat lejuan valën e ndërtimeve pa leje në Republikën e Shqipërisë, kam trajtuar në temë debatet politike që çuan drejt zgjidhjes së këtij problemi nëpërmjet miratimit të dy ligjeve të para në vitin 2004 dhe ligjit të vitit 2006, ku është ky i fundit që përbën edhe boshtin e analizës së punimit doktoral. Analiza e kuadrit ligjor të legalizimeve gërshetohet me zgjidhjet dhe mënyrën sesi është trajtuar ky fenomen në rrafshin krahasimor, ndërmjet shteteve të Europës Juglindore. Qëllimi i këtij krahasimi ka të bëjë me identifikimin e mekanizmave dhe mjeteve që përdoren sot në rrafshin ndërkombëtar, jo vetëm për legalizimin e ndërtimeve pa leje të cilat në një farë mënyrë legjitimojnë të drejtën e njerëzve për strehim, por edhe me garancitë reale që ofrojnë legjislacione të ndryshme për kompensimin e pronarëve jo posedues që shpronësohen për shkak të këtij procesi.

Analiza krahasimore duke shpjeguar të gjithë faktorët që ndikuan dhe influencuan si në realizimin e ndërtimeve pa leje, ashtu edhe në miratimin e kuadrit ligjor dhe jurisprudencës së Gjykatës Kushtetuese për zgjidhjen e kësaj problematike, sa e karakterit social aq edhe e karakterit ekonomik-juridik, ze një vend të rëndësishëm në këtë punim doktoral.

Pronësia mbi pronën private ka qenë shumë e pasigurt gjatë viteve të tranzicionit. Proceset e kthimit dhe kompensimit të pronave nga njëra anë dhe kuadri ligjor i ndarjes të tokës bujqësore dhe ai i legalizimeve nga ana tjetër kanë qenë gjithmonë në antagonizëm me njëri-tjetrin. Miratimi i korpusit të posacëm të ligjeve, të cilat kanë si qëllim rikthimin e pronës private dhe mbrojtjen e saj në qarkullimin juridik-civil, kanë krijuar jo pak mbivendosje kompetencash dhe konflikte në lidhje me titujt e pronësisë që kanë dhënë organet shtetërore të ngritura mbi bazën e këtyre ligjeve. Në këtë mbivendosje titujsh pronësie apo paqartësi të funksionimit të organeve të ndryshme shtetërore, sikurse kanë qenë ish komisionet e ndarjes së tokës bujqësore, ish KKKPronave, ish degët e Agjencisë Kombëtare të Privatizimeve apo vendimet e Këshillit të Ministrave për transferimin e pronave të paluajtshme drejt pushtetit lokal, iu janë bashkangjitur edhe ndërtimet pa leje, të cilat iu imponuan ligjvënësit në miratimin e një ligji të ri të posacëm për zgjidhjen e këtij problemi.

Metodat e përdorura për këtë punim janë disa; analitike, krahasuese, historike, të cilat aplikohen në të gjitha faqet e punimit. Metoda analitike është shumë e rëndësishme, sepse mbi bazën e kësaj metode analizohet hollësisht pajtueshmëria e kuadrit ligjor për legalizimet me Nenin 1 të Protokollit 1 të KEDNJ, nenin 41 të Kushtetutës, jurisprudencën e Gjykatës Kushtetuese dhe GJEDNJ, duke arritur në

gjetjet/konkluzionet dhe sugjerimet përkatëse për përmirësimin e këtij kuadri ligjor, në drejtim të mbrojtjes së pronës private dhe asaj shtetërore.

Studimi bazohet në metodën e analizës të standarteve kushtetuese dhe konvencionale që duhet të kihet parasysh nga organet shtetërore të cilat verifikojnë dhe lejojnë të bëhen pjesë e qarkullimit juridiko-civil, ndërtime të kryera në kundërshtim me ligjin, si dhe të drejtën e subjekteve të këtyre ndërtimeve për tu bërë pronarë jo vetëm të ndërtimit pa leje, por edhe të parcelës ndërtimore në pronësi të të tretëve, duke analizuar hollësisht hapat proceduriale që ndiqen dhe tarifatat shtetërore që paguhen për këtë qëllim. Nga ana tjetër analiza me sens kritik në këtë punim, i kushtohet mënyrës sesi mbrohen realisht interesat e pronarëve jo posedues, kur në fakt në bazë të nenit 41 të Kushtetutës dhe nenit 1 të Protokollit 1 të KEDNJ, ata duhet të kishin përparësi për të marrë të parët dëmshpërblimin e plotë dhe të menjëhershme dhe vetëm pas këtij momenti mund të kalonte pronësia tek ndërtuesit pa leje e parcelës së tyre ndërtimore.

Metoda historike ka një rol të rëndësishëm gjithashtu në këtë punim, sepse mbi bazën e kësaj metode në mënyre kronologjike renditen të gjitha shkaqet dhe rrethanat që çuan në realizimin e ndërtimeve pa leje dhe kuadrin ligjor për legalizimin e tyre nga viti 1991 deri në ditët e sotme. Në këtë drejtim në punimin doktoral, trajtimi i çështjeve të legalizimit të ndërtimeve pa leje fillon që prej vitit 1991 e në vazhdim, pikërisht për të sjellë në rrafshin historik të gjitha dukuritë që ndikuan në lindjen e këtij fenomeni, si dhe motivet që çuan klasën politike shqiptare që të miratonte një kuadër ligjor të posaçëm për zgjidhjen e kësaj problematike.

Përsa i përket metodës krahasuese ajo ka të bëjë me evoluimin e kuadrit ligjor për legalizimet dhe raportin që ky kuader ligjor ka me Kushtetutën dhe KEDNJ në fushën e legalizimeve, kompensimeve të pronarëve jo posedues dhe ndërtuesve pa leje që u është refuzuar kërkesa e vetëdeklarimit, si dhe jurisprudencën gjyqësore vendase dhe të huaj që ekziston aktualisht rreth këtyre çështjeve. Mbi bazën e kësaj metode bëhet e mundur një analizë e plotë dhe tërësore e të gjithë kuadrit normativ në fushën e legalizimeve të ndërtimeve pa leje, duke nxjerrë në pah problematikën reale që ekziston sot rreth procesit të legalizimit të ndërtimeve të reja, duke ofruar rekomandimet përkatëse se çfarë mund të përmirësohet në kuadrin normativ dhe institucional, që ky proces të marrë zgjidhje përfundimtare në një kohë sa më të shkurtër.

## **Rëndësia e studimit**

Ky studim mbart origjinalitet sepse i takon një mënyre *sui generis* të fitimit të pronësisë e lindur për shkak të rrethanave të posaçme në dy dekadat e fundit në Republikën e Shqipërisë. Në këtë punim analizohet në mënyrë të hollësishme i gjithë kuadri ligjor i procesit të legalizimit të ndërtimeve pa leje, duke ofuar sugjerimet dhe rekomandimet përkatëse për t'i tejkaluar të gjitha këto problematika.

Stabilizimi i së drejtës së pronësisë veçanërisht, krijimi i titujve të pronësisë dhe regjistrimit të tyre në degët e ASHK, përfshirë përfundimi i procesit të legalizimeve, është një nga kushtet bazë që duhet të plotësojë vendi ynë për integrimin në familjen e madhe europiane (BE).

Nga ana tjetër, evidentimi i problemeve legjislative dhe institucionale që lidhen me kuadrin ligjor për legalizimet mund të ndihmojnë në drejtim të përmirësimit të kuadrit normativ që lidhet me ndërtimet pa leje, duke i shërbyer të gjitha grupeve shoqërore që preken nga ky kuadër ligjor, si dhe institucioneve shtetërore dhe ekspertëve të së drejtës, sikurse janë; Kuvendi i Shqipërisë, ekspertë të draftimit të akteve nënligjore pranë Këshillit të Ministrave, punonjës të degëve të ASHK-së, punonjës të ATP-së, organet gjyqësore, etj.

Ky punim mund t'i shërbejë gjithashtu studentëve të fakultetve të drejtësisë dhe elaburuesve doktrinarë të së drejtës private, në lidhje me njohjen dhe thellimin në çështjen e së drejtës pronësore në Shqipëri, që ka të bëjë me kuadrin ligjor për legalizimet.

Janë disa institucione të rëndësishme shtetërore që operojnë në këtë fushë duke bazuar veprimtarinë e tyre në një tërësi aktesh ligjore dhe nënligjore në lidhje me mënyrën e fitimit dhe humbjes së pronësisë për shkak të procesit të legalizimeve të ndërtimeve pa leje, përgjatë 16 viteve kanë prodhuar tituj pronësie dhe vendime të Këshillit të Ministrave për kompesimin e pronarëve jo posedues.

Në këtë drejtim shumë e rëndësishme për tu studiuar dhe për të marrë informacion, do të jetë dhënia përgjigje të gjitha pyetjeve kërkimore nëpërmjet një analize të hollësishme të materialeve doktrinare vendase dhe të huaj, akteve të shumta ligjore dhe nënligjore. si dhe jurisprudencës së pasur gjyqësore vendase dhe të huaj, përfshirë atë të GJEDNJ në lidhje me standartet dhe parimet që duhen respektuar për fitimin dhe humbjen e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme.

1. Në mënyrë të përmbledhur në punim jepet nocioni juridik dhe ai doktrinar në lidhje me të drejtën e pronësisë në rrafshin e brendshëm dhe atë ndërkombëtar.
2. Gjithashtu, në punim jepen në mënyrë shteruese të gjitha aktet ligjore dhe nënligjore që ka miratuar Kuvendi i Shqipërisë, Këshilli i Ministrave, Drejtori i Përgjithshëm i ALUIZN-it dhe i ASHK-së në lidhje me kuadrin ligjor për legalizimet, kompensimet dhe shpronësimet.
3. Në mënyrë të përmbledhur në çështjet e para të temës, shpjegohen rrethana social-ekonomike të

cilat cuan drejt valës së ndërtimeve pa leje, faktorët objektive dhe subjektive që lejuan këtë fenomen, si dhe debatet politike në lidhje me miratimin e ligjit nr.9304/2004 “Për legalizimin dhe urbanizimin e zonave informale”, ligjit nr.9209, datë 23.3.2004 "Për legalizimin e shtesave në ndërtime", si dhe ligjit nr. 9482, datë 3.04.2006, “Për Legalizimin, Urbanizimin dhe Integrimin e Ndërtimeve pa Leje”.

4. Gjatë analizës së çështjeve të ndryshme shpjegohet si në aspektin historik, ashtu edhe për shkak të rrethanave politike-ekonomike, faktorët apo pengesat objektive të cilat lejuan procesin e legalizimit të ndërtimeve pa leje, të kishte përparësi në raport me procesin e dëmshpërblimit të plotë dhe të menjehershëm të pronarëve jo posedues, parcelat ndërtimore të të cilëve për shkak të procesit të legalizimit kanë një trajtim edhe më të disfavorshëm se kuadri ligjor për shpronësimet. Gjithashtu, po në këtë drejtim analizohen të njëjtat faktorë të cilët lejuan që procesi i legalizimeve të ndërtimeve pa leje të ketë përparësi në raport me procesin e urbanizimit të vendbanimeve/vendqëndrimeve informale.
5. Në mënyrë të hollësishme në punimin doktoral, analizohen të gjitha elementët faktikë që e bëjnë zhveshjen nga pronësia të pronarëve jo posedues për shkak të procesit të legalizimeve, të mos jetë në përputhje me standartet e mbrojtjes së pronësisë sipas Kushtetutës dhe Nenit 1 te Protokollit 1 te KEDNJ, si dhe me jurisprudencën e GJEDNJ.
6. Një fokus të vecantë në punimin doktoral se analiza e natyrës së ndërtimeve pa leje në shtetet e tjera të Europës Lindore dhe Qëndrore, si dhe kriteret dhe procedurat që këto shtete aplikojnë për të trajtuar një fenomen të tillë sa social aq edhe ekonomik.
7. Një problem madhor në kuadrin edhe të statistikave që janë siguruar nga ish zyra qendrore e ALUIZN-it, Kontrolli i Lartë i Shtetit, Avokati i Popullit, Banka Botërore dhe institucione të tjera ndërkombëtare, në lidhje me ecurinë e veprimtarisë së organeve të ngarkuara nga kuadri ligjor për legalizimet, për sa i takon trajtimin të vetëdeklarimeve, lejeve të legalizimit të dhëna, vendimet për moskualifikim, çështjet në proces (*nga ish zyrat e ALUIZN-it, për mbylljen e këtij procesi që lindi për të realizuar vetëm legalizimin e atyre ndërtimeve pa leje që ishin kryer deri në vitin 2006, por që në realitet vazhdon ende*).
8. Në punim trajtohen edhe iniciativat e ndërmara nga forca të ndryshme politike nga viti 2005 dhe aktualisht në lidhje me miratimin e kuadrit ligjor për legalizimet, vitet përkatëse në të cilat ky proces është rihapur në favor të subjekteve legalizues për të depozituar sërish kërkesa për vetëdeklarim, motivet dhe arsyet e rihapjes së tij, sikurse edhe ligjet me karakter parandalues;

kriminalizimi i ndërtimit të paligjshme si një vepër e posaçme penale në Kodin Penal, Ligji nr. 9780/2007 ‘Për inspektimin e ndërtimit dhe mbrojtjen e territorit nga ndërtimet e kundraligjshme’ si dhe Ligji nr.107/2014 ‘Për planifikimin e territorit’.

9. Iniciativat e mësipërme ligjore pavarësisht efekteve të tyre pozitive që kanë prodhuar, sërish ngelen të papërfillëshme në raport me numrin e madh të ndërtimeve pa leje të cilat vazhdojnë të krijohen edhe pas vitit 2006, duke bërë në këtë mënyrë të paefektshme luftën e parandalimit të ndërtimeve të tjera pa leje nga viti 2006 dhe në vazhdim. Për të ardhur keq është fakti se edhe në ato raste kur inspektoriatet ndërtimore vendore apo ai kombëtar kanë funksionuar, vendimarrjet e tyre në shumicën e rasteve kanë qenë selektive, duke cënuar rëndë në këtë mënyrë parimin e barazisë të subjekteve që kanë kryer ndërtime pa leje, të sigurisë juridike dhe të forcimit të besimit të publikut.
10. Në rrafshin e çështjeve të ndryshme që trajtohen në kapitullin në vijim, jo më pak për nga rëndësia është shpjegimi i rrethanave social-ekonomike dhe politike, të cilat cuan drejt miratimit së fundmi dy ligje të rëndësishme që janë Ligji nr. 111/2018 ‘Për kadastrën’ dhe Ligji nr. 20/2020 ‘Për përmbylljen e proçeseve kalimtare te pronësisë në Republikën e Shqipërisë’ të cilat pavarësisht risive pozitive që ato mbartin, krijojnë nga ana tjetër shumë diskutime në drejtim të paprekshmërisë dhe mbrojtjes të pronës të paluajtshme private dhe shtetërore në Republikën e s Shqipërisë. Fakti që në ligjin nr. 20/2020, parashikohet përfundimi i legalizimit të ndërtimeve pa leje dhe urbanizimit të zonave informale në të gjithë territorin e vendit, deri në fund të muajit dhjetor, 2028, lë vend për një tolerancë të ekzagjeruar nga ana e ligjvënësit, cka krijon mundësinë që ndërtimet pa leje apo në tejkalim të lejës të ndërtimit, të vazhdojnë të ekzistojnë edhe për këtë periudhë.
11. Afati i gjatë tranzitor në të cilën ka hyrë dhe po vazhdon përfundimi i proçesit të legalizimeve të ndërtimeve pa leje në Shqipëri, si dhe kostot sociale dhe ekonomike për të gjitha ato ndërtime të cilat nuk kualifikohen në bazë të ligjit dhe janë shkatërruar nga inspektoriatet ndërtimore. Pasiguria e ndërtuesve pa leje të cilët gjenden në një proçes që shkon mbi një dekadë, ku shpesh herë vihen përpara faktit të shkatërrimit të banesës të tyre për arsye të planeve të reja urbanistike krijon një pasiguri sociale dhe një kosto ekonomike për këto subjekte. Nga ana tjetër edhe zvarritja e dhenies së kësteve të kompensimit pronarëve jo posedues (personat privatë dhe shteti), përbën një shkelje të rëndë të standarteve dhe garancive që jepen nga neni 41 i Kushtetutës dhe neni 1 të Protokollit 1 të KEDNJ.



12. Një vend te vecantë në punim ze jurisprudenca e gjykatave administrative dhe atyre civile, përfshirë Gjykatën e Lartë në lidhje me natyrën e problematikave që janë hasur në këto gjykata. Analiza e jurisprudencës gjyqësore synon të elaburojë, qëndrimin që mbahet sot në trajtimin e çështjeve të rëndësishme sikurse janë rritja e masës të dëmshpërblimit të objekteve në proces legalizimi apo përfshirja e këtyre objekteve në dhënien e lejes së legalizimit kur janë përjashtuar nga ish zyrat e ALUIZN-it dhe sot degët e ASHK-së. Konfliktet e bashkëpronësisë që burojnë nga martesat apo marrëdhëniet e ngushta familjare mes vëllezërve, ortakëve dhe kushërinjve në lidhje me pjesën e tyre takuese në objektet në proces legalizimi apo të legalizuara, është gjithashtu pjesë e rëndësishme e analizës së vendimeve gjyqësore. Po kështu jo më pak për nga rëndësia janë edhe vendimet gjyqësore me objekt lirim dorëzim sendi (patria e rivendikimit) të pronarëve jo posedues kundër ndërtuesve pa leje, ku sërish praktika gjyqësore është e paunifikuar. Ka gjyqtarë që në varësi të mosmarrëveshjes administrative apo civile mbajnë sipas rrethanave anën e shtetit, subjekteve legalizues apo pronarëve jo posedues. Për të gjithë këtë larmishmëri qëndrimesh është shumë e rëndësishme unifikimi i praktikës gjyqësore në trajtimin e të gjitha këtyre çështjeve në të ardhmen.
13. Si përfundim në punim synohet jo vetëm të trajtohet i gjithë procesi i ndërtimeve pa leje dhe legalizimit të tyre përgjatë këtyre tridhjetë viteve demokraci, por mbi të gjitha duke u nisur nga problemet e konstatuara, të ofrohen zgjidhjet përkatëse të cilat janë në sintezë të çdo çështje të trajtuar në temë dhe që kanë si qëllim final përfundimin e këtij procesi atipik (sui generis), brenda një periudhe sa më të shkurtër.
14. Përfundimi i këtij procesi në bazë të gjitha standarteve kushtetuese dhe KEDNJ, do të rivendosë paqen sociale midis grupeve shoqërore që preken nga ky kuadër ligjor, por gjithashtu edhe stabilitetin makro-ekonomik të formalizimit të pasurive të paluajtshme, si një nga garancitë thelbësore për realizimin e investimeve të huaja dhe vendase si dhe plotësimin e njërës nga kushtet kyce, për integrimin e vendit tonë në BE.

## **Struktura e punimit**

### **Kapitulli i Parë. Proçesi i legalizimeve të ndërtimeve pa leje në Republikën e Shqipërisë**

**Kreu I**, trajtohen çështje të tilla që kanë të bëjnë me lindjen e fenomenit të ndërtimeve pa leje, procesi i legalizimeve të ndërtimeve pa leje në Shqipëri në bazë të ligji nr.9482/2006, problematika që u shfaqën gjatë zbatimit të ligjit, parandalimi i ndërtimeve pa leje në aspektin e procesit penal.

**Kreu II**, trajtohen burimet e financimit të kompensimit të truallit të pronarëve të ligjshëm sipas legjislacionit të legalizimit, si edhe ecuria e procesit të kompensimit të pronës gjatë viteve 2006-2013.

Proçesi i kompensimit të pronarëve jo posedues për shkak të legalizimit të ndërtimeve informale në vështirim të standardeve kushtetuese dhe KEDNJ, kufizimi i të drejtës për pronë private në Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë dhe KEDNJ.

**Kreu III**, trajtohen ndryshimet e ligjit të legalizimit të vitit 2014 dhe efektet e tyre në kompensimin e pronarëve të ligjshëm.

Rregjimi juridik i kalimit të së drejtës së pronësisë mbi tokën nga pronari i ligjshëm drejt ndërtuesit informal, si dhe kompensimi i pronarëve të ligjshëm në ligjin e legalizimit, urbanizimit dhe integritetit të ndërtimeve informale.

Reforma e pasurive të paluajtshme ndërmarre gjatë viteve 2015-2020 në Shqipëri në lidhje me rregjistrimin e AMTP-ve dhe lejeve të legalizimeve.

**Kreu IV**, trajtohen risitë e ligjit nr.20/2020 në lidhje me legalizimin e ndërtimeve pa leje ligjësimi (legalizimi) i ndarjes dhe rregjistrimit të tokës bujqësore, objektet pa titull pronësie dhe oborret në përdorim, rregullimi i pronësisë në zonat turistike.

VKM nr. 329, datë 22.5.2019 “Për përcaktimin e rregullave të bashkërendimit të punës së bashkive me Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, për regjistrimin e trojeve të dhëna për ndërtim nga njësitë e qeverisjes vendore dhe për rregullimin e marrëdhënieve juridike të pronësisë mbi këto troje, për efekt regjistrimi”.

Mënyra e mbrojtjes së ndërtimeve që nuk legalizohen.

Moskualifikimi për legalizim për shkak se objekti pa leje cënon interesa publike.

Rasti i neglizhencës apo moskoordinimit të saktë të organeve administrative ligjzbatuese.

Mungesa e përfundimit të procesit të legalizimit për shkaqe subjektive.

Pamundësia e kualifikimit të ndërtimeve të deklaruara për legalizim për shkak të planeve të reja urbanistike.

Mbrojtja e ndërtimeve në proces legalizimi nëpërmjet rrugës të ankimit administrative.

Dhënia e dëmshpërblimit për ndërtimet pa leje që nuk legalizohen dhe që preken nga fatkeqësitë natyrore.

Mbrojtja e të drejtave pronësore mes bashkëshortëve në kuadrin e procesit të legalizimit të pasurive të paluajtshme.

Gjetjet dhe sugjerimet e Kontrollit të Lartë të Shtetit në kuadrin e procesit të legalizimeve të ndërtimeve pa leje.

### **Kapitulli i Dytë. Instituti i shpronësimit në raport me objektet e legalizuara dhe ato në proces legalizimi.**

Në këtë kapitull trajtohen çështje të tillë që kanë të bëjnë me kuadrin ligjor të shpronësimeve, te tilla si; cilat janë objektet e shpronësimit, shkaqet për të cilat kryhet shpronësimi mbi sendet e paluajtshme, subjektet, prona e të cilëve shpronësohet, subjektet në favor të të cilit bëhet shpronësimi, organi kompetent shtetëror të cilit i paraqitet kërkesa për shpronësim dhe organi shtetëror që vendos përfundimisht për shpronësimin.

Procedurat e shpronësimit dhe problemet që janë hasur në lidhje me objektet në proces legalizimi.

Pikat e takimit dhe të ndarjes midis marrëdhënies së shkaktimit të dëmit dhe atij të shpronësimit në lidhje me institutin e shpronësimit.

- Dallimi midis shpronësimit de jure nga ai de facto në lidhje me afatin e ngritjes të padisë në gjykatë;
- Ndërgjyqësia dhe gjykata kompetente në lidhje me shpronësimin de jure dhe atë de facto;
- Dëmshpërblimi që mund të kërkojë pala e dëmtuar në lidhje me secilin akt shpronësimi;
- Kërkimet që lidhen me marrjen e masës së dëmshpërblimit për humbjen e pronësisë, në rast të shpronësimit de jure dhe de facto, si dhe fitimit të munguar që lidhet me këtë të fundit, afati i parashkrimit për tu paraqitur padia para gjykatës;
- Roli i gjykatës administrative të shkallës së parë për verifikimin e afatit të parashkrimit të padisë që ka për objekt dhënien e dëmshpërblimit të plotë që buron nga akti i shpronësimit;
- Kundërshtimi i vendimit të Këshillit të Ministrave që ka miratuar shpronësimin e parcelave të caktuara pronë private përtej afatit 30 ditor nga çasti që vendimi është publikuar në fletoren zyrtare;
- Çasti i humbjes së pronësisë të një pasurie të paluajtshme të shpronësuar de facto;

### **Kapitulli i Tretë. Padia për kërkimin e sendit (padia e rivendikimit) neni 296, Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë në lidhje me rastet e lirim dorëzim truall të zënë nga ndërtimet pa leje.**

**Kreu I,** trajtohen kushtet kryesore të ngritjes së padisë të rivendikimit:

Legjitimiteti aktiv i paditësit që provon nëpërmjet dokumentave shkresore se është pronar/bashkëpronar i sendit individualisht të përcaktuar;

Faktin negativ se paditësi nuk është në posedimin dhe gëzimin e sendit që ai kërkon të rivendikohet tërësisht apo pjesërisht;

Legjitimitetin pasiv, ku sendi/et, objekt i padisë së rivendikimit duhet të jenë në posedimin e të paditurit/ve;

Posedimi i të paditurit duhet të jetë i paligjshëm.

Interpretimi i normave të Kodit Civil lidhur me parashkrimin e padisë së rivendikimit, bazuar edhe në praktikën unifikuese të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës të Lartë.

**Kreu II**, trajtohen raste konkrete të jurisprudencës gjyqësore në lidhje me padinë e rivendikimit kunder personave në proces legalizimi:

Trashëgimtarë që janë bërë pronarë me vendim të gjykatës kundër personit që ka kryer privatizimin e një ndërtese pronë shtetërore dhe ka kryer ndërtim pa leje në katin e dytë të ndërtesës të privatizuar;

Trashëgimtarë që janë bërë pronarë me vendim të KKKPronave kundër ndërtuesit pa leje në proces legalizimi;

Personi që është bërë pronar me kontratë shitje kundër ndërtuesve pa leje në proces legalizimi;

Vendim i Gjykatës së Lartë që ka lënë në fuqi vendimin e gjykatës të shkallës të parë dhe të apelit që kanë pranuar padinë me objekt lirim dorëzim sendi kundër ndërtuesve pa leje në proces legalizimi;

Vendim i Gjykatës të Lartë që ka shqyrtuar kërkesën për nxjerrje jashtë juridiksionit gjyqësor të padisë me objekt lirim dorëzim sendi kundër ndërtuesve pa leje në proces legalizimi;

Në fund të këtij punimi doktoral do të strukturohen të gjitha gjetjet/konkluzionet në lidhje me çështjet e trajtuara në secilin kapitull përkatës, si dhe rekomandimet apo sugjerimet që duhet të aplikohen për përmirësimin e mëtejshëm të kuadrit ligjor të legalizimit të ndërtimeve pa leje.

**KAPITULLI I PARË**  
**PROÇESI I LEGALIZIMEVE TË NDËRTIMEVE PA LEJE NË REPUBLIKËN E**  
**SHQIPËRISË**

**KREU I: LINDJA E FENOMENIT TË NDËRTIMEVE PA LEJE DHE PROÇESI I**  
**LEGALIZIMEVE TË KËTYRE NDERTIMEVE NË BAZË TË LIGJIT NR.9482/2006**

**1.1. Shkaqet që çuan drejt fenomenit të ndërtimeve pa leje në Shqipëri**

Me rënien e rregjimit monist, Shqipëria filloi rrugëtimin drejt materializimit të aspiratës për krijimin e një shoqërie demokratike, institucionalizimit të pronës private dhe zhvillimit të ekonomisë së tregut. Realizimi i këtij qëllimi, në periudhën e tranzicionit, u parashikua të vihej në jetë nëpërmjet një procesi transformimi rrënjësor kushtetues dhe ligjor, duke patur si objektiv kryesor, ndër të tjera edhe reformimin e sistemit të pronësisë dhe lindjen e të drejtës së pronës private. Prandaj, në përmbushje të këtij objekti dhe bazuar në parimet dhe vlerat e reja të shtetit të ri demokratik, një sërë reformash ligjore u ndërmorën në fushën e privatizimit të tokës, banesave dhe aseteve të tjera shtetërore.<sup>6</sup> Përmbushja e nevojës për strehim bëri që individë të shumtë nga krahina të ndryshme të vendit të

---

<sup>6</sup> Në nenin 2 të ligjit nr.7491/1991 “Për dispozitat kryesore kushtetuese” citohej: “Drejtësia dhe përkrahja shoqërore janë parimet bazë të shtetit, i cili ka për detyrë t’i respektojë dhe t’i mbrojë ato.”

ndërtonin në toka shtetërore dhe private, në pronësi të tyre ose të tretëve, struktura ndërtimore pa lejen e autoriteteve publike në qendra të rëndësishme urbane të vendit. Lindja dhe përhapja e këtij fenomeni, çënoi rëndë dy nga elementët e themelit të shtetit të së drejtës, sundimin e ligjit dhe pronën private.

Nevoja e popullsisë për sa më shumë burime, të mira materiale e shërbime, çoi në lëvizjen e popullsisë nga zonat rurale, kryesisht ato të fshatrave malore drejt zonave urbane. Mosmarrja në kohë e masave të kontrollit dhe menaxhimit të territorit, duke lejuar edhe ndërtimet pa leje shpeshëre u justifikua me të drejtën e lëvizjes së lirë të qytetarëve dhe të drejtën e tyre për një jetë më të mirë, duke justifikuar ngritjen e ndërtimeve pa leje, kryesisht në tokat bujqësore apo trojet e blera apo trojet e lira që ata zaptuan.

Kjo e drejtë për të ndërtuar lirisht jashtë çdo kriteri ligjor u keqkuptua dhe u abuzua si nga individët që ndërtuan pa leje, ashtu edhe organet shtetërore përgjegjëse që nuk parandaluan valën e këtyre ndërtimeve. Lëvizja e lirë dhe zgjedhja e një vendbanimi të ri është një nga parimet themelore të një shoqërie demokratike që bazohet në principet e tregut të lirë, por gjithmonë në bazë të veprimeve juridike ku individi ngre apo fiton banesën e re me leje të rregullt ndërtimi apo nëpërmjet veprimeve të ndryshme të fitimit të pronësisë (kontratë shitje/dhurim dhe shkëmbim), fiton pronësinë e një ndërtese të ligjshme dhe të rregjistruar më parë në sistemin e rregjistrimit të pasurive të paluajtshme.<sup>7</sup>

Çdo sjellje tjetër jashtë këtyre kufijve është një keqinterpretim dhe abuzim me parimet kushtetuese të lëvizjes të lire dhe zgjedhjes lirisht të vendbanimit, që kurrësi nuk të lejon të ngresh një banesë për arsye sociale që shkel rregullat e urbanistikës dhe menaxhimit të territorit.<sup>8</sup>

Në aspektin e së drejtës ndërkombëtare, mbrojtja e ndërtimeve pa leje në kuadrin e nevojës për strehim mbrohet jo vetëm nga legjislacioni ynë i brendshëm, por edhe nga akte të së drejtës ndërkombëtare.

Deklarata e Vjenës mbi Vendbanimet Informale në Evropën Juglindore, miratuar në tetor të vitit 2004, është akti i parë në aspektin ndërkombëtar për lindjen e reformës së legalizimit dhe integritit të ndërtimeve informale. Deklarata është produkt i bashkëpunimit mes Bashkimit Evropian dhe Kombeve të Bashkuara dhe mbi të gjitha perputhje e vullnetit të përbashkët mes shteteve të Evropës Juglindore,

---

<sup>7</sup> Një sërë ligjesh kishin për qëllim kalimin e pronësisë nga shtetërore në pronë private, si dhe të drejtën e individëve dhe personave juridikë vendas dhe të huaj për të qenë pronarë të rinj, por gjithmonë duke respektuar kuadrin kushtetues dhe ligjor sikurse është Ligji nr.7501/1991 “Për tokën”, Ligji nr.7512/1991 “Për nismën e lirë pronën private dhe ekonominë e tregut”, Ligji nr.7652/1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”, Ligji nr. 7693/1993 “Për investimet e huaja”, Ligji nr.7698/1993 “Për njohjen, kthimin dhe kompensimin e pronave subjekteve të shpronësuar”, etj.

<sup>8</sup> Në nenin 2 të ligjit nr.7491/1991 “Për dispozita kryesore kushtetuese” thuhet: “*Drejtësia dhe përkrahja shoqërore janë parimet bazë të shtetit, i cili ka për detyrë t’i respektojë dhe t’i mbrojë ato*”. Neni 38 dhe 59 i Kushtetutës aktuale. Në nenin 38, pika 1 të Kushtetutës thuhet: “*Kushdo ka të drejtë të zgjedhë vendbanimin, si dhe të lëvizë lirisht në çdo pjesë të territorit të shtetit.*”

për t'i dhënë zgjidhje ligjore pozitive fenomenit të ndërtimeve pa leje. Fillimisht, Deklarata vë theksin në rrezikun e madh që ka fenomeni i ndërtimeve pa leje për zhvillimin ekonomik dhe shoqëror të vendit. Pikërisht, në objektivin e këtij dokumenti sanksionohet se ndërtimet pa leje janë vendbanime të njerëzve, të cilat për një sërë arsyesh nuk plotësojnë kërkesat ligjore që lidhen me ndërtimin e tyre, pa respektuar të drejtat e pronësisë mbi tokën, kalimin e këtyre të drejtave, apo kanë cënuar rregullat urbanistike të ndërtimit dhe planifikimit të territorit. Këto ndërtime ekzistojnë në këto vende dhe janë një kërcënim serioz i zhvillimit ekonomik, pavarësisht vecantive që paraqiten në secilin vend.<sup>9</sup> Angazhimet e materializuara në Deklaratën e Vjenës ishin shprehje konkrete e parimeve dhe vlerave që karakterizojnë familjen e përbashkët evropiane, vlera që sanksionohen në Kartën Evropiane për Liritë e të Drejtave Themelore të Njeriut.<sup>10</sup>

Një nga qëllimet kryesore që synon të përmbushë Bashkimi Evropian është lufta ndaj mospërfshirjes sociale dhe varfërisë, duke respektuar të drejtën për ndihmë sociale dhe për strehim, për të gjitha ata që nuk kanë burime të mjaftueshme për të siguruar ekzistencën e tyre. Traktati kërkon prej shteteve anëtare që realizimi i objektivave të mësipërm të kryhet në përputhje me rregullat e caktuara nga ligji i Komunitetit, si dhe duke respektuar ligjet dhe përvojat kombëtare. Shtetet e Evropës Juglindore konsideruan se pabarazia sociale që ekziston në fushën e strehimit dhe mundësitë e pabarabarta në kushtet e jetesës së një kategorie shoqërore që kanë ngritur ndërtime pa leje, duhet të shihen si një pengesë për zhvillimin ekonomik dhe shoqëror dhe veçanërisht për atë urban.<sup>11</sup>

Si rrjedhim, shtetet nënshkruese të Deklaratës së Vjenës vendosën që ligjërimi i ndërtimeve informale duhet të konsiderohet një politikë strehimi *sui generis*, që duhej domosdoshmërisht të ndërmerrej për të vendosur barazi sociale dhe për të përmirësuar standardet e jetesës për grupet në nevojë. Respektimi i të drejtës për strehim, duhet parë i lidhur ngushtë jo vetëm me nenin 34 të Kartës Evropiane të Lirive e të Drejtave Themelore të Njeriut, por edhe me nenin 17 të saj dhe nenin 1 të Protokollit 1 të Konventës Evropiane për të Drejtat dhe Liritë Themelore të Njeriut, të cilat në unison sanksionojnë mbrojtjen e pronës.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Objektivi i Deklaratës shprehet në pikën 1 faqe 2 të këtij dokumenti.

<sup>10</sup> Neni 17, paragrafi 1 i Traktatit të Funkcionimit të Bashkimit Evropian.

Neni 34, parag. 3: *Për të luftuar mospërfshirjen sociale dhe varfërinë Bashkimi Evropian njuh dhe respekton të drejtën për ndihmë sociale dhe për strehim, me qëllim që të sigurojë ekzistencë të arsyeshme për të gjithë ata që nuk kanë burime të mjaftueshme, në pajtim me rregullat e përcaktuara nga ligji komunitar, si dhe nga ligjet dhe praktikat kombëtare.*

<sup>11</sup> E drejta e strehimit përfshihet në kapitullin e objektivave sociale të shtetit (pothuajse në shumicën e shteteve evropiane), ku shteti ka detyrimin që nëpërmjet programeve të strehimit që detajohen hollësisht në ligj (në Shqipëri politikat e strehimit rregullohen në mënyrë të hollësishme në Ligjin nr. 9232/2004) të mbështesë kategoritë dhe shtresat në nevojë.

<sup>12</sup> Shih, teksti i Deklaratës së Vjenës, faqe 1, pika III.

Secila nga këto dispozita proklamon të drejtën e çdo personi fizik ose juridik për të gëzuar në mënyrë të qetë pasurinë e tij. Jurisprudenca e GJEDNj ka mbajtur qëndrimin se një banesë e ndërtuar pa leje, në të cilën poseduesi ka jetuar me të afërmit e tij, përfaqëson një interes të konsiderueshëm ekonomik dhe ky interes kur ekziston për një periudhë të gjatë kohore, përfshihet në konceptin zotërimi brenda kuptimit të rregullit të parë të përcaktuar në fjalinë e parë të Nenit 1 të Protokollit shtesë të Konventës.<sup>13</sup>

Një element shumë i rëndësishëm, i identifikuar nga shtetet nënshkruese të Deklaratës së Vjenës, ishte fakti se përfshirja e ndërtuesve informalë në jetën shoqërore të vendit, si dhe integrimi ekonomik dhe urban i ndërtimeve informale në strukturën e qyteteve, përbënte një hap kyç jo vetëm për zhvillimin e vendit, por edhe për integrimin e tyre në Bashkimin Europian.<sup>14</sup>

Zhvillimet ekonomike, shoqërore dhe politike që karakterizuan Shqipërinë në fazën e tranzicionit, favorizuan një lëvizje të madhe të popullsisë drejt zonave urbane të vendit dhe rrjedhimisht ndërtimin e strukturave të banimit, në shkelje të së drejtës së pronësisë mbi tokën dhe pa asnjë kriter urbanistik. Përhapja e fenomenit të ndërtimeve informale preku rëndë jo vetëm pronën publike, por edhe atë private. Përballë një situatë të tillë, të toleruar për shumë vite me rradhë, autoritetet shqiptare u vunë përballë dilemës se çfarë vendimi duhej marrë ndaj ndërtimeve informale dhe a justifikohet në bazë të së drejtës ndërkombëtare, një ndërhyrje e shtetit në ligjërimin e ndërtimeve informale që ishin kryer në shkelje të së drejtës për pronë dhe rregullave të përdorimit të pronës.<sup>15</sup>

E drejta ndërkombëtare dhe veçanërisht e drejta dhe jurisprudenca evropiane, sensibilizoi autoritetet shqiptare se për shoqëritë moderne dhe demokratike, çështjet që lidhen me strehimin e popullsisë konsiderohen si nevoja primare sociale, të cilat duhen marrë në mbrojtje. Plotësimi i këtyre nevojave bëhet në emër të parimit të mbështetjes apo përkrahjes shoqërore, për të garantuar mirëqenie për shtresat në nevojë.<sup>16</sup>

Reforma e legalizimit të ndërtimeve pa leje duhet të synojë të realizojë disa qëllime sikurse janë:

- a) integrimin në shoqëri të një komuniteti të madh banorësh që kanë ndërtuar pa leje, në mënyrë që t'u ofrohet mundësia këtyre banorëve për të patur një banesë të përshtatshme,
- b) ndalimin e ndërtimeve pa leje në të ardhmen,

<sup>13</sup> Çështja Oneryildiz kundër Turqisë, aplikimi nr.48939/99, vendimi i 18 qershorit 2002.

<sup>14</sup> Deklarata e Vjenës Mbi ndërtimet informale në Vendet e Evropës Juglindore, pika 6, (2004).

<sup>15</sup> Deklarata e Vjenës mbi Ndërtimet Informale, Pika 5, fq 2, (2004).

<sup>16</sup> Në nenin 34 pika 3 të Kartës Evropiane për të Drejtat dhe Liritë Themelore të Njeriut, ku thuhet: "Për të luftuar mospërfshirjen sociale dhe varfërinë Bashkimi Evropian njej dhe respekton të drejtën për ndihmë sociale dhe për strehim me qëllim që të sigurojë ekzistencë të arsyeshme për të gjithë ata që nuk kanë burime të mjaftueshme në pajtim me rregullat e përcaktuara nga ligji komunitar, si dhe nga ligjet dhe praktikat kombëtare.", si dhe në nenin 8 të KEDNJ.



c) mbrojtjen apo ligjërimin dhe për të vënë në qarkullim civil, kapitalin e investuar në fushën e ndërtimeve.

Të gjithë këta faktorë përfshihen brenda sferës së interesit public, për të cilin shteti është përgjegjës për ta trajtuar me legjislacion dhe rrjedhimisht justifikojnë nxjerrjen e kuadrit ligjor për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje. Por duhet theksuar fakti juridik se me ndryshimet që pësoi ligji i legalizimit në vitin 2006, objekt i legalizimit do të ishin jo vetëm objekte për nevoja strehimi, por edhe ndërtesat që kishin funksion ekonomik.

Zhvendosja e popullsisë u bë kryesisht nga zonat rurale dhe malore të vendit drejt qendrave më të rëndësishme urbane, veçanërisht në aksin Tiranë dhe Durrës. Meqenëse strehimi para viteve 90”, funksiononte mbi bazën e planifikimit urban dhe mekanizmat e zgjerimit nuk ishin të mjaftueshëm, shumë familje nxituan të ndërtojnë në toka bujqësore dhe troje të pazëna me ndërtime, pavarësisht faktit nëse i kishin ose jo në pronësinë e tyre. Si pasojë u krijuan vendbanime të mëdha informale dhe të paligjshme: rreth 350.000 ndërtime pa leje, me sipërfaqe toke më shumë se 30 000 ha<sup>17</sup>. Pjesë e konsiderueshme e tokës së zaptuar ishte shtetërore, megjithatë problemi më i ndjeshëm i përkiste tokave që i takonin individëve pronarë të zhveshur nga posedimi. Rreth 270 592 pasuri informale u përfshinë në procesin e legalizimit përmes vetëdeklarimit vullnetar<sup>18</sup>. U krijuan konflikte midis individëve me të drejta të ligjshme mbi tokën dhe atyre që e zaptuan atë, si dhe mes këtyre të fundit dhe shtetit.<sup>19</sup>

Kjo situatë diktoi miratimin e legjislacionit sektorial për legalizimin dhe planifikimin urban të zonave informale, përpjekje të cilat filluan në vitin 2004 dhe kulmuan në vitin 2006<sup>20</sup>.

Në fundin e tetorit të vitit 2004, për herë të parë, nëpërmjet ligjit nr.9304/2004 “Për legalizimin dhe urbanizimin e zonave informale” në formën e një programi të plotë, u adresua çështja e legalizimit, urbanizimit dhe integritit të ndërtimeve pa leje në zhvillimin ekonomik dhe urban të vendit. Në përmbushje të qëllimit të tij, ligjvënësi sanksionoi rregullin se ndërtimet pa leje në zonën informale legalizohen, duke respektuar në çdo rast procedurat e përcaktuara në legjislacionin për urbanistikën.<sup>21</sup> Arritja e këtij qëllimi kërkonte mjete sa më të përshtatshme ligjore për të vendosur në balancë interesat e kategorive të ndryshme shoqërore, nga njëra anë të atyre që përfitonin nga ky proces dhe nga ana tjetër

---

<sup>17</sup> [http://justice.gov.al/spaw/2/uploads/files/File/Legjislacioni\\_brendshem\\_Web/Strategjia\\_Reforma\\_ne\\_fusha\\_e-te-drejtave\\_te\\_pronesise.pdf](http://justice.gov.al/spaw/2/uploads/files/File/Legjislacioni_brendshem_Web/Strategjia_Reforma_ne_fusha_e-te-drejtave_te_pronesise.pdf)

<sup>18</sup> Po aty.

<sup>19</sup> Strategjia kombëtare për zhvillim dhe Integrim 2015-2020, faqe 110.

<https://elbasani.gov.al/sql/Documents/Strategjia%20Kombetare%20per%20Zhvillim%20Integrim%202015-2020.pdf>,

<sup>20</sup> [http://justice.gov.al/spaw/2/uploads/files/File/Legjislacioni\\_brendshem\\_Web/Strategjia\\_Reforma\\_ne\\_fusha\\_e-te-drejtave\\_te\\_pronesise.pdf](http://justice.gov.al/spaw/2/uploads/files/File/Legjislacioni_brendshem_Web/Strategjia_Reforma_ne_fusha_e-te-drejtave_te_pronesise.pdf)

<sup>21</sup> Neni 3 pika 4 e ligjit nr. 9304/2004 “Për legalizimin e ndërtimeve pa leje”, fletore zyrtare nr.90, viti 2004.

të subjekteve që prekeshin nga efektet e ligjit. Për të mbrojtur pronarët jo posedues dhe parimin e proporcionalitetit, në ligjin nr.9304/2004 parashikohej se legalizimi është pajisja me dokumentin e lejes se legalizimit, vetëm pas zgjidhjes së pronësisë mbi parcelën ndërtimore.<sup>22</sup>

Ligji nr.9304/2004 i legalizimeve lejonte kalimin e pronësisë nga shteti drejt ndërtuesit informal, vetëm në rastin kur parcela ndërtimore ishte ndërtuar mbi pronën e paluajtshme jopublike të shtetit.<sup>23</sup> Në bazë të ligjit, kalimi i pronësisë së parcelës ndërtimore tek pronari i banesës, bëhej duke përdorur instrumentet e së drejtës civile, si kontrata e shitjes.<sup>24</sup>

Ligji u krijonte një hapësirë të caktuar veprimi ndërtuesve informale, duke u lejuar mundësinë e zgjedhjes ndërmjet një pagese të menjëhershme apo me këste, si edhe formën e qerasë për truallin pronë jopublike të shtetit, mbi të cilin ishte ngritur ndërtimi pa leje.<sup>25</sup>

Përbushja e detyrimeve në të ardhmen nga ndërtuesit informale në raport me shtetin, si në kontratën e shitjes me këste, ashtu edhe në atë të qerasë, rregullohej në bazë të parimeve të së drejtës së detyrimeve.

Nga ana tjetër, një numër i madh ndërtimesh informale u ngritën në pronën private të personave të tjerë privatë, pa pasur një kontratë shitje apo tjetërsimi të truallit me këta të fundit ose në të gjitha ato raste kur kontrata e tjetërsimit të pasurisë të paluajtshme, tokë truall ose tokë bujqësore, ishte realizuar në kundërshtim me nenin 83, 193 e vijues të Kodit Civil.

Në shumicën e rasteve, pronarët e ligjshëm që preken nga procesi i legalizimit të ndërtimeve informale, janë njëkohësisht edhe subjekte të shpronësuara në kuptim të ligjit për kthimin dhe kompensimin e pronës.

Në përballjen e interesave ndërmjet pronarit të ligjshëm dhe ndërtuesit informale, ligji nr.9304/2004 i legalizimeve i jep përparësi vullnetit të palëve në lidhje me kalimin e pronësisë mbi parcelën ndërtimore, mbi të cilën ishte ngritur një ndërtim pa leje.<sup>26</sup>

Ligjvënësi përmes ligjit nr.9304/2004 të legalizimeve, kishte si synim përshkallëzimin e masave dhe instrumenteve në raport me situatat e krijuara midis ndërtuesve pa leje dhe pronarëve jo posedues, duke u përpjekur të ruajë parimin e proporcionalitetit midis interesave ligjore dhe ekonomike të secilit grup.

---

<sup>22</sup> Neni 4 i ligjit nr.9304/2004.

<sup>23</sup> Dallimi midis pronës publike dhe jo publike jepet në ligjin nr.8743/2001 “Për pasuritë e paluajtshme të shtetit”.

<sup>24</sup> Neni 3 dhe Neni 10 pika 1 e ligjit nr.9304/2004.

<sup>25</sup> Neni 9 pika 3 e ligjit nr.9304/2004.

<sup>26</sup> Sipas ligjit: Kur sipërfaqja e zënë nga ndërtimet është pronë private, legalizimi i banesës bëhet pas kalimit të pronësisë mbi sipërfaqen e zënë nga pronari te ndërtuesi i banesës, në përputhje me dispozitat e Kodit Civil. Në rastet kur ky kalim nuk realizohet, pronari i sipërfaqes së zënë nga ndërtimet kompensohet në përputhje me ligjin nr.9235/2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”.

Sikurse e përmendëm më lart, ligji stimulonte arritjen e një marrëveshje civile për kalimin e të drejtave të pronësisë mbi sipërfaqen e zënë, nga pronari i ligjshëm drejt ndërtuesit informal. Kalimi i pronësisë mbi parcelën ndërtimore në favor të ndërtuesit të paligjshëm, do të arrihej vetëm nëse ky i fundit do të shlyente detyrimin në të holla për truallin e zënë ndaj pronarit të ligjshëm. Si i tillë, ligji nr.9304/2004 nuk e zhvishte pronarin e ligjshëm në mënyrë të menjëhershme nga e drejta e pronësisë mbi token. Ky ligj sanksiononte humbjen e detyrueshme të zotësisë për të poseduar tokën nga pronari i ligjshëm, vetëm nëse ndërmjet këtij të fundit dhe ndërtuesit informal nuk do të arrihej një marrëveshje juridike civile.

Ligji nuk parashikonte ndonjë afat kohor brenda të cilit subjektet e tij duhet të arrijnë marrëveshje. Në rastet kur palët nuk arrijnë një marrëveshje me njëri-tjetrin, atëherë ligji sanksiononte zhveshjen e pronarit të ligjshëm nga e drejta e pronësisë mbi sipërfaqen e tokës, duke i njohur atij të drejtën e kompensimit, në përputhje me standardet që parashikon kuadri ligjor për njohjen, kthimin dhe kompensimin e pronës. Shpronësimi si masë e përshtatshme me karakter detyrues vendoset ndaj pronarëve të ligjshëm, pa përcaktuar me qartësi dhe siguri të mjaftueshme se si do të veprohej për përmbushjen e të drejtës së kompensimit, cila do të ishte procedura konkrete e shpronësimit, cili do të ishte organi shtetëror që do realizonte procesin e kompensimit.

Ligji me një dispozitë referuese parashikonte se në mungesë të marrëveshjes, kalimi i pronësisë së parcelës ndërtimore tek ndërtuesi i banesës, bëhet sipas procedurës së vendosur për pronën jopublike të paluajtshme të shtetit, duke mos adresuar vetë asnjë masë konkrete për mbrojtjen e interesave kushtetuese dhe ligjore të pronarëve ligjshëm.<sup>27</sup>

Kjo gjendje që krijonte ligji, në funksion të realizimit të qëllimit të tij, tregonte se për ligjvënësin kishte rëndësi vetëm humbja e së drejtës së pronësisë mbi tokën nga pronarët e ligjshëm dhe jo pasojat apo efektet që sjell kjo humbje për këto subjekte. Kjo gjendje ligjore favorizonte dukshëm ndërtuesit informale në kurriz të pronarëve të ligjshëm. Madje ligjvënësi parashikonte disa alternativa veprimi që u jepën ndërtuesve informale për të realizuar shlyerjen e detyrimit. Ligji parashikonte mundësinë e shlyerjes së menjëhershme të vlerës së pronës, si dhe shlyerjen me këste të saj, duke i deleguar Këshillit të Ministrave të drejtën për të përcaktuar mënyrat e pagesës, të ndarjes së kësteve, të afateve dhe kushteve lehtësuese për ndërtuesit informale.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> Ligji nr.9304/2004, neni 10 pika 2 dhe po neni 10, pika 2, paragrafi i dytë.

<sup>28</sup> Ligji nr.9304/2004, neni 10 pika 2; “Për ligjvënësin, pagesa e truallit nga ndërtuesi informal dhe kompensimi i pronarëve të ligjshëm do të bëhet sipas vlerës së tregut në çastin e kryerjes së legalizimit. Vlera e kësaj prone përcaktohet në përputhje me metodologjinë e propozuar nga Komiteti Shtetëror i Kthimit dhe Kompensimit të Pronave me vendim të Kuvendit.”

Ligji nr.9304/2004 parashikonte edhe mundësinë juridike për marrjen me qera për një periudhë të caktuar të pronës së zënë, e cila ishte tërësisht jo favorizuese, si për ndërtuesit pa leje që nuk mund ta fitonin menjëherë pronësinë e parcelës ndërtimore, ashtu edhe të poseduesve jo pronarë të cilët do vazhdonin të konsideroheshin pronarë të një parcele, ku ata nuk kishin asnjë tagër posedimi dhe gëzimi.<sup>29</sup>

Ligji nr.9304/2004 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve informale” nuk dha efektet e dëshiruara nga ana e ndërtuesve pa leje. Ky ligj i parapriu fushatës elektorale të vitit 2005. Pak muaj pas miratimit të këtij ligji, në fushatën elektorale të vitit 2005, çështja e legalizimeve u bë një nga temat më të mprehta dhe më të rëndësishme nga secila forcë politike. Çështja e reformës së legalizimit se bashku me procesin e njohjes, kthimit dhe kompensimit të pronës, edhe pse këto dy procese janë në antagonizëm më njëri-tjetrin, u kthyen në kalin e betejës politike për pushtet në zgjedhjet elektorale të vitit 2005.

Në debatet parlamentare të muajit tetor 2004 dhe muajit shkurt 2005, nuk kanë munguar debatet politike mes përfaqësuesve të tre forcave politike në lidhje me mënyrën sesi duhej të realizohej reforma ligjore e legalizimit të ndërtimeve pa leje.

Në qëndrimin e tij në Kuvendin e Shqipërisë, kryetari i Partisë Demokratike z.Sali Berisha, ndër të tjera shprehej:<sup>30</sup> *“Pra pronësinë e merr totalisht shteti në përputhje me ligjin e kompensimit të pronave e të tjerëve t’u themi se jeni legalë, legjitimë dhe urdhëroni e paguani një tagër. Erdhën për të mbijetuar, u vendosën në kushtet më të vështira<sup>31</sup>. Të mos bëjmë politikë se këto i dini edhe vetë ju. Të thjeshtojmë skemën, të marrim përgjegjësitë politike, duke filluar që nga unë që jam këtu, sepse gjatë qeverisjes sonë janë shpërngulur një pjesë e madhe, gjatë qeverisjes suaj janë shpërngulur një pjesë e madhe. Ky proces nuk bëhet duke mos njohur përgjegjësitë, sidomos të kushteve dhe rrethanave që atyre i shtyn të shpërngulen kaq masivisht, edhe këto do t’i njohin, sepse rrethet e tyre u shtruan në rezervate, rezervate të mjerimit njerëzor dhe të mbipopullimit.<sup>32</sup>*

Qëndrimi i Z. Sali Berisha, kryetar i Partisë Demokratike, shkon në favor të realizimit të procesit të legalizimeve dhe urbanizimit të zonave informale, duke e parë këtë fenomen nga njëra anë si një plagë

<sup>29</sup> Ligji nr.9304/2004, neni 10 pika 2.

<sup>30</sup> <https://www.parlament.al/Files/PunimeKuvend/2004/7.pdf>

Fjalim i mbajtur nga Z.Sali Berisha, kryetar i Partisë Demokratike në seancën plenare e zhvilluar në Kuvendin e Shqipërisë Legjislatura e 16, E enjte, 28.10.2004 Seanca e paradites, ora 10.00, faqe 2404.

<https://www.parlament.al/Files/PunimeKuvend/2004/7.pdf>,

<sup>31</sup> <https://www.parlament.al/Files/PunimeKuvend/2004/7.pdf>

<sup>32</sup> Po aty.

sociale dhe nga ana tjetër si një detyrim që duhet t'i jepet zgjidhje nga të gjitha forcat politike të cilat janë bashkëpërgjegjëse për atë që ka ndodhur mbas viteve 90" në Shqipëri.

Në qëndrimin e tij në Kuvendin e Shqipërisë, kryetari i Partisë Republikane z.Fatmir Mediu, ndër të tjera shprehej:<sup>33</sup> *Legalizimi duhet bërë, por ai duhet të ketë në konsideratë për mendimin e Partisë Republikane këto probleme*<sup>34</sup>: *E drejta e pronës private nuk mund të konsiderohet e humbur për shkak të ndërtimeve pa leje, ashtu si nuk mund të kalohet në mënyrë arbitrare me ndërhyrjen e shtetit nga një pronar në pronarin tjetër*<sup>35</sup>. *Ky ligj nuk zgjidh dhe nuk zbaton të drejtën e pronarëve legjitimë, të cilët e kanë pronën e trashëguar në bazë të Konventës Europiane të të Drejtave të Njeriut e cila në nenin 17, pika 1 për të drejtën e pronës thekson: "Cilido ka të drejtë të posedojë, përdorë, disponojë dhe trashëgojë pasuritë e tij ose të saj të fituara ligjërisht". Asnjërit nuk mund t'i hiqen me forcë pasuritë e tij ose të saj me përjashtim për interes publik, dhe në rastet e kushteve të parashikuara me ligj, subjekti i kompensimeve të drejta, paguhet në kohën e duhur për humbjen e tyre. Përdorimi i pronësisë mund të rregullohet me ligj për aq kohë sa është e nevojshme për interesin e përgjithshëm dhe askujt nuk mund t'i mohohet e drejta e pronës në mënyrë arbitrare siç e bën ky ligj. Po ashtu, edhe Kushtetuta e Shqipërisë, neni 41 përcakton se cila është e drejta e pronës private.*"<sup>36</sup>

Qëndrimi i Z.Fatmir Mediu, kryetar i Partisë Republikane, shkon në parim për realizimin e legalizimeve të ndërtimeve pa leje, por merr në mbrojtje interesat ekonomikë të pronarëve jo posedues, në lidhje me mënyrën dhe formën e dëmshpërblimit, duke u shprehur në këtë mënyrë kundër kritereve të projektligjeve të paraqitura në fushën e legalizimit të ndërtimeve pa leje.

Në qëndrimin e tij në Kuvendin e Shqipërisë, deputeti i Partisë Demokratike z.Pëllumb Berisha, ndër të tjera shprehej:<sup>37</sup> *"duke qenë deputet në një zonë e cila ka shumë ndërtime pa leje dhe njerëz që janë vendosur mbas viteve '90, unë kisha një pyetje. Atje ka dy kategori njerëzish*<sup>38</sup>. *Një pjesë janë vendosur mbi prona shtetërore në ish-kënetën e Durrësit dhe një pjesë tjetër janë vendosur në prona të ish-pronarëve. Unë nuk e di se si e zgjidh ky projektligj këtë dhe do të doja një përgjigje nga specialistët, se*

<sup>33</sup> <https://www.parlament.al/Files/PunimeKuvend/2004/7.pdf>

Fjalim i mbajtur nga Z. Fatmir Mediu, kryetar i Partisë Republikane në seancën plenare e zhvilluar në Kuvendin e Shqipërisë Legjislatura e 16, E enjte, 28.10.2004 Seanca e paradites, ora 10.00, faqe 2406.

<sup>34</sup> <https://www.parlament.al/Files/PunimeKuvend/2004/7.pdf>,

<sup>35</sup> <https://www.parlament.al/Files/PunimeKuvend/2004/7.pdf>

<sup>36</sup> Po aty.

<sup>37</sup> Po aty.

<sup>38</sup> <https://www.parlament.al/Files/PunimeKuvend/2004/7.pdf>

Fjalim i mbajtur nga Z.Pëllumb Berisha, deputet i Partisë Demokratike në seancën plenare të zhvilluar në Kuvendin e Shqipërisë. Legjislatura e 16, E enjte, 28.10.2004 Seanca e paradites, ora 10.00, faqe 2400.

<sup>39</sup> Po aty

si është menduar që të bëhet legalizimi i këtyre dy formave të pronës në të cilat janë vendosur këto njerëz, dhe a ka një skemë se si do të paguhet kjo shumë apo se cili do të jetë çmimi, pasi nuk mund të lihet në dorën e 3-4 vetëve të caktojë çmimin e tokës, shumën që do të paguajnë këto banorë, si në tokën shtetërore ashtu edhe në tokën e ish-pronarëve, pasi një pjesë e mirë e asaj toke ka qenë tokë bujqësore dhe ka një vlerë tjetër, ndërsa një pjesë tjetër është tokë brenda vijës së verdhë të qytetit dhe ka një vlerë tjetër<sup>39</sup>.

Qëndrimi i deputetit Pëllumb Berisha shkon në favor të mbrojtjes së interesave të pronarëve jo posedues, që atë të jenë të garantuar nga kuadri ligjor për legalizimet, që atyre t'u akordohet një shpërblim sa më i drejtë (ish-pronarëve).

Në fillim të vitit 2005, kur gara politike midis forcave kryesore PS dhe PD kishte hyrë në fazën finale, nuk mungonin premtimet nga secila forcë politike në lidhje me mënyrën e implementimit të kësaj dy ligjeve të miratuara në vitin 2004, ku rezultatet që ishin prodhuar, pothuajse ishin inekzistente.

Në një nga sesionet parlamentare të muajit shkurt 2005, z. Ilir Meta në Kuvendin e Shqipërisë, ndër të tjera shprehej: *“Kemi ndjekur këto ditë me vëmendje garën e PD-së dhe PS-së për të pastruar sa më parë ndërgjegjen nga dështimi i turpshëm me të ashtuquajturin proces legalizimi të zonave informale. Autorë të ligjit, të cilët vetëm dy muaj më parë e konsideronin atë si një arritje e madhe konsensuale, tashmë kanë filluar llogaritë e votave, duke harruar plotësisht fanatizmin, me të cilin e mbronin projektin e tyre tërësisht antinjerëzor. Dështimi i këtij ligji, ende pa filluar procesi i zbatimit të tij, vërtetoi edhe një herë drejtësinë e qëndrimeve të Grupit Parlamentar të Lëvizjes Socialiste për Integritet, të cilat nuk u përfillën aspak nga përfaqësuesit e aleancës për bërjen e ligjit nga PS-ja, PD-ja, me justifikimin se propozimet tona ishin thjesht kundërshtime ndaj projektit të Qeverisë. Meqenëse më pas llogaritë elektorale i kanë detyruar të dyja palët të rishikojnë qëndrimet e tyre, duke hedhur në tregun mediatik propozime nga më të ndryshme, duke luajtur me çmimin e tokës, synojnë thjesht të mashtrojnë qytetarët hallehinj në shkëmbim të disa votave. Ndaj jam i detyruar të përsëris atë që kemi theksuar në këtë sallë, ditën e votimit të këtij ligji.<sup>40</sup> E vetmja mundësi për të realizuar një proces të vërtetë legalizimi, është abrogimi i plotë i ligjit të vitit 2004 dhe miratimi i një ligji të ri, që u jep zgjidhje jo vetëm çmimit të tokës, por edhe shumë mangësive të tjera, të cilat e bëjnë këtë ligj të papranueshëm dhe të pazbatueshëm. Vetëm miratimi i ligjit të ri do t'i jepte fund diskriminimit të këtyre qytetarëve, pasi*

---

<sup>39</sup> Po aty.

<sup>40</sup> <https://www.parlament.al/Files/PunimeKuvend/2005/1.pdf>

ligji aktual synon vetëm legalizimin e ndërtimeve pa leje, me të ashtuquajtura zona informale, pra lë jashtë këtij procesi mijëra e mijëra familje shqiptare. Gjithashtu, ligji nuk zgjidh aspak problemet e legalizimit, sepse nuk zgjidh problemin e pronësisë mbi tokën, truallin, parcelën ndërtimore. Njëkohësisht, përcaktimi ligjor se toka paguhet me çmimin e tregut në momentin e legalizimit, e bën atë të pazbatueshëm. Qëndrimi ynë lidhur me këtë çështje ka qenë dhe mbetet i palëkundur. Ne do të mbështesim çdo iniciativë, e cila do të realizojë legalizimin e plotë të të gjitha objekteve të ndërtuara për nevoja banimi dhe shërbimesh në zona superurbane gjatë periudhës së tranzicionit.<sup>41</sup>

Qëndrimi i Z.Illir Meta, kryetar i LSI, shkon në favor të realizimit të procesit të legalizimeve dhe urbanizimit të zonave informale, pavarësisht vendndodhjes së tyre, destinimit (banim/shërbim) me një tarifë financiare të arsyeshme.

Për të njëjtën çështje dhe po në të njëjtën seancë palamentare Avokati i Popullit z.Ermir Dobjani mbajti këtë qëndrim:<sup>42</sup>“Këtu janë ligjet e miratuara nga Kuvendi dhe që kanë hyrë në fuqi gjatë vitit 2004, si ligji “Për legalizimin e shtesave në ndërtime” dhe ligji “Për legalizimin dhe urbanizimin e zonave informale”. Megjithatë, për shkak të një sërë problemesh, evidentohet me lehtësi se zbatimi i ligjit “Për legalizimin e shtesave në ndërtime” nuk po ecën dhe realisht është kthyer në një ligj të pazbatueshëm<sup>43</sup>. Nga informacioni i marrë në Drejtorinë e Përgjithshme të Urbanistikës në Bashkinë e Tiranës, rezulton se aktualisht janë në proces legalizimi vetëm dy firma ndërtimi, pra vetëm për këto dy firma do të përfundohet procedura e legalizimit, ndërsa për dhjetëra firma të tjera, që i kanë paraqitur kërkesat jashtë afatit tremujor, pra pas datës 28 gusht 2004, nuk do të kryhen legalizime ndërtimesh të ngritura prej tyre. Faktikisht, ligji që doli për të zgjidhur këtë problem të madh për komunitetin dhe territorin, mbeti që në Tiranë të zbatohet vetëm për dy objekte”.<sup>44</sup>

---

<sup>41</sup> <https://www.parlament.al/Files/PunimeKuvend/2005/1.pdf>

Fjalim i mbajtur nga Z.Illir Meta në seancën plenare të zhvilluar në Kuvendin e Shqipërisë, ditë e enjte, datë 10.02.2005, ora 10:00, faqe 102.

<sup>42</sup> <https://www.parlament.al/Files/PunimeKuvend/2005/1.pdf>

Fjalim i mbajtur nga Avokati i Popullit Z.Ermir Dobjani, Legjislatura e 16-të, në seancën plenare të zhvilluar në Kuvendin e Shqipërisë e enjte, datë 07.03.2005, ora 10:00, faqe 280.

<sup>43</sup> Po aty

<sup>44</sup> Po aty.

Qëndrimi i Avokatit të Popullit Z.Ermir Dobjani, shkon në favor të miratimit të një ligji të ri që t'i japë zgjidhje përfundimtare procesit të legalizimeve dhe urbanizmit të zonave informale, të realizuara pas viteve 90", në Republikën e Shqipërisë.

Partia Demokratike që doli fituese në zgjedhjet elektorale të vitit 2005, kishte premtuar një program gjithëpërfshirës për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje, si dhe një sërë kushtesh lehtësuese për kategorinë e ndërtuesve informalë.

Në prillin e vitit 2006, në përputhje me këto premtime, Kuvendi i Shqipërisë miratoi një ligj të ri për legalizimin e ndërtimeve pa leje që kishte në themel:

- a) zgjerimin e shtrirjes së efekteve të ligjit dhe kalimin nga koncepti zonë informale në një sërë territoresh të tjera;
- b) ndryshimin e qasjes ligjore nga urbanizim pastaj legalizim, në të kundërtën e saj;
- c) vendosjen e afateve të reja ligjore të depozitimit të kërkesave, duke përfshirë edhe një sërë ndërtimesh të tjera të paligjshme që ishin kryer ndërkohë, dhe aspekti që është në qendër të kësaj teme
- d) ndryshimin e procedurave të kalimit të pronësisë mbi truallin privat mbi të cilin ishin ngritur ndërtime informale, duke imponuar vetëm alternativën e shpronësimit.

Kushtëzimi i arritjes së një marrëveshje me vullnet të lirë midis ndërtuesit pa leje dhe pronarit jo posedues të truallit, shihej si një pengesë që do të zvarriste këtë proces, ndaj edhe për këtë arsye si zgjidhje më e shpejtë u pa procesi i shpronësimit nëpërmjet mekanizmave që u vendosen në ligjin e vitit 2006.

Në diskutimet parlamentare përpara një situatë të tillë jonormale të çënimit të pronës, u pa e pamundur të gjenin zbatim të plotë parimet e përgjithshme të së drejtës civile për rregullimin e gjendjes së paligjshmërisë, prandaj një gjendje e tillë konfliktuale mund dhe duhej të zgjidhej nëpërmjet forcës shtrënguese të shtetit që është procesi i shpronësimeve të pronarëve jo posedues.

Gjykata Kushtetuese në jurisprudencën e saj është shprehur se respektimi i parimeve të drejtësisë, të shtetit social dhe proporcionalitetit, përbëjnë kufijtë kushtetues të hapësirës së vlerësimit të ligjvënësit në ndërhyrjen në pronën private dhe rrjedhimisht në gjetjen e një zgjidhje të arsyeshme që mbron sa interesat e poseduesve të ndërtimeve informale, aq edhe respektimin e së drejtës së pronësisë për të gjithë pronarët e ligjshëm.<sup>45</sup>

Ndryshe nga mendimi i shumicës, gjyqtarët në pakicë të Gjykatës Kushtetuese, theksuan në qëndrimin e tyre se duke qenë se qëllimi kryesor i ligjit, legalizimi i ndërtimeve pa leje në favor të poseduesve të

---

<sup>45</sup> Vendim i Gjykatës Kushtetuese të Republikës së Shqipërisë nr.30 vit 2007.



ndërtimeve informale, nuk mund të realizohet plotësisht pa shpronësuar pronën private, ligjvënësi ka detyrimin kushtetues, të jetë i kujdesshëm në adaptimin e masave të përshtatshme ligjore që vendosin një ekuilibër të drejtë ndërmjet interesave të kundërta të dy kategorive shoqërore, poseduesve të ndërtimeve informale dhe pronarëve të ligjshëm.<sup>46</sup>

Nëse ndërhyrja në të drejtën e pronës private të pronarëve të ligjshëm justifikohet se ndjek një qëllim të ligjshëm, në respekt të parimit të drejtësisë dhe shtetit social, atëherë është e domosdoshme që personave që preken t'u ofrohet një kompensim i drejtë dhe garancitë procedurale përkatëse. Kjo është kërkesë që buron nga Neni 1 i Protokollit shtesë të Konventës dhe nenet 17 dhe 41 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, të cilët në unison sanksionojnë respektimin e parimit të ligjshmërisë dhe të sigurisë juridike në privimin e subjekteve nga prona private.

Respektimi i këtyre parimeve kërkon që jo vetëm veprimtaria e organeve administrative në përmbushje të misionit të tyre të kryhet në etapa dhe afate të caktuara kohore, por gjithashtu edhe pronarët e ligjshëm, interesat pronësore të të cilëve preken nga efektet e ligjit, duhet të kenë të qartë paraprakisht pasojat që u sjell ligji në lidhje me humbjen e pronës, afatet e procedurat e realizimit të së drejtës së kompensimit të pronës dhe të kenë të garantuara mjetet efektive të mbrojtjes ndaj arbitraritetit të organeve shtetërore.

Në Shqipërinë e dhjetëvjeçarit të fundit të shekullit të XX dhe dhjetëvjeçarit të parë të shekullit XXI u bë i zakonë fenomeni i pushtimit të tokës dhe ndërtimit të paligjshëm. Kjo gjendje fakti u zhvillua aq shumë sa në programin politik të Kuvendit u vendos rregullimi me ligj i gjithçkaje që ndodhi në kundërshtim me ligjin për dispozitat kryesore kushtetuese të vitit 1991, Kodin Civil të vitit 1994, Konventen Europiane të Drejtave të Njeriut të ratifikuar në 1996 dhe Kushtetutën e Republikës të Shqipërisë miratuar në vitin 1998, përgjatë pesëmbëdhjetë viteve.<sup>47</sup>

Për të zgjidhur këtë çështje Kuvendi miratoi Ligjin nr. 9482, datë 03.04.2006 "*Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje*". Kuvendi vendosi që çështjen e pushtimit të tokës dhe ndërtimit të paligjshëm të mos e zgjidhte sipas rregullimeve normale dhe të zakonshme të Kodit Civil, apo nëpërmjet ndryshimeve eventuale në këtë korpus ligjor, por miratoi një ligj të thjeshtë dhe të posaçëm, nëpërmjet të cilit krijoi një mënyrë të re të fitimit të pronësisë.

<sup>46</sup> Vendimi nr.35/2007 i Gjykatës Kushtetuese të Republikës së Shqipërisë, mendimi kundër.

<sup>47</sup> Të treja këto akte të rëndësishme normative kanë në themel të tyre mbrojtjen dhe respektimin e pronës private, ku çënimi i saj duhet të bëhet gjithmonë me ligj për realizimin e interesit publik, duke respektuar gjithmonë shpërblimin e drejtë dhe duke respektuar kurdoherë parimet e sanksionuara në Nenin 1 të Protokollit 1 të KEDNJ dhe jurisprudencën e GJEDNJ.

Ligji i legalizimit trajton probleme që lidhen me ligjërimin e pronësisë së kujtdo personi që ka ndërtuar në vendbanime formale, zona informale, territore të tjera, si dhe të shtesave pa leje në ndërtime me leje dhe rregullon ndër të tjera kalimin e pronësisë së parcelës ndërtimore ku është ngritur ndërtimi pa leje. Me pak fjalë, ky ligj për ligj juridikisht fitimin e pronësisë së kujtdo që ka pushtuar tokë dhe ka ndërtuar në të, kundra parashikimeve ligjore, si në pronën e dikujt tjetër, ashtu edhe në pronën shtetërore.<sup>48</sup>

## **1.2 Shkaqet e kufizimit të së drejtës për pronë private sipas Kushtetutës të Republikës së Shqipërisë dhe KEDNJ**

Kufizimi i së drejtës për pronë private në kuptim të Nenit 1 të Protokollit 1 të KEDNJ dhe Kushtetutës së Republikës të Shqipërisë, kërkon respektimin e katër kritereve mjaft të rëndësishme që janë:

- Kufizimi i të drejtës së pronësisë vetëm me ligj;
- Interesi publik në marrjen e veprimeve kufizuese ndaj pronës private;
- Proporcionaliteti, parim i rëndësishëm kushtetues në kufizimin e të drejtës për pronë private;
- Shpërblimi i drejtë.

Pikërisht këto katër standarte janë pikat kyçe të cilat duhet të ishin shtyllat kryesore në bazë të së cilave duhej të ishte trajtuar mënyra e zhveshjes nga pronësia të pronarëve jo posedues.

Shqipëria në fillim të viteve 90” ndërmori një sërë reformash ligjore me karakter social-ekonomik që kanë synuar t’i japin zgjidhje problematikave të ndryshme me të cilat u përball shoqëria shqiptare gjatë periudhës të regjimit monist.

Në këtë drejtim institucionalizimi i pronës private, ekonomisë të tregut dhe sipërmarrjes së lirë, janë bazat dhe shtyllat mbi të cilat funksionon një shtet dhe një shoqëri demokratike.

Nevoja për të pasur një pronë private sikurse janë banesat (apartament/vila, njësi shërbimi etj), tejkaloi aftësinë për kontroll dhe menaxhim të territorit nga organet ligjzbatuese, të cilat për shkak të mungesës së organizimit, pafuqisë politike për të frenuar një nevojë të tillë lejuan një valë ndërtimesh, e cila nisi në mënyrë sporadike në fillimet e saj, por për shkak të mungesës së pandërshkueshmërisë, vazhdon të prodhojë pasoja sociale, ekonomike dhe juridike edhe aktualisht. Fenomeni i ndërtimeve pa leje është një ndër problemet më të mprehta për shoqërinë shqiptare gjatë pothuajse tridhjetë viteve demokraci.

---

<sup>48</sup> Kalaja, Florian, keshilltar në Gjykatën e Lartë, leksion mbajtur në seminarin e organizuar nga Shkolla e Magjistraturës në datë 27 Qershor, 2020.

Nga ana tjetër, mbrojtja e të drejtës së çdo banori për të patur strehim dhe standarde të përshtatshme jetese, si një objektiv i rëndësishëm social në shtetin demokratik, frenimi i ndërtimeve pa leje në të ardhmen, shmangia e konflikteve sociale, integrimi në tregun e pasurive të paluajtshme të trojeve dhe ndërtesave informale të ngritura mbi këto troje, ishin një sërë faktorësh që sensibilizuan ligjvënësin të ndërmerre reformën e duhur ligjore.<sup>49</sup>

Fenomeni i ndërtimeve pa leje njihet edhe në vende të tjera të Evropës Juglindore, por në ndryshim nga shtetet e tjera, ky fenomen në Shqipëri ka cënuar rëndë pronën private. Pikërisht kjo plagë kërkon kujdesin e duhur të shtetit, duke e vlerësuar këtë reformë jo thjesht dhe vetëm si një masë me karakter unilateral për kalimin e pronësisë të tokës pronë shtetërore drejt ndërtuesve informalë, por duhet të merren parasysh edhe kërkesat për respektimin e pasurisë së pronarëve të ligjshëm.<sup>50</sup>

Ky kujdes bëhet akoma më kritik po të kemi parasysh të dhënat statistikore, ku 30-40 % e ndërtimeve pa leje nga të dhënat zyrtare që kanë publikuar drejtuesit e ALUIZN-it në vitin 2006, ishin realizuar në parcelën ndërtimore të të tretëve (të pronarëve jo posedues).<sup>51</sup>

Numri i madh i ndërtimeve pa leje ishte një realitet në fillim të viteve 2000, që e vinte legjislatorin para dilemës kushtetuese dhe ligjore në vlerësimin dhe përshtatshmërinë e reformës ligjore që duhej të ndërmerrej në zgjidhjen e këtij problemi.

Zgjidhja që ofroi ligjvënësi në vitin 2004, ishte miratimi i dy ligjeve me dispozita të karakterit procedural dhe material, të cilat ligjëronin pushtimin e paligjshëm të tokës dhe ndërtimeve pa leje mbi të, si dhe transferimi i detyrueshëm i të drejtës së pronësisë mbi tokën dhe ndërtesën drejt ndërtuesit të paligjshëm, duke zhveshur *de jure* pronarët e ligjshëm nga e drejta e pronësisë mbi tokën përkundrejt kompensimit<sup>52</sup>.

---

<sup>49</sup>Në nenin 59 pika 1/dh të Kushtetutës, përcaktohen objektivat socialë të shtetit; “ *Sipas të cilëve shteti, brenda kompetencave kushtetuese dhe mjeteve që disponon, si dhe në plotësim të nismës dhe përgjegjësisë private synon plotësimin e nevojave të shtetasve për strehim.* ”

Ligji nr.9232/2004, i cili çështjen e strehimit e ka lënë në dorë të tregut të lirë privat, ndërsa shteti mbështet kategoritë në nevojë, që nuk përballojnë ofertën e tregut me programe të veçanta strehimi. Ky ligj parashikon tre lloje programesh strehimi: 1. programe të banesave sociale me qira; 2. programe të banesave me kosto të ulët; 3. programe të pajisjes së truallit me infrastrukturë.

<sup>50</sup> Në shtatorin e vitit 2004, në Vjenë, u organizua një takim i përbashkët me përfaqësues në nivel ministror nga vendet e Evropës Juglindore për çështjet e ndërtimeve pa leje, me iniciativën e Bashkimit Evropian në kuadrin e nismës për Paktin e Stabilitetit. Në këtë takim, përfaqësuesit e këtyre vendeve më 28 shtator 2004 nënshkruan “*Deklaratën mbi Politikën dhe Programet Kombëtare dhe Rajonale mbi Ndërtimet Informale në Vendet e Evropës Juglindore*”. Këto objektiva janë të shprehura në pikën 5, fq 2 të kësaj deklarate.

<sup>51</sup> <http://www.panorama.com.al/per-80-mije-prona-legalizimet-skema-per-ndertimet-pas-2006/>,

<sup>52</sup> Ligji Nr. 9304 datë 28.10.2004, “*Për Legalizimin dhe Urbanizimin e Zonave Informale*” dhe Ligji nr.9209, datë 23.3.2004 “*Për legalizimin e shtesave në ndërtime*”.

Në Kushtetutën e Shqipërisë, mbrojtja e pronës private është e garantuar, por kjo garanci nuk është absolute<sup>53</sup>. Pavarësisht se instituti i pronës private, përbën një nga të drejtat themelore të lirive dhe të drejtave kushtetuese në grupimin e të drejtave me karakter vetjak, nuk mund të absolutizohet si e drejtë tërësisht individuale pasi ka karakter të rëndësishëm edhe social.

E drejta për pronë private influencon drejtëpërsëdrejti në mirëqenien e përgjithshme shoqërore dhe rrjedhimisht duhet të jetë e kufizueshme si çdo e drejtë tjetër themelore.<sup>54</sup>

Interesi publik apo e mira e përbashkët është një koncept kushtetues që justifikon kufizimin e së drejtës të pronës private nëpërmjet ligjit që është i vetmi instrument që mund të përdorë ligjvënësi që të kufizojë të drejtën e pronës private.<sup>55</sup>

Në shtetin e së drejtës, ndërhyrja e shtetit ndaj pronës private nuk duhet të tejkalojë kufijtë dhe parimet kushtetuese, të cilat garantojnë të drejtat e individit dhe entiteve juridike në respektimin e plotë të pronës private.

Kufizimi nëpërmjet ligjit i një të drejte themelore sikurse është prona private, është shprehje e të drejtës dhe detyrimit që gëzon ligjvënësi, që bazuar në parimet kushtetuese, si dhe nisur nga qëllimi i realizimit të një interesi publik, t'i përgjigjet dinamikës së zhvillimit të vendit, si dhe realizimit të reformave të ndryshme me karakter ekonomik, përfshirë edhe kufizimin e pronës private.

Nëse analizojmë nenin 41 të Kushtetutës shohim se kriteret e kufizimit të pronës private nëpërmjet procedurës së shpronësimit janë të mirëpërcaktuara.<sup>56</sup>

Krahas këtyre kritereve të posaçme të shprehura ku elaborohet njohja, mbrojtja dhe njëkohësisht kufizimi i të drejtës së pronës private si një e drejtë vetjake, Kushtetuta e Shqipërisë në nenin 17 të saj ka renditur edhe kritere të tjera që domosdoshmërisht duhen patur parasysh kur ndërmerren veprime kufizuese që çenojnë liritë dhe të drejtat themelore të njeriut, përfshirë mbrojtjen e pronës private dhe asaj shtetërore.

---

<sup>53</sup> Neni 41/1 i Kushtetutës.

<sup>54</sup> Në nenin 17/1 të Kushtetutës, parashikohet që kufizimi i lirive dhe të drejtave që janë parashikuar në këtë kushtetutë, mund të kufizohen vetëm me ligj, në kuadrin e një interesi publik dhe gjithmonë duke mbrojtur liritë dhe të drejtat e të tjerëve.

<sup>55</sup> Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë, neni 41 pika 3 sanksionon se *“Ligji mund të parashikojë shpronësime ose kufizime të së drejtës së pronësisë që barazohen me shpronësimet, vetëm për interesa publike. Këto kufizime nuk mund të çenojnë thelbin e lirive dhe të drejtave dhe në asnjë rast nuk mund të tejkalojnë kufizimet e parashikuara në Konventën Europiane për të Drejtat e Njeriut.”*

<sup>56</sup> Sipas neni 41 pika 2 dhe 3 e Kushtetutës të Republikës të Shqipërisë: *“Shpronësimi duhet të parashikohet nga ligji, kryhet për interes publik apo në mbrojtje të të drejtave të personave të tjerë dhe gjithmonë në kuadrin e e një shpërblimi të drejtë”*.

Në bazë të kësaj dispozitë, Kushtetuta thërret drejtpërsëdrejti aktin ndërkombëtar KEDNJ për t'u bërë pjesë integrale e saj, duke u barazuar me të njëjtën fuqi detyruese për sa i përket hierarkisë të normave sa edhe Kushtetuta e vendit.<sup>57</sup>

Konkretisht, neni 41/3 i Kushtetutës që ka karakter gjithëpërfshirës i imponon ligjvënësit që sa herë që ndërhyjnë në sferën e lirive dhe të drejtave të njeriut, në respektim të kriterëve të mësipërme duhet të vlerësojë detyrimisht parimin e proporcionalitetit, si dhe standardet që sanksionon KEDNJ dhe *mutatis mutandis* jurisprudenca përkatëse në lidhje me vendosjen e kufizimeve mbi të drejtat themelore të njeriut.<sup>58</sup>

Edhe pse ligji nr.9482/2006 kaloi në procesin e rishikimit kushtetues, Gjykata Kushtetuese në vendimin e saj i kushtoi rëndësi vetëm aspektit formal të kufizimit të së drejtës për pronë si një e drejtë themelore. Gjykata Kushtetuese në vlerësimin e kushtetueshmërisë së ligjit të legalizimeve iu shmang shqyrtimit të përmbajtjes së ligjit në raport me elementët e një parimi të rëndësishëm kushtetues, si ai i proporcionalitetit, i cili duhet të mbahet parasysh sa herë që ndërmerren masa kufizuese mbi të drejta themelore.<sup>59</sup>

Gjykata Kushtetuese ka një rol më shumë se kontrolli teknik i përputhshmërisë së ligjeve me Kushtetutën. Ajo duhet të ketë ndjeshmërinë politike e sociale për të gjykuar nëse deklaratimet kushtetuese gjejnë zbatim të plotë në masat ligjore.<sup>60</sup>

Le t'i analizojmë më poshtë të gjitha kriteret të cilat kontribuojnë në kufizimin e pronës private nëpërmjet procesit të shpronësimeve të cilat janë:

- Kufizimi duhet të bëhet vetëm me ligj;
- Interesi publik në marrjen e veprimeve kufizuese ndaj pronës private;
- Proporcionaliteti, parim i rëndësishëm kushtetues në kufizimin e të drejtës për pronë private;
- Shpërblimi i drejtë në favor të pronarëve të zhveshur nga pronësia mbi pronat e tyre të paluajtshme.

### ➤ **Ligji, si instrumenti i vetëm i kufizimit të së drejtës për pronë private.**

<sup>57</sup> Në nenin 17/2 të Kushtetutës, parashikohet: “*Këto kufizime nuk mund të çenojnë thelbin e lirive dhe të të drejtave dhe në asnjë rast nuk mund të tejkalojnë kufizimet e parashikuara në Konventën Europiane për të Drejtat e Njeriut*”.

<sup>58</sup> Neni 17 pika 2 e Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë.

<sup>59</sup> Gjykata Kushtetuese në vendimin nr.35/2007 kufizimin e të drejtës për pronë private e sheh të lidhur vetëm me tre elementë juridikë që duhet të respektojnë një masë e tillë ligjore, si ligjshmëria e ndërhyrjes, interesi publik dhe shpërblimi i drejtë, duke iu shmangur aplikimit të parimit të proporcionalitetit dhe standardeve të KEDNJ-së.

<sup>60</sup> Nuni, A. *E drejta e Biznesit*, Tiranë, faqe 66, (2012).

Nëse analizojmë nenin 17 të Kushtetutës do të arrijmë në konkluzionin se çdo kufizim i të drejtave dhe lirive themelore të njeriut kryhet vetëm me ligj. Në të njëjtin qëndrim arrihet nëse konsiderojmë edhe dispozitën e posaçme kushtetuese, nenin 41 pika 3 që rikonfirmon kufizimin e të drejtës për pronë private nëpërmjet ligjit. Vendosja e kësaj rezerve ligjore përbën padyshim aspektin themelor të këtij neni, sepse është garancia maksimale që i sigurohet mbrojtjes së pronës private. Ajo na lejon të kuptojmë se vetëm ligji është plotësisht i aftë për të vendosur rregulla që lidhen me të drejtat dhe liritë e qytetarëve.<sup>61</sup>

Rregullimi i parashikuar në këtë nen të Kushtetutës lidhur me kufizimin e të drejtave dhe lirive vetëm me ligj, ka të bëjë edhe me përcaktimin e kompetencës së një organi konkret, që në këtë rast është vetëm Kuvendi. Një shprehje e tillë të referon në kompetencën e organit ligjvënës dhe nxjerrja e akteve të tjera për të rregulluar marrëdhënie të tilla cenon kompetencat e këtij organi.<sup>62</sup> Pra, duke u mbështetur në këtë interpretim të Gjykatës, pranohet se Kushtetuta ka parashikuar dy lloj rezervash ligjore: rezervën ligjore absolute dhe rezervën ligjore relative.<sup>63</sup> Këto koncepte janë sqaruar nga Gjykata në një vendim të mëvonshëm, ku ndër të tjera, thuhet se: “Në rastin e rezervës ligjore absolute është norma kushtetuese ajo që ia rezervon vetëm ligjit rregullimin e një marrëdhënie konkrete, ndërsa në rastin e rezervës ligjore relative, çështja konkrete mund të rregullohet edhe nga aktet nënligjore.”<sup>64</sup>

Kushtetuta ka përcaktuar ligjin si burim parësor të së drejtës, në kuadrin e sistemit normativ të Republikës së Shqipërisë dhe ia atribuon nxjerrjen e tij si një kompetencë ekskluzive, Kuvendit. Megjithatë, ajo nuk bën ndonjë dallim të dukshëm në hierarkinë e normave midis ligjeve të miratuara me shumicë të cilësuar, me shumicë absolute apo me shumicë të zakonshme parlamentare. Kjo na bën të mendojmë se kufizimet mund të bëhen vetëm me ligj, pavarësisht nëse është ligj i përforcuar në bazë të nenit 82/1 të Kushtetutës apo një ligj i zakonshëm.

Për të ofruar garancitë maksimale ndaj pronës private dhe për të shmangur arbitraritetin shtetëror në ushtrimin e të drejtës për të marrë veprime kufizuese mbi pronën private, ligjvënësi ka rregulluar me ligj

---

<sup>61</sup> Kjo është një kërkesë kushtetuese e parashikuar në nenin 41 dhe 17 të saj, si nga KEDNJ, që i imponon ligjvënësit detyrimin që masa ligjore që rregullon kalimin e pronësisë në favorin e shtetit dhe më tej tek ndërtuesi informal, duke zhveshur nga prona private pronarin e ligjshëm duhet njëkohësisht t'i garantojë pronarit të ligjshëm kompensimin e drejtë, brenda në një kohë të arsyeshme.

<sup>62</sup> Për më tepër shiko vendimin nr.20/2006 të të Gjykatës Kushtetuese.

<sup>63</sup> Për llojet e rezervave ligjore shih Omari, Luan & Anastasi, Aurela. E Drejta kushtetuese, Shtëpia Botuese ABC, 2008, f. 74-77; Sadushi, Sokol. Drejtësia Kushtetuese në Zhvillim: Trajtime teorike dhe të praktikës së gjykimit kushtetues, Bot. Toena, 2012.

<sup>64</sup> Për më tepër shiko vendimin nr.19/2009 të Gjykatës Kushtetuese.

të posacëm kushtet apo shkaqet objektive kur mund të justifikohet dhe pranohet shpronësimi nën rregjimin juridik kushtetues, si dhe procedurën përkatëse të shpronësimit.<sup>65</sup>

Nevoja e kryerjes së shpronësimeve vjen si domosdoshmëri e zhvillimit ekonomik dhe shoqëror të vendit, pra përdorimit dhe shfrytëzimit të saj në të mirë të interesit të përgjithshëm shoqëror. E drejta për pronë private nuk është një e drejtë absolute, ajo është objekt i kufizimit në kushtet kur përcaktohet se mund të shfrytëzohet për interes publik, duke gjetur balancën e arsyeshme ndërmjet interesit privat dhe atij shoqëror. Balanca nuk anon drejt veprimit të individit, por është ligji që vendos gjendjen juridike që shpreh kushtet e jetës shoqërore në një moment të caktuar. Është pikërisht ky ligj që rregullon më në detaje konceptin kushtetues të shpronësimit për interes publik.

Kuadri ligjor për shpronësime përmban dispozita të një natyre sa materiale aq edhe proceduriale, të cilat kanë për qëllim vendosjen e kriterëve dhe përcaktimin e shkaqeve dhe rregullave objektive në ndërmarrjen e zbatimit të një politike dhe procedurë shpronësimi, duke e mos e lënë atë në diskrecion të plotë të vullnetit të këtyre organeve të shtetit.

Nga ana tjetër kuadri ligjor për shpronësimet përmban rregulla strikte, të cilat i vendosin autoriteteve publike kufizime në shfaqjen e vullnetit të tyre, duke e ushtruar këtë vullnet vetëm në bazë të shkaqeve, kriterëve e procedurave ligjore. Pikërisht të gjitha këto garanci që zenë vend në kuadrin ligjor për shpronësimet, përbëjnë dhe materializojnë garancitë kushtetuese për pronarët e ligjshëm në marrëdhëniet e tyre me organet e shtetit.

#### ➤ **Interesi publik në marrjen e veprimeve kufizuese ndaj pronës private.**

Çfarë duhet kuptuar me interes publik në ndërmarrjen e veprimeve kufizuese ndaj pronës private ka qënë vazhdimisht objekt i debateve shkencore në fushën e së drejtës. Ky aspekt është trajtuar dhe analizuar edhe në jurisprudencën tonë kushtetuese në momentin kur ligji i legalizimit u bë objekt rishikimi kushtetues.

Një ndërhyrje shtetërore e cila kufizon të drejta të ligjshme të shtetasve, mund të ndërmerret kur është e domosdoshme dhe nuk ekziston asnjë rrugë tjetër për të mundësuar arritjen e interesave publikë. Ndërhyrja që kufizon të drejtat e shtetasve, në asnjë rast nuk mund të cenoje thelbin e së drejtës dhe duhet të jetë në përputhje të plotë me situatën që ka diktuar hartimin e normës kufizuese. Gjykata ka

---

<sup>65</sup> Ligji 8651/1999 parashikon dy lloje veprimesh kufizuese që mund të ndërmerren ndaj pronës private e kategorisë pasurisë e paluajtshme: a) shpronësimi – masa më radikale që nënkupton humbjen e të drejtës së pronës private, dhe b) marrja në përdorim të përkohshëm të saj.

argumentuar se duhet një analizë e kujdesshme nga ana e organit vendimarrës (në rastin konkret Kuvendit) në lidhje me mjetin e përdorur për të arritur qëllimin e ligjshëm.<sup>66</sup>

Para së gjithash, mjete i përdorur duhet të jetë efikas, në mënyrë që të mos kemi një cenim a mohim të të drejtave të individëve pa u arritur realizimi i interesit publik, në funksion të të cilit është hartuar norma juridike. Mjete duhet të jetë i tillë që të shmangë sa më shumë të jetë e mundur, kufizimet e të drejtave të individëve në raport me rezultatet që kërkohen të arrihen. Ky konkretizim i parimit të proporcionalitetit detyron ligjvënësin që në çdo rast të vërë në balancë përfitimet publike në raport me cenimin e të drejtave të individëve, duke pasur si kufizim logjik dhe juridik të përfitimeve publike, thelbin e të drejtës së individëve.<sup>67</sup>

Në lidhje me nocionin “interes publik”, Gjykata Evropiane për të Drejtat e Njeriut i le shtetit një marzh të gjerë vlerësimi në përcaktimin e tij, duke theksuar se nocioni juridik i interesit publik është shumë i gjerë dhe se ai përfshin ndonjëherë edhe kalimin e pronësisë nga një individ tek një tjetër, për shkak të rrethanave të veçanta që mund të vlerësohen se përbëjnë interes publik”.<sup>68</sup>

Gjykata Kushtetuese ka mbajtur qëndrimin e mirënjohur tashmë lidhur me ligjin për legalizimet, kur është shprehur se legalizimi i çdo ndërtimi të ngritur pa leje, duke patur parasysh dhe integrimin e tyre në kushtet e urbanizimit të zonave informale, sepse të gjitha këto çështje në tërësinë e tyre nuk përbëjnë një interes privat, por përkundrazi përbëjnë një interes publik.<sup>69</sup>

Po sipas Gjykatës Kushtetuese, përcaktimi i bërë nga ligji për legalizimet, sipas të cilit pronësia e tokës së shpronësuar nuk i mbetet shtetit, por i transferohet zotëruesit të ndërtesës që legalizohet, në vetvete nuk përbën një pengesë që ky përcaktim të konsiderohet si i domosdoshëm për “interes publik”.<sup>70</sup>

Në analizë të kuadrit kushtetues dhe ligjor, ekzistenca e ligjit për shpronësimin për interes publik të shkaqeve kur lejohet të ndërmerret një procedurë shpronësimi, vendos kufij të qartë në lidhje me funksionin social apo interesin publik të pronës.<sup>71</sup>

---

<sup>66</sup> Për më tepër shiko Vendimin nr. 18, datë 23.04.2010 të Gjykatës Kushtetuese, Fletore Zyrtare Nr.59, 21 maj 2010.

<sup>67</sup> Po aty.

<sup>68</sup> Jahnës dhe të tjerë kundër Mbretërisë së Bashkuar, datë 21.02.1986, paragrafi 40.

<sup>69</sup> Vendimi nr.35/2007 i Gjykatës Kushtetuese.

<sup>70</sup> Po aty.

<sup>71</sup> Neni 8 i ligjit nr.8651/1999, përcakton se në funksion të interesit publik, shpronësimi mund të bëhet për këto shkaqe: a) *Për realizimin e detyrimeve të shtetit që rrjedhin nga traktatet dhe konventat ndërkombëtare shumëpalëshe*; b) *Për realizimin e programeve, të projekteve dhe investimeve, të parashikuara në marrëveshje ndërkombëtare me shtrirje në territorin e disa shteteve, ku shteti ynë është palë*; c) *Për realizimin e projekteve dhe të investimeve, që paraqesin interes ose shtrirje territoriale kombëtare ose vendore në fushën e transporteve të çdo lloji, të energjetikës, të telekomunikacionit, të veprave ujore të çdo lloji, në shërbim dhe interes të publikut; etj.*



Sipas ligjvënësit “E drejta e shpronësimit ....ushtrohet për një interes publik që nuk mund të realizohet ose të mbrohet në mënyrë tjetër, veçse për shkaqe dhe në respektim të procedurave të përcaktuara shprehimisht në këtë ligj, në atë masë sa është e domosdoshme për realizimin e qëllimit të shpronësimit dhe në çdo rast kundrejt një shpërblimi të drejtë”.<sup>72</sup>

Sa më lart, shteti e ushtron të drejtën kushtetuese dhe ligjore të shpronësimit, kur nuk mund të realizohet në një mënyrë tjetër dhe vetëm për:

- (i) shkaqe të përcaktuara shprehimisht në ligjin e posaçëm të shpronësimeve;
- (ii) në respektim të procedurave të përcaktuara shprehimisht në ligjin e shpronësimeve;
- (iii) në atë masë sa është e domosdoshme për realizimin e qëllimit të shpronësimit dhe
- (iv) në çdo rast kundrejt një shpërblimi të drejtë.

Secili nga elementët e mësipërm janë standarte të rëndësishme dhe të hollësishme të respektimit të parimeve të rëndësishme kushtetuese si: *parimi i ligjshmërisë dhe ai i sigurisë juridike*, të cilët kërkojnë qartësinë e legjislacionit në parashikimin e veprimeve dhe procedurave që do të ndërmerren nga autoritetet publike për realizimin e shpronësimit dhe për pasojat apo efektet që do i vijnë subjekteve që preken nga shpronësimi.

Nga ana tjetër, doktrina kushtetuese ka pranuar se koncepti i interesit publik është një nocion i papërcaktuar ligjor.<sup>73</sup> Jurisprudenca e Gjykatës Kushtetuese ka pranuar se çështjet që mund të kategorizohen si interes publik nuk kanë karakter shterues, por ai duhet interpretuar në varësi të situatave që mund të serviren.<sup>74</sup>

Për të vlerësuar interesin publik duhet të mbahen parasysh një sërë rrethanash politike, ekonomike e shoqërore. Kushtetuta ia ka lënë ligjvënësit diskrecionin për të vlerësuar të mirën e përgjithshme duke zbatuar apo konkretizuar politika të caktuara për përmirësimin e qeverisjes dhe zhvillimin e vendit në tërësi. Është e vështirë të rradhiten në mënyrë shteruese shkaqet që përbëjnë interes publik ose arsye publike që mund të justifikojnë ndërhyrjen në të drejtën për pronë. Kjo sepse shkaqet që justifikojnë ndërmarrjen e një procedure shpronësimi janë rrethana të nevojës së përditshme të veprimtarisë së shtetit në ushtrimin e interesit publik nëpërmjet diskrecionit legjislativ. Prandaj, *interesi publik në marrjen e*

<sup>72</sup> Po aty neni 2 i ligjit nr.8651/1999.

<sup>73</sup> Sadushi, S., *E drejta administrative*, Tiranë, 2008, fq 338.

<sup>74</sup> Vendim i Gjykatës Kushtetuese të Republikës së Shqipërisë nr.18, datë 14.05.2003. Përmbledhje e vendimeve të Gjykatës Kushtetuese, viti 2003, fq.100.

*veprimeve kufizuese ndaj pronës private duhet parë domosdoshmërisht më gjerë, përtej shkaqeve shteruese të përcaktuara në ligjin e posacëm të shpronësimeve.*<sup>75</sup>

Kufizimi i së drejtës së pronës private pavarësisht ekzistencës të një interesi publik, kurrsesi nuk mund të bëhet jashtë një afati të arsyeshëm. Kuadri ligjor për shpronësimet, parashikon një tërësi hapash apo veprimesh proceduriale që duhen kryer brenda afateve të caktuara. Parimi i ligjshmërisë dhe ai i sigurisë juridike kërkojnë që çdo masë ligjore që ndërhyt në të drejta themelore në përmbajtjen e tyre duhet të jenë të qartë, të përcaktueshëm dhe të kuptueshëm.

Rezultati që synohet të arrihet, pra realizimi i një vepre publike, duhet të jetë i pritshëm dhe pasojat të parashikueshme për subjektet që i`u drejtohen masat kufizuese. Pikërisht, të gjitha këto kërkesa janë strukturuar nëpërmjet dispozitave konkrete në ligjin nr.8561/1999 “Për shpronësimet”.<sup>76</sup>

➤ **Proporcionaliteti, parim i rëndësishëm kushtetues në kufizimin e të drejtës për pronë private.**

Për sa i takon parimit të proporcionalitetit, respektimi i këtij parimi përbën një kushtëzim *sine qua non*, jo vetëm për ligjvënësin, por edhe për Gjykatën Kushtetuese në procesin e kontrollit kushtetues sa herë që shqyrtohen masa me karakter kufizues ndaj të drejtave dhe lirive themelore të njeriut.

Proporcionaliteti si parim i së drejtës kushtetuese, për sa i takon kufizimit të një të drejte, duhet të vlerësohet rast pas rasti, duke pasur parasysh disa aspekte si balancën mes të drejtës së kufizuar dhe interesit publik ose mbrojtjes së të drejtave të të tjerëve, mjetin e përdorur në raport me gjendjen që e ka diktuar atë, të drejtën e cenuar dhe synimin që kërkon të arrijë legjislatori. Këto aspekte nuk duhet të analizohen veç e veç, por të gërshetuara me njëra-tjetrën.<sup>77</sup>

Balanca mes së drejtës së kufizuar dhe interesit publik, nuk është gjë tjetër veçse gjetja nga legjislatori e pikës së ekuilibrit midis të drejtës së shtetit për të siguruar rendin publik e shoqëror nga njëra anë dhe mbrojtjes së të drejtave dhe lirive të individit nga ana tjetër.<sup>78</sup>

Për këto arsye, është në radhë të parë detyrë e autoriteteve përgjegjëse dhe veçanërisht e pushtetit ligjvënës të vlerësojë avantazhet dhe disavantazhet e alternativave legislative në dispozicion, duke pasur parasysh që ky është një vendim politik. Balancimi i të drejtave në fjalë, si dhe i përfitimeve apo

---

<sup>75</sup> Vendimi nr.19/2007 i Gjykatës Kushtetuese të Republikës së Shqipërisë.

<sup>76</sup> Në nenin 10 deri në nenin 24 të ligjit nr.8561/1999 “Për shpronësimet” parashikohet tërësia e hapave që ndiqen për realizimin e një procedurë shpronësimi.

<sup>77</sup> Për më tepër shiko Vendimi nr.12, datë 14.04.2010 të Gjykatës Kushtetuese.

<sup>78</sup> Për më tepër shiko Vendimin nr.47, datë 26.07.2012 të Gjykatës Kushtetuese.

humbjeve të individëve të ndryshëm të prekur nga procesi i transformimit të sistemit ekonomik dhe ligjor të shtetit në fjalë, është një ushtrim jashtëzakonisht i vështirë.<sup>79</sup>

Në veçanti, vendimi për të miratuar ligje që shpronësojnë pronën ose japin kompensim të financuar publikisht për pronat e shpronësuara do të përfshijë zakonisht shqyrtimin e çështjeve politike, ekonomike dhe sociale. Duke e konsideruar të natyrshme se shkalla e vlerësimit, e disponueshme nga ligjvënësi për zbatimin e politikave sociale dhe ekonomike, duhet të jetë e gjerë, GJEDNJ-ja ka shpallur se ajo duhet të respektojë vendimin e ligjvënësit se çfarë është në “interesin publik”, nëse ai vendim nuk është haptazi i pabazuar.<sup>80</sup>

Vlerësimi i parimit të proporcionalitetit dhe elementëve të tij përbërës si: *domosdoshmëria e ndërhyrjes, përshtatshmëria apo arsyeshmëria e saj*, si dhe *barra që shkakton masa ligjore tek subjektet që preken*, në vështrim të standardeve kushtetuese dhe të jurisprudencës së GJEDNJ do e kishin orientuar Gjykatën në një qëndrim krejtësisht të ndryshëm.

Thelbi i së drejtës dhe efektet e saj, në aspektin historik dhe si realitet shoqëror, konsiston në ndërtimin e një marrëdhënie të balancuar dhe racionale ndërmjet vlerave dhe interesave në konflikt, të cilat mund të bashkëekzistojnë, t'i harmonizojë ato në mënyrë që të sigurojë stabilitetin shoqëror dhe të drejtat individuale, por gjithashtu të garantojë ligjshmërinë dhe funksionalitetin e autoriteteve që ushtrojnë pushtetin shtetëror.

Në një shoqëri demokratike dhe në një shtet të së drejtës, ndërtimi i një marrëdhënieje të arsyeshme ndërmjet realiteteve të ndryshme që bashkëekzistojnë, duke vënë në balancë të drejtë interesin individual me atë publik.

E drejta që përbën bazat dhe themelin mbi të cilin ngrihen dhe funksionojnë institucionet e një shteti, qytetarët dhe personat juridikë privatë, duhet të jetë efciente dhe e përshtatshme me realitetin shoqëror, ekonomik e politik. Dinamika e këtyre faktorëve imponon ndërmarrjen e modifikimeve dhe ndryshimeve në rendin e normave ligjore.

Proporcionaliteti është parim bazë i së drejtës, i cili është materializuar në Kushtetutë, synon respektimin e parimit të drejtësisë dhe barazisë, duke i vendosur kufij autoritetit të shtetit në arritjen e qëllimeve të ligjshme, çka garanton në këtë mënyrë të drejtat dhe liritë themelore dhe njëkohësisht duke shmangur arbitraritetin e organeve shtetërore në ushtrimin e përgjegjësisë të tyre ligjore. Për këto arsye, parimi i

---

<sup>79</sup> Për më tepër shiko vendimet e GJEDNJ-së në çështjet “*Olaru dhe të tjerë kundër Moldavisë*”, i datës 28.07.2009, § 55 dhe “*Maria Attanasiu dhe të tjerë kundër Rumanisë*”, § 170-171.

<sup>80</sup> Për më tepër shiko vendimin pilot të GJEDNJ-së në çështjen; *Manushaqe Puto kundër Shqipërisë*, që daton në vitin 2012.

proporcionalitetit nuk mund të ekzistojë i ndarë nga parime të tjera të rëndësishme të së drejtës, sikurse janë parimi i ligjshmërisë, i drejtësisë dhe ai i barazisë.

Në kufizimin e të drejtës për pronë private, proporcionaliteti nënkupton një marrëdhënie të ndërtuar në mënyrë të drejtë ndërmjet realitetit shoqëror, që në vlerësim të ligjvënësit imponon nevojën e rregullimeve të caktuara ligjore që prekin sferën e të drejtës për pronë private, qëllimit të ligjshëm që kërkohet të arrihet, duke ndërhyrë në pronën private dhe përshtatshmërisë së masave ligjore të adoptuara. Prandaj, proporcionaliteti i ndërhyrjes në raport me shkakun që e ka krijuar atë, e imponon ligjvënësin të zbatojë mjete të tilla ligjore të cilat duhet të jenë efektive, domethënë të zgjedhura në mënyrë të tillë që të jenë të përshtatshme për realizimin e synimeve që kërkohen të arrihen.

Jurisprudenca kushtetuese ka rolin kryesor në analizën e nocionit juridik të proporcionalitetit që aplikohet në rastet e kufizimit të të drejtave dhe lirive themelore të njeriut. Sipas kësaj jurisprudence, një ndërhyrje në të drejtat themelore të njeriut konsiderohet proporcionale nëse ajo respekton në mënyrë kumulative tre kushte kryesore: kushtin e *domosdoshmërisë* së ndërhyrjes, *dobishmërisë dhe përshtatshmërisë së saj* dhe të *përpyetueshmërisë apo barazpeshimit* ndërmjet interesit publik që dikton kufizimin me të drejtat që kufizohen.<sup>81</sup>

*Kushti i parë* është ai i **interesit detyruar**, pra një kufizim ndaj një të drejte themelore është bërë i domosdoshëm. Në këtë rast, kufizimi i të drejtave të njeriut duhet të jetë në atë masë, sa të përmbushë interesat publike e qeverisëse. Përdorimi i këtyre mjeteve kufizuese duhet të jetë i domosdoshëm, çka do të thotë se synimi nuk mund të arrihet me mjete të tjera alternative. Standardi i domosdoshmërisë në ligjin e shpronësimeve shprehet në përcaktimin që bën neni 2 pika 2: “*E drejta e shpronësimit dhe e marrjes në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private ushtrohet për një interes publik që nuk mund të realizohet ose të mbrohet në mënyrë tjetër*”.<sup>82</sup>

Pamundësia e realizimit dhe mbrojtjes së interesit publik në mënyrë tjetër do të thotë se interesi publik objektivisht nuk mund të realizohet ose mund të realizohet me shumë vështirësi apo me kosto shumë më të larta se vlera e vetë sendit që do të jetë objekt i shpronësimit.<sup>83</sup>

Ndërsa standardi që ka pranuar Gjykata Kushtetuese Federale Gjermane është që prona private nuk mund të shpronësohet përderisa përpjekja për ta blerë atë në treg të lirë nuk ka dështuar.<sup>84</sup>

<sup>81</sup> Vendim i Gjykatës Kushtetuese nr.18, datë 29.07.2008, faqe 9 . dhe nr.2, datë 18.02. 2013, paragraf 27.

<sup>82</sup> Ligji nr. 8561/1999 lidhur me shpronësimet e pronës private për interesin public, neni 2, pika 2.

<sup>83</sup> Skrame, O., *Komentari i Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë*, Vëllimi i Parë, 2011, Onufri, faqe 190-191.

<sup>84</sup> Currie, D., *Kushtetuta e Republikës Federale Gjermane*, faqe 293.

Kjo e fundit e aplikon testin e domosdoshmërisë në mënyrë fleksibile, si një kërkesë që duhet të plotësojë standardin e racionalitetit. Në librin e tij, Coban sugjeron që të njëjtat kërkesa rigoroze duhet të adoptohen edhe nga GJEDNJ në raste analoge.<sup>85</sup>

*Kushti i dytë* që duhet të plotësojë një masë kufizuese ligjore është kushti i **dobishmërisë apo përshtatshmërisë**. Ky kusht nënkupton që shfrytëzimi i pronës private në interes publik ka një dobi shumë të madhe në krahasim me shfrytëzimin e saj nga pronari privat. Rastet apo shkaqet, kur prona private ka dobishmëri më të madhe të shfrytëzohet për interes publik jepen shprehimisht në nenin 8 të ligjit nr.8561/1999. *Kushti i tretë* është kushti i **barazpeshimit**, që do të thotë se dëmi që i shkaktohet titullarit të së drejtës nuk duhet të jetë më i madh se kontributi që jep kufizimi i kësaj të drejte në favor të interesit publik. Respektimi i këtij kushti kërkon që ndërhyrja e ligjvënësit për kufizimin e një të drejte themelore të bëhet me *mjete të përshtatshme* që i përgjigjen synimit që kërkohet të arrihet.<sup>86</sup>

Kërkesa e racionalitetit të së drejtës i imponon ligjvënësit gjetjen e mjeteve të përshtatshme. Kjo do të thotë se ligjvënësi nga tërësia e masave të mundshme ka zgjedhur masën apo kufizimin më të arsyeshëm, i cili shtrihet deri në atë masë që është e domosdoshme për realizimin e interesit publik.<sup>518</sup> Pjesë e rëndësishme e kushtit të barazpeshimit në ndërhyrjen apo kufizimin e të drejtës për pronë private është respektimi i parimit të shpërblimit të drejtë dhe elementëve të tilla si: *masa e shpërblimit, mënyra e përlllogaritja e vlerës së shpërblimit, koha e dhënies së tij*, etj, aspekte që trajtohen në vijim.

### ➤ **Shpërblimi i drejtë.**

Një ndër kriteret më të rëndësishme që duhet zbatuar në rastet e zhveshjes së personit nga prona e tij private është dhënia e një shpërblimi të drejtë. Shpronësimi si zhveshje nga tagrat e posedimit, gëzimit dhe disponimit të pronarit mbi një pasuri të paluajtshme, nënkupton marrjen e një shpërblimi të drejtë në formën e kompensimit, çka do të jepte atij tërësisht apo pjesërisht satisfaksion moral të pasurisë që ka humbur. Pikërisht ky standart është po kaq i rëndësishëm në kuptim të Nenit 1 të Protokollit 1 të KEDNJ, sa vetë kriteri i proporcionalitetit që lejon ndërhyrje në të drejtën e pronësisë për shkak të realizimit të një vepre publike.

Nocioni i shpërblimit të drejtë gjen sanksionim, së pari në nenin 41 pika 1 të Kushtetutës së Republikës të Shqipërisë.<sup>87</sup>

<sup>85</sup> Coban, A. *Protection of Property Rights within the ECHR*, Ashgate, 2009, USA, faqe 207.

<sup>86</sup> Vendim nr.10/2008 dhe 4/2011 i Gjykatës Kushtetuese.

<sup>87</sup> Në nenin 41/4 të Kushtetutës përcaktohet se shpronësimi apo kufizimi i pronësisë që barazohet me shpronësimin lejohet vetëm kundrejt një shpërblimi të drejtë.

Standardi më i pranueshëm në doktrinën juridike për sa i takon kriterit të shpërblimit të drejtë është vlera e tregut për shkak se mund të përcaktohet më lehtë dhe objektivisht plotësimi i pritshmërive të interesave të pronarëve privatë, por në realitet një shpërblim i tillë është tërësisht i pamundur po të kemi parasysh edhe mbrojtjen e interesave financiare të shtetit dhe indirekt të publikut. Në Kodin Civil të vitit 1994 deri në vitin 2001, parashikimi i dëmshpërblimit për shkak të procesit të shpronësimeve, ka qenë kundrejt një çmimi të plotë.<sup>88</sup>

Me miratimin e Kushtetutës së vitit 1998 u vendos kriteri shpërblim i drejtë, kriter që u shoqërua me ndryshime ligjore edhe në Kodin Civil. Rregullat ligjore në lidhje me kriterin e shpërblimit për shkak të shpronësimit, mund të ndryshojnë nga një shtet në tjetrin. Mund të themi se Shqipëria aplikon parimet dhe rregullat e shoqërive perëndimore, pavarësisht se në jetën e përditshme konfliktet gjyqësore në lidhje me masën e dëmshpërblimit para gjykatave administrative flasin për të kundërtën.

I njëjti rregullim ligjor në harmoni të plotë me atë të Kushtetutës gjendet edhe në nenin 190 të K.Civil.<sup>89</sup> Gjithashtu ligji nr.8561/1999 “Për shpronësimet” përcakton rregulla me karakter material dhe procedural, për sa i takon shpronësimit të pasurive të paluajtshme, rikonfirmon konceptin e shpërblimit të drejtë si një element i domosdoshëm për garantimin e të drejtës për pronë private ndaj subjektit që shpronësohet.

Në konceptin e shpërblimit të drejtë sipas ligjit nr.8561/1999, përfshihen këto elementë:<sup>90</sup>

- a) shpërblimi jepet bazuar në vlerën e tregut të pronës së shpronësuar (neni 17 pika 2 e ligjit);
- b) në masë të njëjtë me vlerën e plotë të tij (neni 19 i ligjit);
- c) brenda një afati të caktuar nga akti i shpronësimit, por jo më vonë se 3 muaj nga mbarimi i këtij afati (neni 21 në lidhje me nenin 23 të ligjit);
- d) jepet kompensim për vlerën e zhvlerësimit të pronës në rastet kur shpronësimi për interes publik shoqërohet me zhvlerësimin e pjesës së pronës që nuk është shpronësuar ose të pronës që ndodhet

<sup>88</sup> Ndryshuar fjalia e parë me ligjin nr.8781, datë 3.5.2001, neni 22.

Neni 190 i K.Civil që ka qenë në fuqi deri në vitin 2001, parashikonte që: “Shpronësimi është zhveshja nga pronësia për interes publik të parashikuar me ligj dhe kundrejt një shpërblimi të plotë”.

<sup>89</sup> Pas ndryshimeve që u bënë në nenin 190 të K.Civil u parashikua: “Sendet mund të shpronësohen vetëm për interesa publikë dhe vetëm kundrejt një shpërblimi të drejtë”.

<sup>90</sup> Neni 17 i ligjit sanksionon kompensimin e pronës së shpronësuar bazuar në vlerën e tregut të saj, duke marrë parasysh një sërë faktorësh që ndikojnë në përcaktimin e kësaj vlere. Sipas kësaj dispozite: “Në vlerësimin e pasurive pronë private që shpronësohen, të pasurive të tjera që zhvlerësohen apo të të drejtave të të tretëve që duhet të kompensohen për shkak të shpronësimit, sipas natyrës së tyre, merren parasysh vlera fillestare e tyre, amortizimi, destinacioni, vendndodhja e objektit, indekset e ndryshimit të çmimeve të tregut dhe të monedhës.”. Ndërsa në pikën 3 të këtij neni, ligjvënësi i lë në kompetencë Këshillit të Ministrave caktimin e kriterëve të tjera teknike të vlerësimit dhe të përlllogaritjes së masës të shpërblimit të pasurive pronë private që shpronësohen. Në VKM nr.138/2000 “Për kriteret teknike të vlerësimit dhe të përlllogaritjes së masës së shpërblimit të pasurive pronë private që shpronësohen, të pasurive që zhvlerësohen dhe të të drejtave të personave të tretë, për interes publik”.

pranë asaj që shpronësohet (neni 18 i ligjit).

Këshilli i Ministrave me vendimin nr.872, datë 12.12.2007 “Për disa ndryshime dhe shtesa në vendimin nr.138, datë 23.3.2000 të Këshillit të Ministrave "Për kriteret teknike të vlerësimit dhe përlllogaritjes së masës së shpërblimit të pasurive, që shpronësohen, të pasurive, që zhvlerësohen dhe të të drejtave të personave të tretë, për interes publik" ka sanksionuar se vlerësimi për truallin përcaktohet: *“sipas çmimeve të miratuara, me vendim të Këshillit të Ministrave, për trojet urbane, brenda vijës së verdhë, trojet në qytete dhe komuna, në zbatim të ligjit nr.9235, datë 29.7.2004 "Për kthimin dhe kompensimin e pronës", të ndryshuar. Në rastet kur mungojnë çmimet e miratuara për zonat përkatëse, vlerësimi për truallin përcaktohet si mesatare e shitblerjeve, që ka zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme (ZRPP).*

Ndërsa, vlerësimi për tokën bujqësore, tokën pyjore, kullotat dhe livadhet përcaktohet: *“sipas çmimeve të miratuara me vendim të Këshillit të Ministrave, në zbatim të ligjit nr.9235, datë 29.7.2004 "Për kthimin dhe kompensimin e pronës", të ndryshuar. Në rastet kur mungojnë çmimet e miratuara për zonat përkatëse, vlerësimi për tokën bujqësore, tokën pyjore, kullotat dhe livadhet përcaktohet si mesatare e shitblerjeve, që ka zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme (ZRPP). Vlerësimi për bimët drufrutorë, pyjet dhe fidanishtet e përhershme përcaktohet si mesatare e shitblerjeve, që ka ZRPP-ja.”*<sup>91</sup>

Në ligjin nr.9235/2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, parashikohet se *“vlera e pronës që kompensohet, sipas këtij ligji, përcaktohet në baze të vlerës së tregut, në përputhje me metodologjinë e propozuar nga Komiteti Shtetëror i Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, miratuar me vendim të Kuvendit.”*<sup>92</sup>

Po në këtë akt normativ theksohet se vlerësimi përfundimtar i objekteve që shpronësohen, përlllogaritet masa e shpërblimit përkatës, në masë të njëjtë me vlerën e plotë të tij.<sup>93</sup>

Kompensimi apo dëmshpërblimi i drejtë dhe i menjëhershëm është një nga parimet më të rëndësishme, jo vetëm në doktrinën dhe jurisprudencën e vendit tonë, por edhe në të drejtën ndërkombëtare. Në lidhje me këtë parim qëndrime doktrinare mjaft të qarta janë mbajtur nga Gjykata Kushtetuese e Lituaniës dhe ajo e Hungarisë.<sup>94</sup>

<sup>91</sup> Shih, neni 2 pika 2 e ligjit nr.8561/1999.

<sup>92</sup> Neni 13, pika 2 e ligjit nr.9235 të vitit 2004 “Për kthimin e pronës tek ish pronarët.”

<sup>93</sup> Po aty neni 19 i ligjit nr.9235/2004.

<sup>94</sup> Gjykata Kushtetuese e Lituaniës në vendimin e saj nr.19/02, datë 23.08.2005, (LTU-2005-2-005), shprehet se: *“Dispozitat ligjore që i japin Këshillit të Ministrave kompetencën për të vendosur mbi procedurën, kushtet dhe rregullat mbi periodicitetin e shpërndarjes së kompensimit, pa përcaktuar saktësisht me ligj kriteret dhe afatet e realizimit të kompensimit është në konflikt me Kushtetutën, me parimin e ndarjes së pushteteve, shtetin e së drejtës dhe sundimin e ligjit.”*

Gjykata Kushtetuese e Lituaniës në vendimin e saj, thekson se është detyrë e shtetit të caktojë dhe alokojë fonde të mjaftueshme dhe të përmbushë detyrimet e tij, sipas kriterëve dhe afateve të caktuara nga ligji.

Afatet brenda të cilave do të kryhet dhënia e kompensimit në rastin e shpronësimit apo legalizimeve që është një lloj i posaçëm shpronësimi nuk duhet të jenë tepër të gjata, si dhe këto afate nuk mund të shtyhen në mënyrë të paarsyeshme, përderisa mungesa e tyre apo zgjatja e paarsyeshme e tyre cënon institutin e kompensimit të pronës dhe rrjedhimisht shkel të drejtën themelore për pronë dhe të drejta të tjera kushtetuese të personave, si dhe minon besimin e qytetarëve tek shteti.<sup>95</sup>

Një tjetër problem në lidhje me kompensimin është mënyra dhe format e ndarjes të tij, ku për sa i përket kësaj çështje Gjykata Kushtetuese e Hungarisë është shprehur ndaj një kërkesë me objekt antikushtetueshmërinë e ligjit që lidhet me ndarjen në faza të realizimit të kompensimit, përderisa shtrirja e procesit në kohë cënon thelbin e së drejtës të pronësisë që mbrohet ndaj akteve të shpronësimit. Gjykata Kushtetuese e Hungarisë ka rrëzuar kërkesën si të paargumentuar dhe të pabazuar, me arsyetimin se nisur nga përmbajtja e ligjeve në fuqi, janë përcaktuar paraprakisht në mënyrë të qartë nga ligjvënësi afatet e ndarjes të kompensimit.<sup>96</sup>

Personalisht mbaj qëndrimin që marrja e dëmshpërblimit që buron nga kompensimi duhet të jetë në parim e menjëhershme dhe vetëm si përjashtim të trajtohet marrja e saj me këste, ku afati i marrjes të secilit këst të vendoset nga ligji dhe jo nga vendimi i Këshillit të Ministrave.

Çdo kufizim i së drejtës së pronësisë në bazë të nenit 17/2 të Kushtetutës duhet të bëhet vetëm me ligj, sikurse zhveshja nga e drejta e pronësisë kundrejt marrjes të dëmshpërblimit që buron nga procesi i legalizimit (rezerva ligjore absolute).

Një rëndësi të vecantë për sa i takon kuadrin ligjor në fuqi është mënyra se si është rregulluar çështja e kompensimit të pronës së pronarëve jo posedues, masa, mënyra dhe kriteret e kompensimit të pronarëve të ligjshëm dhe garancitë e nevojshme procedurale që i ofrohen atyre jo vetëm për realizimin e të drejtës së kompensimit, por edhe mbrojtjes së interesave të tyre nga veprimet arbitrare të organeve shtetërore. Të gjitha këto kriterë do shihen në dritën e parimeve dhe garancive që ofron Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë, Konventa Evropiane për të Drejtat dhe Liritë Themelore të Njeriut dhe veçanërisht jurisprudenca e GJEDNJ.

<sup>95</sup> Po aty, pjesa II e vendimit nr.19/02, datë 23.08.2005 të Gjykatës Kushtetuese të Lituaniës, paragrafi 8.

<sup>96</sup> <http://www.mkab.hu/admin/data/file/739.16.91>.

Vendim16/1991, 952/A/1991, i Gjykatës Kushtetuese të Hungarisë, AB 16/1991, 952/A/1991.



Kur bëhet fjalë për një nga standartet që duhet të respektohen në kufizimin e së drejtës të pronësisë që është parimi i proporcionalitetit, vihet re se kuadri ligjor për legalizimet, nuk ruan një barazpeshë të drejtë ndërmjet interesit të përgjithshëm të komunitetit dhe kërkesave për mbrojtje të së drejtës për pronë private, duke krijuar në këtë mënyrë një gjendje pasigurie në lidhje me realizimin e të drejtës civile të kompensimit të pronarëve të ligjshëm, gjë e cila konsiderohet si shkelje e së drejtës për pronë të parashikuar nga Neni 1 i Protokollit 1 të KEDNj-së.<sup>97</sup>

Skema dhe mënyra e kompensimit të pronarëve jo posedues për shkak të kuadrit ligjor për legalizimet, ka sjellë në realitetin e përditshëm të njëjtat vonesa me ato të dëmshpërblimit të subjekteve të shpronësuar nga rregjimi monist, duke përbërë në këtë mënyrë dështimin e dytë të rëndë të shtetit shqiptar në mbrojtjen e së drejtës të pronësisë private dhe shtetërore përballë standardeve të KEDNJ.

### **1.3 Proçesi i legalizimeve të ndërtimeve pa leje në bazë të ligji nr.9482/2006**

Akti normativ më i rëndësishëm që i dha udhë zgjidhjes së problemit të ndërtimeve pa leje është miratimi në vitin 2006 i ligjit nr.9482 “Për legalizimin e ndërtimeve pa leje”<sup>98</sup>

Ky akt normativ është një ligj novator dhe një mënyrë shumë e veçantë e fitimit të pronësisë mbi sendet e paluajtshme. E karakterizojmë si më sipër këtë ligj, sepse është një përjashtim nga rregulli i përgjithshëm i së drejtës civile se pronari i tokës është pronari i çdo gjëje mbi të dhe nën të.<sup>99</sup>

Dispozitat e këtij ligji përbëjnë kapërcim të urdhërimeve të nenit 175/4 të Kodit Civil, dispozitë e cila trajton fatin e ndërtimeve të huaja të ngritura në tokën e një pronari tjetër<sup>100</sup>. Ajo që i bashkon në frymë dispozitat e ligjit nr. 9482/2006 i ndryshuar, me nenin 175/4 të Kodit Civil është fakti juridik se ato janë një përjashtim i rregullit të përgjithshëm të sanksionuar nga neni 173 të Kodit Civil. Por dispozitat e ligjit për legalizimet e ndërtimeve pa leje kanë një ndryshim thelbësor në lidhje me urdhërimet që vendos neni 175/4 i Kodit Civil. Në bazë të urdhërimeve të nenit 175/4 të Kodit Civil, personi i cili ka ndërtuar me mirëbesim një ndërtesë në tokën e huaj, me vendim të gjykatës kompetente ka të drejtë të njihet edhe pronar i tokës në rast se vlefte e ndërtesës është më e madhe se vlefte e tokës. Pra, kërkohet me çdo kusht që personi, i cili ka ngritur një ndërtim në tokë të huaj, së pari, të jetë në mirëbesim dhe së dyti, vlefte e ndërtimit duhet të kalojë vlerën e truallit mbi të cilin ai ka ndërtuar. Vetëm në këto raste ai

<sup>97</sup> Përmbledhje e vendimeve të GjEDNj, faqe 5, parag.1.

<sup>98</sup> Ligji nr.9482 datë. 03.04.2006 “ Për legalizimin e ndërtimeve pa leje”

<sup>99</sup> Neni 173 i Kodit Civil sanksionon mënyrën e fitimit të pronësisë mbi një send të luajtshëm dhe të paluajtshëm me anë të bashkimit dhe përzierjes. “Mbjelljet, si dhe ndërtesat e çdo vepër tjetër, që ndodhen mbi ose nën sipërfaqen e tokës, i përkasin pronarit të saj, përveç kur parashikohet ndryshe në këtë kod e në dispozita të tjera ligjore”.

<sup>100</sup> Neni 175/4 i Kodit Civil përbën një nga përjashtimet e nenit 173 të Kodit Civil për sa i përket përparësisë në lidhje me të drejtën e pronësisë midis pronarit të tokës dhe pronarit të ndërtesës.

mund të pretendojë të bëhet pronar edhe i tokës me vendim të gjykatës kompetente. Ndërsa dispozitat e Ligjit nr.9482, datë 03.04.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” i ndryshuar, nuk vendosin asnjë kriter ndalues për sa i përket kriterit të mirëbesimit të subjekteve që kanë ndërtuar pa leje apo raportit të vleftës së ndërtimeve me vleftën e tokës mbi të cilën ata kanë ndërtuar.<sup>101</sup>

Kështu, sot, ndërtimet e klasifikuara si të paligjshme në mbarë vendin përlllogariten të arrijnë një numër më të madh se 350.000 ndërtime, të cilat përgjatë viteve kanë qenë objekt i transaksioneve të shumta informale për blerjen dhe shitjen e tyre. Këto transaksione kanë ndodhur pa dokumentimin e duhur të pronësisë dhe për këtë arsye, të drejtat e pronësisë nuk i njihen ligjërisht pronarit të ri; pra asnjë mbrojtje ligjore nuk përkrah zotëruesit, pronat e të cilëve janë informale nga pikëpamja ligjore.<sup>102</sup>

Ligji nr. 9482/2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” në opinionin e shumë të juristëve dhe ekspertëve të së drejtës vlerësohet si një akt normativ që në kuptim të nenit 116 të Kushtetutës bien në kundërshtim me nenin 41/2 të Kushtetutës dhe nenin 163 të Kodit Civil, që ka hyrë në fuqi me datë 01.11.1994.<sup>103</sup>

Kushtetuta parashikon se mënyrat e fitimit të pronësisë, përveç dhurimit, trashëgimisë dhe blerjes, edhe mënyrat klasike të parashikuara në Kodin Civil, që do të thotë duhet të jenë mënyra fitimi traditë e gjithëpranuar në shtetet demokratike dhe të miratuara nga Kuvendi me të paktën konsensusin e 84 deputetëve. Referimi apo delegimi që Kodi Civil bën në ligje të posaçme, në rastin më të mirë edhe pse nuk janë mënyra klasike të fitimit të pronësisë sikurse është Ligji nr. 9482/2006, nuk duhej të miratohej me shumicë më të vogël se sa konsensusi i 84 deputetëve që parashikon Kushtetuta për Kodin Civil.

Sikurse mund të kuptohet, legalizimi as nuk është mënyrë klasike e fitimit të pronësisë, pasi nuk ka shtet demokratik që të ketë traditë të gjithëpranuar ligjërimin e shkeljes së ligjit, as nuk është parashikuar në Kodin Civil, për rrjedhojë nuk ka marrë konsensusin e 84 deputetëve. Ky argument nuk ka zgjuar vëmendjen e Gjykatës Kushtetuese ndër vite, ku disa herë ligje të tilla, që mund të pajtohen me Kodin Civil por jo me Kushtetutën, kanë qenë objekt gjykimi kushtetues.<sup>104</sup>

Qëllimi parësor i miratimit të ligjit 9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” i ndryshuar ka të bëjë me:

---

<sup>101</sup> Maho, Besnik “Fitimi i pronësisë për pasuritë e paluajtshme”, UET Press, 2009, Tiranë, page 64.

<sup>102</sup> <https://library.fes.de/pdf-files/bueros/albanien/10052.pdf>, Arlind Rama, Property rights issues in Albania: Challenges and perspectives, page 12.

<sup>103</sup> Ky nen parashikon mënyrat klasike të fitimit të pronësisë si fitimi i pronës me dhurim, me trashëgimi, me blerje dhe me mënyrë tjetër të parashikuar në Kodin Civil, ndërkohë që në nenin 163 të Kodit Civil, parashikohet se “Pronësia fitohet nëpërmjet mënyrave të caktuara në këtë Kod dhe mënyrave të tjera të caktuara me ligj të veçantë.”

<sup>104</sup> Kalaja, Florian, keshilltar në Gjykatën e Lartë, leksion mbajtur në seminarin e organizuar nga Shkolla e Magjistraturës në datë 27 Qershor, 2020.

- legalizimin e ndërtimeve informale dhe objekteve me leje por me shtesa informale në objekt.
- kalimit të pronësisë së parcelës ndërtimore, kur ndërtimi është ngritur tërësisht ose pjesërisht në truall shtetëror ose në pronësi të të tretëve.<sup>105</sup>
- urbanizimit të zonave, blloqeve informale e të ndërtimeve informale. ALUIZNI e realizon këtë qëllim në bashkëpunimin me organet qendrore shtetërore dhe njësitë e qeverisjes vendore.<sup>106</sup>

### **Kalimi i pronësisë mbi objektin e paluajtshëm ndërtuar pa leje.**

Kalimi i pronësisë mbi objektin e paluajtshëm ndërtuar pa leje bëhet në dy faza:

- 1) Kalimi i pronësisë së parcelës ndërtimore;
- 2) Regjistrimi i pasurisë në ZRPP.

Për sa i përket çastit të kalimit të pronësisë mbi parcelën ndërtimore, ALUIZNI duhej të verifikonte të gjithë dokumentacionin tekniko-ligjor që duhet të përmbajë dosja e një subjekti të caktuar. Në rast se e gjen atë të plotë dhe në përputhje me dispozitat ligjore përcakton masën e shpërblimit që ky subjekt duhet t'i paguajë shtetit.<sup>107</sup>

Urbanizimi i zonave në të cilat janë legalizuar ndërtimet pa leje është hapi i dytë që synohet nga ky ligj. Urbanizimi i zonave/vendbanimeve/bllokbanimeve me ndërtime të legalizuara kryhet në bazë të studimeve urbanistike, në përfundim të procesit të legalizimit.<sup>108</sup>

Në bazë të ligjit, njësitë e qeverisjes vendore janë përgjegjëse për procesin e urbanizimit të zonave informale. Ato në bashkëpunim me ALUIZNI-n i propozojnë për miratim KRRR-ve apo KRRRTRSH-së kufirin e zones/vendbanimit/bllokbanimit me ndërtime të legalizuara.

## **1.4 Problematika që u shfaqën gjatë zbatimit të Ligjit nr. 9482/2006 “Për legalizimin e ndërtimeve pa leje”**

<sup>105</sup> Nenet 19, 20, 21 e 22 të këtij ligji.

<sup>106</sup> Neni 4/b i ligjit nr. 9482/2006 i ndryshuar sanksionon bashkëpunimin e ALUIZNIT me organet e pushtetit qendror dhe lokal. Ai citohet: “*Bashkëpunimin dhe njëhësimin e procedurave me organet qendrore shtetërore dhe njësitë e qeverisjes vendore, për procesin e legalizimit, urbanizimit dhe të integritit të zonave/vendbanimeve/bllokbanimeve me ndërtime të legalizuara*”.

<sup>107</sup> Neni 27 i Ligjit nr. 9482/2006, përmban dokumentacioni tekniko-ligjor që duhet të plotësojë subjekti i interesuar.

<sup>108</sup> Neni 31 i ligjit nr. 9482/2006 i ndryshuar sanksionon mënyrën e urbanizimit të zonave/vendbanimeve/bllokbanimeve me ndërtime të legalizuara. Ai shprehet: “*Urbanizimi i zonave/vendbanimeve/bllokbanimeve me ndërtime të legalizuara kryhet në bazë të studimeve urbanistike, në përfundim të procesit të legalizimit*”.

Ligji nr. 9482/2006, përbën një nga mënyrat e posaçme të fitimit të pronësisë në vendin tonë dhe njëkohësisht mënyrën më të debatuar në aspektin ligjor dhe kushtetues, për sa i përket raportit që duhet mbajtur midis pronarëve joposedues që zhvishen nga pronësia dhe poseduesve jo pronarë.

Me ligjin nr.9482/2006 u krijua një mekanizëm për legalizimin e ndërtimeve dhe zgjerimeve ilegale, si dhe një sistem për miratimin e planifikimit urban. Ky ligj është dërguar dy herë në Gjykatën Kushtetuese, duke përfshirë edhe vetë konceptin e legalizimit.<sup>109</sup>

Me dy vendimet e kësaj Gjykate, thelbi i legjislacionit të legalizimit mbetet i pacënuar dhe lejon finalizimin e procesit nëpërmjet Agjencisë së Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale, me arsyetimin se procesi i legalizimit plotëson standardin e “interetit publik” dhe se transferimi i titullit të pronësisë mbi tokën tek poseduesit pa titull pronësie është i lejueshëm.

Pavarësisht se në ligjin nr. 9482/2006, “shpronësimi” nuk përdoret si term i shprehur, realisht ka një kategori subjektësh që shpronësohen (personat fizikë dhe juridikë, si dhe shteti), ndërkohë që lind e drejta e pronësisë për një grup tjetër përfituesish (ndërtuesit pa leje).<sup>110</sup>

Procedura të posaçme shpronësimi i japin shtetit mundësinë t’u japë tokë kërkuesve të cilët nuk e kanë në pronësi tokën ku kanë ngritur një objekt të paligjshëm. Sikurse thuhet më lart, rreth një e treta e ndërtesave të paligjshme janë ngritur në tokë e cila i përket një të treti. 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), për t’ia kaluar atë subjektit kërkues të legalizimit.<sup>111</sup>

Kuadri ligjor për legalizimet i njeh mundësinë subjektit përfitues për t’u bërë pronar jo vetëm i ndërtimit pa leje, por edhe i parcelës ndërtimore, edhe pse kjo e fundit mund të figurojë në pronësinë e shtetit apo subjekteve të tjera private.

Pikërisht një zhveshje e tillë nga pronësia në favor të poseduesve të paligjshëm që kuadri për legalizimet mbart, bëri që shoqata e subjekteve të shpronësuara “*Pronësi me Drejtësi*”, të kundërshtonte dispozitat e ligjit nr. 9482/2006 në Gjykatën Kushtetuese në vitin 2007.

Gjykata Kushtetuese e rrëzoi kërkesën ankimore të paraqitur para saj, ku ndër të tjera në vendimin e saj arsyeton; “...Çështja që shtrohet për shqyrtim përpara Gjykatës Kushtetuese lidhet me pajtueshmërinë

<sup>109</sup> Vendimet nr. 35/2007 dhe nr. 3/2009 të Gjykatës Kushtetuese.

<sup>110</sup> Të njëjtin qëndrim me atë të shpronësimit për sa i përket humbjes të pronësisë mbi parcelat ndërtimore pronë private, mban edhe Gjykata Kushtetuese në vendimin e saj nr.1/2007.

<sup>111</sup> <http://documents1.worldbank.org/curated/en/735421468003297969/pdf/625190EGR0ALBA00Property0Rights0ALB.pdf>, Qeverisja në mbrojtjen e të drejtave mbi pronën e paluajtshme në Shqipëri: sfidë e vazhdueshme”, page 8.

ose jo të ligjit objekt i shqyrtimit kushtetues, me kriteret kushtetuese “interes publik”, “shpronësim”, “shpërblim i drejtë” dhe “e drejta e ankimit”.

Në lidhje me nocionin “interes publik”, Gjykata Evropiane për të Drejtat e Njeriut i krijon shteteve anëtare një hapësirë të gjerë vlerësimi në përcaktimin e tij, duke legjitimuar shpesh herë kryerjen e shpronësimeve edhe në interes të subjekteve privatë kur ata kanë si qëllim të realizojnë një vepër të ardhme që i shërben interesit të gjerë publik, apo qoftë edhe një komuniteti të caktuar.

Mënyra e vlerësimit të pronës që kompensohet është përcaktuar në nenin 13 të ligjit për kthimin e pronave. Neni 13/2 i ligjit shprehet se vlera e pronës që kompensohet përcaktohet në bazë të vlerës së tregut në përputhje me metodologjinë e propozuar nga Komiteti Shtetëror i Kthimit të Pronave, miratuar me vendim të Kuvendit. Duke patur parasysh se për kompensimin do të zbatohet e njëjta metodikë vlerësimi si në rastin e kompensimit të ish-pronarëve për pronat e tyre të konfiskuara, shtetëzuara apo shpronësuara, subjekte përfitues nga ligji për kthimin dhe kompensimin e pronave, Gjykata Kushtetuese vlerëson se ligji, objekt shqyrtimi, është në pajtim me kriterin kushtetues “shpërblim i drejtë”.

Neni 41/5 i Kushtetutës parashikon të drejtën e ankimit të individit në gjykatë, në rast mosmarrëveshjeje lidhur me masën e shpërblimit. Gjykata Kushtetuese vlerëson se pavarësisht se jemi para shpronësimit de facto, ky ligj de jure krijon marrëdhënie të ndryshme, komplekse, juridike të lidhura jo vetëm me masën e shpërblimit por dhe me regjistrimin e pronës, me titullin e pronës, me konfliktet mes pronarëve kufitarë, probleme juridike këto, që bartin domosdoshmërinë e shqyrtimit gjyqësor në tërësi, drejt zgjidhjes së problemeve. Gjykata Kushtetuese vlerëson se e drejta e ankimit në gjykatë është një e drejtë kushtetuese që sanksionohet nga neni 43 i Kushtetutës, kështu që ky nen zbatohet drejtpërsëdrejti në ligj edhe pse në përmbajtjen e tij nuk është pranuar në mënyrë të shprehur e drejta e ankimit, ky fakt nuk i'a mohon të drejtën individit për t'u ankuar në gjykatë për çdo aspekt të ligjit, për të cilin mund të lindin mosmarrëveshje mes personave të interesuar. Përfundimisht, Gjykata Kushtetuese, ligjin objekt të kontrollit kushtetues, nuk e gjen si të papajtueshëm me Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë....”

Gjykata Kushtetuese me vendimin e dhënë nuk arriti të rrëzojë prezumimin formal të kushtetueshmërisë së ligjit nr. 9482/2006 i ndryshuar, duke argumentuar se kjo mënyrë e re e fitimit të pronësisë së pronës së tjetrit dhe të shtetit, edhe pse e përbërë nga episode veprash penale dhe shkelje të ligjit, është kushtetuese.<sup>112</sup>

<sup>112</sup> Për më tepër referoju Vendimit Nr. 35, datë 10.01.2007 të Gjykatës Kushtetuese.

Gjykata Kushtetuese ka vlerësuar se legalizimi si mënyrë e fitimit të pronësisë është një shpronësim *de facto* dhe *de jure* i pronarëve. Ajo vlerësoi se duke qenë se ky shpronësim ka si qëllim legalizimin e të gjitha ndërtimeve të ngritura pa leje, urbanizmin e zonave informale, me qëllim përmirësimin e kushteve të jetesës të këtyre subjekteve, ekziston qartazi “*interesi publik*” që mund të justifikojë kryerjen e procesit të shpronësimit të pronarëve të ligjshëm dhe kalimin e pronave të tyre në pronësi të ndërtuesve të ndërtimeve informale.<sup>113</sup>

Më tej Gjykata Kushtetuese vlerësoi se ligji për legalizimin garanton respektimin e të drejtën për kompensim të pronarit privat që shpronësohet, duke u kompensuar sipas metodikës së ligjit të kthimit dhe të kompensimit të ish-pronarëve për pronat e tyre të konfiskuara, shtetëzuara apo shpronësuara, duke e vlerësuar këtë mënyrë kompensimi “*shpërblim të drejtë*”.<sup>114</sup>

Ky vendim i Gjykatës Kushtetuese ende vazhdon të prodhojë debate kushtetuese dhe ligjore në lidhje me raportin e mbrojtjes të interesave ekonomike midis pronarëve të rinj (subjekteve legalizues) dhe subjekteve të shpronësuara, lidhur me zhveshjen nga pronësia dhe mënyrën e kompensimit.

Duhet të theksojmë faktin se ky ligj në qëllimin e tij mbart avantazhe që synojnë të zgjidhin konfliktin social midis pronarëve të ligjshëm të trojeve dhe tokave bujqësore dhe pronarëve të ndërtimeve pa leje. Por ligji sjell edhe disavantazhe, ku duhet të veçojmë se e drejta e pronës publike dhe asaj private nuk ndihet plotësisht e garantuar.

Nga studimet e fundit, që bazohen në aplikimet e subjekteve, të cilat kërkojnë të legalizojnë ndërtimet e tyre rezulton me përafërsi se 33 % e subjekteve kanë ndërtuar në tokë bujqësore dhe truell pronë shtetërore, 33 % kanë ndërtuar në tokën bujqësore dhe truallin e subjekteve të tjera private dhe 33 % kanë ndërtuar në tokën e tyre, por pa leje ndërtimi. Problemi është më i lehtë për t’u zgjidhur në lidhje me kategorinë e fundit, pra të atyre 33 % të subjekteve që kanë ngritur objekte pa leje (shtëpi banimi apo objekte social–kulturore) në tokën e tyre.

Deri ne vitin 2012 u dhanë leje legalizimi për 22 000 pasuri, të cilat u përfshirë edhe në sistemin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe u përgatit dokumentacionit tekniko-ligjor për rreth 200 000 pasuri informale.<sup>115</sup>

---

<sup>113</sup> Kalaja, Florian, keshilltar në Gjykatën e Lartë, leksion mbajtur në seminarin e organizuar nga Shkolla e Magjistraturës në datë 27 Qershor, 2020.

<sup>114</sup> Kalaja, Florian, keshilltar në Gjykatën e Lartë, leksion mbajtur në seminarin e organizuar nga Shkolla e Magjistraturës në datë 27 Qershor, 2020.

<sup>115</sup> Strategjia për të Drejtat e Pronësisë si pjesë e Strategjisë Afatgjatë Kombëtare për Zhvillim dhe Integrim, (miratuar për periudhën 2013-2020, në mbledhjen e Komitetit të Planifikimit Strategjik, 20 dhjetor 2011), fq.22.

Në përmbajtjen e nenit 15 të ligjit, konstatohet lehtësisht se transferimi i pronës nuk ndjek nga pikëpamja formale konceptin “shpronësim” dhe as procedurën ligjore në kuptim të nenit 41 të Kushtetutës së Republikës të Shqipërisë. Në asnjë nga dispozitat e ligjit nuk përmendet termi kushtetues *shpronësim apo kufizim i së drejtës së pronës*, megjithëse nenet 15 e vijues të ligjit ligjërojnë zhveshjen nga e drejta e pronësisë së pronarit të ligjshëm dhe kalimin e kësaj të drejte te poseduesi i ndërtimit pa leje.

Humbja e posedimit mbi tokën sjell për rrjedhojë shpronësimin *de facto* nga prona për pronarët e ligjshëm. Transferimi i detyrueshëm i pronës nga pronari i ligjshëm tek individët, që kanë kryer ndërtime pa leje, i krahasuar me shpronësimin nuk është mbështetur në zbatimin e standardeve kushtetuese dhe rregullave të përgjithshme, që parashikohen në ligjin nr. 8561, datë 22.12.1999, “Mbi shpronësimet”.

Konstatohet se në ligjin për legalizimet, Kuvendi i Shqipërisë nuk ka vendosur në ekuilibër të drejtë interesat e pronarëve të ligjshëm që nuk kanë shkelur ligjin, me interesat e atyre që kanë zaptuar dhe ndërtuar në mënyrë të paligjshme. Disproporcioni ndërmjet pronarëve të ligjshëm dhe personave që kanë ndërtuar pa leje, konstatohet në mënyrën sesi të dyja palët e fitojnë dhe e humbasin pronësinë, në vlerën e çmimit të tokës, si dhe në kohën e përfitimit të të drejtave respektive prej tyre<sup>116</sup>.

Neni 15/1 i këtij ligji garanton mënyrën dhe sasinë e kompensimit, e cila përlllogaritet mbi bazën e Hartës së Vlerës, të miratuar nga ana e AKKP-së mbi bazën e metodikës së Kuvendit të Shqipërisë, por ky nen nuk garanton çastin e kompensimit të pronarit të ligjshëm.<sup>117</sup>

Humbja e pronësisë të trojeve dhe tokave bujqësore të pronarëve joposedues, në kundërshtim me një vlerësim të arsyeshëm që ajo ka në qarkullimin juridiko-civil, si dhe e palikujduar në mënyrë të menjëhershme, nuk mund të konsiderohet si një zgjidhje proporcionale.

Po kështu sipas ligji 56/2012 "Për disa shtesa dhe ndryshime në Ligjin nr 8053, datë 21.12.1995, "Për kalimin pa shpërblim të tokës bujqësore" të ndryshuar", subjektet që kanë përfituar nga Ligji nr.7501, "Për tokën", kur ata nuk janë pajisur me AMTP apo nuk zotërojnë Tapi, pasi ajo i ka humbur për arsye

---

<sup>116</sup> Nenet 19, 20 dhe 21 të Ligjit nr. 9482, dt. 3.4.2006, *Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje*, i ndryshuar, sanksionojnë tarifën e pagesës që duhet të paguajnë subjektet, ndërtimet e të cilëve do të legalizohen për sipërfaqen përkatëse jashtë vijës të verdhë, brenda vijës së verdhë dhe në territore të tjera.

<sup>117</sup> Neni 15/1 i Ligjit nr.9482/2006 “Për legalizimin dhe urbanizimin e ndërtimeve pa leje” i ndryshuar.

të ndryshme në raport me personat e tretë që kanë ndërtuar në tokën e tyre në mënyrë jo ligjore dhe janë në proces legalizimi, janë të diskriminuar.<sup>118</sup>

Këta subjekte duke mos u pajisur me AMTP humbasin jo vetëm të drejtën të jenë pronarë të tokës bujqësore që ata kanë marrë me ligjin nr. 7501 “Për tokën bujqësore”, por mbi të gjitha edhe të drejtën për tu dëmshpërblyer, pasi pa një akt të tillë administrativ ata nuk mund të legjitimohen të rregjistrojnë ngastrën e tyre bujqësore dhe më pas të kenë të drejtën të ngrenë ose padinë e lirim dorëzim sendit ose atë të dëmshpërblimit nga shteti.

Urbanizimi i zonave, vendbanimeve, bllokbanimeve me ndërtime të legalizuara kryhet në bazë të studimeve urbanistike, në përfundim të procesit të legalizimit.<sup>119</sup>

Hartimi i studimeve urbanistike realizohet ose porositet nga njësitë e qeverisjes vendore, në përputhje me dispozitat ligjore në fuqi. Në çdo rast, studimet urbanistike duhet të respektojnë planet e miratuara nga KRRT-ja e bashkisë/komunës, të hapësirave dhe shesheve publike, për investime në rrugë, infrastrukturë dhe objekte social-kulturore.

KRRT-ja e këshillit të qarkut miraton studimin urbanistik për bllokbanimet me ndërtime të legalizuara për qarkun respektiv. Bashkia/komuna vepron për të gjitha territoret brenda vijave të verdha.

Miratimi i studimeve urbanistike për zonat/vendbanimet me ndërtime të legalizuara nga KRRTRSH-ja bëhet në mbledhjen e saj më të afërt, pas miratimit të tyre nga njësia e qeverisjes vendore përkatëse dhe pas dorëzimit në KRRTRSH.<sup>120</sup> Për studimet urbanistike të zonave / vendbanimeve / bllokbanimeve me ndërtime të legalizuara, ALUIZNI përgatit oponencën përkatëse teknike.

Duhet theksuar fakti se procesi i urbanizimit i cili duhet të ishte i pari në radhë dhe për këtë gjë nuk duhej të kishte patur dhe nuk duhet të bëhej asnjë tolerim nga të gjitha forcat politike, u rendit i dyti në ligj, duke krijuar në këtë mënyrë kaos urban dhe vështirësi të mëdha për buxhetin e shtetit në lidhje me shpronësimin e objekteve që ai ka legalizuar më parë.

---

<sup>118</sup> Në nenin 2/1, Ligji 56/2012, *Për disa shtesa dhe ndryshime në Ligjin nr. 8053*, dt. 21.12.1995, *Për kalimin pa shpërblim të tokës bujqësore*, të ndryshuar, është përcaktuar kufizimi: “Nuk i jepet titulli i pronësisë individit, të trajtuar me ligj me tokë bujqësore por që nuk disponon AMTP-në, kur në pronën e tij është një objekt në proces legalizimi”.

<sup>119</sup> Neni 31 i ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” i ndryshuar, sanksionon mënyrën e urbanizimit të zonave/vendbanimeve/bllokbanimeve me ndërtime të legalizuara. Ai shprehet: “Urbanizimi i zonave/vendbanimeve/bllokbanimeve me ndërtime të legalizuara kryhet në bazë të studimeve urbanistike, në përfundim të procesit të legalizimit”.

<sup>120</sup> Neni 31/ç i ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” i ndryshuar, sanksionon mënyrën e miratimit të studimeve për territoret informale. Ai shprehet: “Miratimi i studimeve urbanistike për zonat/vendbanimet me ndërtime të legalizuara nga KRRTRSH-ja bëhet në mbledhjen e saj më të afërt, pas miratimit të tyre nga njësia e qeverisjes vendore përkatëse dhe pas dorëzimit në KRRTRSH”.



Nëse bën një kqyrje të kujdesshme të të gjitha objekteve pronë private, kryesisht shtëpi banimi që janë legalizuar, le shumë për të dëshiruar. Rrugicat mes këtyre banesave, të cilat për shkak të ngushtësisë dhe devijimeve të tyre do kenë nevojë në një të ardhme për zgjerim, ku shtetit do i duhet të shpronësojë të gjitha ato objekte që i ka legalizuar më pare, duke rritur në mënyrë të panevojshme barrën financiare në buxhetin e shtetit, e cila rëndon indirekt tek të gjithë taksapaguesit.

Jo të pakta janë rastet sikurse një pjesë e ndërtimeve pa leje që janë legalizuar tek Astriri, kur rreth 40 subjekte që kanë legalizuar banesat e tyre dhe kanë marrë shpërblimin përkatës, për shkak të procesit të shpronësimeve që ka të bëjë me zgjerimin e rrugës nga Pallati me Shigjeta tek rreth Rrotullimi Shqiponja, kanë hapur procese gjyqësore duke kërkuar dyfishin e vlerës të shpronësimit që u është akorduar nga Këshilli i Ministrave, ndërkohë që pronarët jo posedues nuk kanë marrë ende asnjë shpërblim përkatës për humbjen e pronësisë të parcelës të tyre ndërtimore, si rrjedhojë e procesit të legalizimeve.

ALUIZNI është një institucion publik, i pajisur mirë me burime njerëzore dhe financiare, kostot operative të së cilës i mbulon buxheti i shtetit. Agjencia ka njohuri teknike për vrojtimit topografike, bërjen e hartave, 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 (tabela nr.1)<sup>121</sup>.

<b>Kërkesat për legalizim, sipas rretheve (tabela nr.1)</b>	<b>Vetëdeklarimet 2004 dhe 2006</b>	<b>Përqindja mbi totalin</b>
Tiranë	96.526	36
Durrës	38.944	14
Vlorë	25.348	9
Lezhë	12.518	5
Shkodër	22.224	8
Elbasan	21.556	8

<sup>121</sup> [http://siteresources.worldbank.org/INTALBANISA/Resources/Governances\\_property\\_Albania.pdf](http://siteresources.worldbank.org/INTALBANISA/Resources/Governances_property_Albania.pdf)

Raport Nr. 62519-AL i Njësia për Uljen e Varfërisë dhe Drejtimin Ekonomik.

Rajoni i Evropës dhe Azisë Qendrore “Qeverisja në mbrojtjen e të drejtave mbi pronën e paluajshme në Shqipëri: sfidë e vazhdueshme” Dokument informativ i Bankës Botërore Botim i dytë, faqe 9.

Fier	27.124	10
Berat	8.833	3
Gjirokastrë	3.278	1
Korçë	9.322	3
Dibër	2.365	1
Kukës	2.554	1
<b>Gjithsej</b>	<b>270.592</b>	<b>100</b>
<i>Burimi: ALUIZNI.</i>		

Në realitet, ekziston një tablo jo e kënaqshme, ku vetëm një numër i vogël e lejeve të legalizimit të dhëna, janë rregjistruar si tituj pronësie në ZRPP-ja (tabela nr.2). Në të dhënat e tabelës së mësipërme rezulton se në procesin e legalizimit të ndërtimeve pa leje, një nga arsyet e dështimit të këtij procesi, është mungesa e koordinimit midis degëve të ALUIZN-it, atyre të ZVRPP dhe ZRKKP.<sup>122</sup>

Përfituesit e kompensimit nga tarifat e legalizimit, përfshijnë kërkuesit toka e të cilëve është kthyer më parë ligjërisht, por të cilët nuk kanë pasur mundësi ta rimarrin tokën për shkak se është zënë nga një subjekt kërkues legalizimi<sup>123</sup>. Pagimi i kompensimit për shpronësimin për qëllime legalizimi mbetet i pambuluar me fonde të mjaftueshme. AKKP raporton se as ALUIZNI e as buxheti i shtetit nuk i ka siguruar shumën prej 4,5 miliard lekësh të nevojshme për të paguar kompensimin e kërkuar me vendimet e legalizimit të cilat janë paraqitur nga ALUIZNI<sup>124</sup>. Në këtë mënyrë moskompensimi i pronarëve të shpronësuar, mund të sjellë që vendimet e kompensimit të tyre të shpallen të pavlefshme.<sup>125</sup>

<b>Tabela 2:</b>	<b>Verifikim i</b>	<b>Kërkesa të</b>	<b>Paraqitur në</b>	<b>Prona të legalizuara</b>
<b>Statusi i kërkesave</b>	<b>përfunduar dhe</b>	<b>përpunuara</b>	<b>Qeveri për</b>	<b>të regjistruara pranë</b>
<b>të depozituara</b>	<b>harta të</b>	<b>që i plotësojnë</b>	<b>miratim</b>	<b>ZRPP-së</b>

<sup>122</sup> <http://documents.worldbank.org/curated/pt/735421468003297969/text/625190EGR0ALBA00Property0Rights0ALB.txt>.

<sup>123</sup> [http://siteresources.worldbank.org/INTALBANISA/Resources/Governances\\_property\\_Albania.pdf](http://siteresources.worldbank.org/INTALBANISA/Resources/Governances_property_Albania.pdf)

<sup>124</sup> Po aty

<sup>125</sup> Thënie e zonjës Vjollca Meçaj, anëtare e Gjykatës së Lartë. Intervistë me konsulentin e Bankës Botërore Tony Lamb, më 25 shtator 2009.

<b>pranë ALUIZNI-t (në fund të vitit 2010) Kërkesa të depozituara</b>	<b>kompjuterizuara të përgatitura</b>	<b>kriteret</b>		
270.592	113.490	90.464	54.104	4.504
Burimi; ALUIZNI				

Nisur nga numri i supozuar i ndërtimeve pa leje në fillim të procesit të legalizimeve prej 350.000, fatkeqësisht, numri i ndërtimeve të paligjshme ka vijuar të rritet edhe në vitet në vazhdim, për arsye të mungesës të kontrollit të territorit dhe sepse sistemi i dhënies së lejeve të ndërtimit dhe zbatimit të tyre nuk funksionon siç duhet, pa harruar këtu edhe pa fuqinë e organeve shtetërore që mbrojnë menxhimin e territorit, sikurse janë inspektoriatet ndërtimore. Për pasojë, një numër i konsiderueshëm pronash në aspektin fizik ende mbeten jashtë tregut formal të pasurive të paluajtshme dhe objektet e ndërtuara në mënyrë të paligjshme, që nuk mbulohen nga procesi i legalizimit, vijojnë të jenë të zbuluara ndaj rrezikut të prishjes.<sup>126</sup>

Një valë e re legalizimi do të rrezikonte të forconte shtysat për ndërtime dhe zaptime të paligjshme në të ardhmen, nëse popullata e interpreton këtë se do të thotë se do të vijë një ditë që aktivitetet e paligjshme do të formalizohen. Prandaj do të jetë shumë e rëndësishme që Qeveria të krijojë 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 që 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 rrisje për sigurinë, si për shembull zonat ku ndodhin përmytje. Çdo valë e re shtesë legalizimi 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.<sup>127</sup>

<sup>126</sup> Raport Nr. 62519-AL i Njësia për Uljen e Varfërisë dhe Drejtimin Ekonomik. Rajoni i Evropës dhe Azisë Qendrore “Qeverisja në mbrojtjen e të drejtave mbi pronën e paluajtshme në Shqipëri: sfida e vazhdueshme” Dokument informativ i Bankës Botërore Botim i dytë, faqe 10.

<sup>127</sup> Po aty, faqe 11.

Institucioni i Avokatit të Popullit gjatë këtyre viteve të fundit në trajtimin e ankesave dhe hetimin administrative që kanë të bëjnë me procesin e legalizimeve, ka konstatuar mes të tjerash.<sup>128</sup>

- Vonesa në dorëzimin e vlerës në të holla subjekteve të shpronësuara.
- Zvarritje te procesit të shqyrtimit të kërkesave (aplikimeve) për legalizimin e ndërtimeve informale.
- Moskryerje e procedurave nga ana e IKMT, në përputhje me parashikimin e kryer në ligj, me rastin e zhvillimit të procesit të prishjes së ndërtimeve të ligjshme dhe informale.
- Mosnxjerrja dhe moskomunikimi i akteve përkatës nga ana e IKMT, subjekteve posedues apo pronarë të ndërtimit objekt prishjeje.

### **Sipas Shoqatës “Pronësi me Drejtësi”<sup>129</sup>**

1. Qeveria nuk ka bërë asgjë konkrete për zbatimin e të drejtës së pronës konform nenit 41 të Kushtetutës. Bilanci i vetëm është legalizimi i ndërtimeve informale në tokat e ish-pronarëve apo shtetërore.
2. Ligjet dhe VKM e nxjerra për legalizimin e ndërtimeve informale, veçanërisht në zonat turistike, janë në shkelje të Kushtetutës.

### **Sipas Shoqatës “Bregdeti”<sup>130</sup>**

Dëmtimi i rëndë i interesave të pronarëve legjitime, për shkak të:

- Shtyrjes së vazhdueshme të afateve në ligj për njohjen, kthimin, kompensimin e pronës.
- Dhënies përparësi legalizimit të ndërtimeve informale në tokat objekt kërkimi pranë AKKP prej pronarëve të ligjshëm.<sup>131</sup>

Me qëllim zbatimin e legjislacionit të të drejtës së pronës dhe zbatimin e akteve ndërkombëtare dhe jurisprudencës së GJEDNJ-së, Avokati i Popullit rekomandon që procesi i kthimit dhe kompensimit të pronave, legalizimi i ndërtimeve pa leje dhe ai i vlerësimit të titujve të pronësisë të përfundojnë brenda afateve ligjore.<sup>132</sup>

---

<sup>128</sup> Raport i veçantë mbi problematikat që lidhen me të drejtën e pronës i Avokatit të Popullit, faqe 25.

[https://www.avokatipopullit.gov.al/media/manager/website/reports/Raporti%20i%20vecante\\_e%20drejta%20e%20prones.pdf](https://www.avokatipopullit.gov.al/media/manager/website/reports/Raporti%20i%20vecante_e%20drejta%20e%20prones.pdf)

<sup>129</sup> [https://www.avokatipopullit.gov.al/media/manager/website/reports/Raporti%20i%20vecante\\_e%20drejta%20e%20prones.pdf](https://www.avokatipopullit.gov.al/media/manager/website/reports/Raporti%20i%20vecante_e%20drejta%20e%20prones.pdf), faqe 17.

<sup>130</sup> Po aty.

<sup>131</sup> Po aty faqe 18.

<sup>132</sup> [https://www.avokatipopullit.gov.al/media/manager/website/reports/Raporti%20i%20vecante\\_e%20drejta%20e%20prones.pdf](https://www.avokatipopullit.gov.al/media/manager/website/reports/Raporti%20i%20vecante_e%20drejta%20e%20prones.pdf).

Pika 11 e Raport i veçantë që kanë të bëjnë me të drejtën e pronës i Avokatit të Popullit, faqe 28.

Sipas Strategjisë së Pronës (objektivi 2.3) finalizimi 100% nga ALUIZNI i procesit të legalizimit për 270,592 ndërtesa pa leje synohet të përfundonte brenda vitit 2013. Ministri i Drejtësisë në atë kohë në një komunikatë për shtyp të datës 17 Prill 2012, deklaroi se procedurat administrative kanë përfunduar për afërsisht 80% të pronave. Lejet e legalizimit u dhanë për 52,000 prona, të cilat përfshinin sistemin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme. Ndërkohë, ka akoma 100 000 prona informale në procesin e përgatitjes së dokumentacionit ligjor dhe teknik.<sup>133</sup>

Deri më tani, nga këndvështrimi i legjislacionit, një Udhëzim i Kryeregjistruesit Nr. 5111/3, Datë 28.08.2012, "Për disa ndryshime në Udhëzimin nr. 2532, datë 21.04.2009, i Kryeregjistruesit të Zyrës Qendrore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, "Për regjistrimin e pronave të fituara sipas ligjit nr. 9482, datë 03.04.2006, Për Legalizimin, Urbanizimin dhe Integrimin e Informalit Vendbanimet "është hartuar dhe aprovuar.<sup>134</sup> Megjithatë, sipas raportit të Bankës Botërore të Prillit 2012, procesi i legalizimit ka lëvizur ngadalë, megjithë burimet e përkushtuara.<sup>135</sup>

Dy nga masat e Planit të Veprimit për të drejtat pronësore, përfshijnë përgatitjen dhe miratimin e një metode për vlerësimin e pronave të paluajtshme bazuar në vlerën e tregut (krahas llojit të pronës dhe qëllimit të përdorimit). Këto masa janë absolutisht të vlefshme, por qëllimi i tyre (siç parashikohet nga Strategjia Ndërsektoriale) nuk është gjithëpërfshirës, pasi metoda e vlerësimit nuk përfshin taksimin e pronës, si një nga fushat ku do të përdoren vlerat e tregut. Ministria e Financave tashmë ka përgatitur një projektligj për tatimin në pronë, ku ky i fundit do të bazohet në zonë dhe jo i bazuar në treg, ose të paktën i kombinuar. Nga ana tjetër, Strategjia Ndërsektoriale përmend që vlerat e bazuara në treg të pronës do të përdoren në procesin e kthimit dhe kompensimit të pronës.<sup>136</sup>

Kompensimi me vlerën e tregut nuk është i drejtë për arsyet e mëposhtme:<sup>137</sup>

1) Kompensimi përfshin gjithashtu pronarë që përfitojnë nga procesi i legalizimit (moralisht dhe etikisht në nivelin shoqëror, nuk do të ishte e drejtë dhe shoqërisht e pranueshme që këta pronarë të legalizojnë pronën me kosto të subvencionuar të kompensohet më pas me vlerën e tregut);

---

<sup>133</sup> Ministry of Justice, Press Release 17/04/2012.

<http://www.justice.gov.al/?fq=brenda&m=news&lid=7934>, accessed 19/07/2012.

<sup>134</sup> IPRO, Guideline No. 5111/3 dated 28/08/2012: On some additions and amendments to Instruction no. 2532, dated 21.04.2009, Chief Registrar, Central Office of Registration of Immovable Property, "On the registration of the assets acquired under the law No. 9482.

<http://www.zrpp.gov.al/mat.php?lang=1&idm=343&idr=316> accessed on 05 September 2012.

<sup>135</sup> World Bank, Report No. 62519-AL "Governance in the Protection of Immovable Property Rights in Albania: A Continuing Challenge" A World Bank Issue Brief Second Edition, April 2012, page 18.

[http://siteresources.worldbank.org/INTALBANIA/Resources/WB\\_Property\\_Rights\\_Issue\\_Brief\\_Revised\\_April\\_2012.pdf](http://siteresources.worldbank.org/INTALBANIA/Resources/WB_Property_Rights_Issue_Brief_Revised_April_2012.pdf), accessed on 07/09/2012.

<sup>136</sup> The Action Plan of the Crosscutting Strategy on Property Rights in Albania 2012-2020.

<sup>137</sup> Po aty.

2) Nuk ka ende një taksë mbi tokën urbane dhe taksa e ndërtesës nuk arkëtohet rregullisht.

Kështu, nëse tatimi në pronë nuk do të bazohet në vlerën e tregut, atëherë kompensimi për kthimin e pronës nuk duhet gjithashtu të bazohet në vlerën e tregut, por në një vlerë të rregulluar (të drejtë). Sugjerimet e forta nga palët e treta (d.m.th. Banka Botërore) nuk i mbështesin qasjen e Strategjisë Ndërsektoriale për kompensimin e ish-pronarëve me vlerën ekzistuese të tregut të tokës. Asnjë nga vendet e Europës Qëndrore dhe Lindore (apo edhe vendet perëndimore si Gjermania) nuk e kanë ndjekur këtë praktikë;

3) Shpronësimi për interes publik, nuk bëhet me vlerën e tregut, por me një çmim të drejtë.

Gjatë periudhës së planifikuar të SKZHII-II 2015-2020, sfidat kryesore në fushën e pronësisë përfshijnë:

(1) ngritjen e një sistemi të menaxhimit të integruar të tokës që synon krijimin e tregut funksional të tokës;

(2) sigurimin e një sistemi regjistrimi të sigurt, efikas, modern të pronave të patundshme;

(3) modernizimin dhe automatizimin e sistemit të pronave të patundshme;

(4) lehtësimin e qarkullimit civil të titujve të pronësisë;

(5) sigurimin e një procesi të rregullt administrativ për përfundimin e procesit të njohjes, kthimit dhe kompensimit brenda kufijve ligjorë të vendosur;

(6) ekzekutimin e vendimeve të Gjykatës Evropiane të të Drejtave të Njeriut;

7) përfundimin e tre proceseve për të garantuar të drejtat në Shqipëri: regjistrimi, legalizimi dhe kompensimi; dhe

(8) sigurimin që sistemi i regjistrimit të tokës të parashikojë mundësi reale që gratë e burrat të marrin pronat e tyre. Gjithashtu, një nga pikat e rëna dakord me BE-në për veprimet që duhen ndërmarrë në Dokumentin Strategjik Indikativ është që, “... të drejtat e menaxhimit të pronës të avancohen më tej dhe të jenë në përputhje me jurisprudencën përkatëse të Gjykatës Evropiane të të Drejtave të Njeriut.”<sup>138</sup>,

Në bazë të Strategjisë kombëtare për zhvillim dhe Integrim, objektivat strategjike në fushën e legalizimeve të ndërtimeve të paligjshme do kenë si qëllim legalizimin e vendbanimeve informale dhe përfshirjen e ndërtimeve të paligjshme ekzistuese në planet e zhvillimit urban nëpërmjet:<sup>139</sup>

- përcaktimit më të mirë të përgjegjësive dhe detyrave të *Inspektorateve Ndërtimore Urbanistikë* në nivele vendore, me qëllim bashkërendimin dhe kontrollin e aktiviteteve.

<sup>138</sup> Strategjia kombëtare për zhvillim dhe Integrim 2015-2020, faqe 110.

<https://elbasani.gov.al/sql/Documents/Strategjia%20Kombetare%20per%20Zhvillim%20Integrim%202015-2020.pdf>,

<sup>139</sup> Po aty, faqe 13; Të dhënat e mësipërme janë mbledhur deri në datë 06.01.2012.

- realizimit të procesit të legalizimit, duke mbrojtur të drejtat e ish pronarëve dhe duke harmonizuar përfitimet e drejta proporcionale për kategorinë e ish pronarëve dhe kategorinë që përfiton nga procesi i legalizimi.<sup>140</sup>

Lidhur me kompensimin në të holla, në AKKP janë administruar dhe shqyrtuar gjithsej 3097 kërkesa të subjekteve të shpronësuara. Nga këto janë pranuar 689 kërkesa dhe janë refuzuar 2408 kërkesa. Rastet e pranuar përfshijnë edhe katër vendime gjyqësore të ekzekutuara gjatë vitit 2011. Ligji nr. 10239/2010 “Për fondin special të kompensimit” i dha pavarësinë këtij fondi nga buxheti shtetëror, zgjeroi ndjeshëm burimet e të ardhurave për kompensimin financiar dhe lehtësoi procedurat për administrimin e tij. Në fond përfshihen të ardhurat e buxhetit të shtetit; të ardhurat e shitjeve në ankand e pasurive shtetërore në masën 65 % për objektet dhe 100 % për truallin; të ardhurat e arkëtuara nga individët në emër të të cilëve legalizohen parcelat ndërtimore; të ardhurat e krijuara nga vetë AKKP-ja gjatë procesit të tjetërsimit të sipërfaqeve shtetërore; të ardhurat që me ligj apo akt nënligjor, kalojnë për llogari të fondit të kompensimit të pronave; të ardhurat nga donatorë të ndryshëm. Fondi i vënë në dispozicion për kompensimin e subjekteve të shpronësuara ka qenë në përputhje me buxhetin e vitit përkatës. Një problem tjetër është që subjekte përfituese të këtij fondi janë krahas subjekteve të shpronësuara, edhe pronarët që kanë fituar të drejtën e kompensimit përgjatë procesit të legalizimit.

Përsa i përket legalizimit, proceset e ALUIZNI-t do të përmirësohen dhe përfundohen, në mënyrë që pasuritë të legalizohen dhe të regjistrohen edhe në ZRPP. Për rreth 80 mijë ndërtime të paligjshme, të krijuara pas afatit ligjor të vitit 2006, është vendosur që ndërtimet e gjendura në zonat ku planet urbanistike/territoriale janë miratuar do të legalizohen, ndërsa ndërtimet e tjera do të prishen. Parandalimi i ndërtimeve të reja të paligjshme do të mbështetet me përfundimin e planeve rregulluese, me procedura më të hapura dhe më efëcente për dhënien e lejeve, duke përfshirë edhe një regjistër të veçantë në ZRPP për regjistrimin e lejeve të ndërtimit dhe për forcimin e kontrollit dhe të procesit të prishjes.<sup>141</sup>

**Qëllimet strategjike.**<sup>142</sup> Përfundimi 100 % i proçeseve të përkohshme të nivelit kombëtar; i njohjes së pronësisë së subjekteve të shpronësuar brenda 2014; i lirimit të shtëpive të ish-pronarëve brenda vitit 2017; i legalizimit të ndërtimeve informale brenda vitit 2013, si dhe i verifikimit të titujve të pronësisë brenda vitit 2013.

<sup>140</sup> Po aty pika 8.6 e Strategjise, faqe 111 .

<sup>141</sup> Strategjia Ndërsektoriale “Reforma në fushën e të drejtave të pronësisë 2012 – 2020”, faqe 27.

[http://www.drejtësia.gov.al/wp-content/uploads/2017/11/Strategjia\\_Reforma\\_ne\\_fushe\\_e-te-drejtave\\_te-pronesise.pdf](http://www.drejtësia.gov.al/wp-content/uploads/2017/11/Strategjia_Reforma_ne_fushe_e-te-drejtave_te-pronesise.pdf),

<sup>142</sup> Po aty faqe 29.

Me qëllim përfundimin e procesit të legalizimit, do të kryhet një rishikim i legjislacionit për të përmirësuar performancën e ALUIZNI-t dhe për të përfunduar procesin e legalizimit, duke përfshirë edhe regjistrimin e ndërtesave/parcelave të tokës në ZRPP. Rishikimi i legjislacionit do të reflektojë edhe politikën për 80 000 ndërtimet e paligjshme të krijuara pas afatit ligjor, me qëllim që ndërtesat e gjendura në zonat ku planet urbanistike/territoriale janë miratuar të legalizohen dhe të integrohen me territorin urban. Parandalimi i ndërtimeve të paligjshme në të ardhmen do të mbështetet me integrimin e planeve rregulluese, me procedurat më të hapura dhe më efektive të lejeve të ndërtimit, duke përfshirë edhe një regjistër të veçantë në ZRPP për regjistrimin e lejeve të ndërtimit, si dhe me forcimin e proceseve të kontrollit dhe të prishjes.<sup>143</sup>

Harmonizimi i përgjithshëm i legjislacionit të të drejtave të pronësisë dhe konsolidimi i institucioneve që merren me çështjet e pronësisë do të bëhet brenda afateve të përcaktuara qartë në funksion të zbatimit të qëllimeve dhe objektivave të parashikuar në këtë strategji. Ministria e Drejtësisë dhe institucionet përkatëse do të rishikojnë dhe analizojnë legjislacionin që lidhet me pronësinë brenda 2013 dhe do të draftojnë amendamentet për të përmirësuar sigurinë e të drejtave pronësore dhe për të eliminuar mbivendosjet dhe kontradiktat, ndërsa ndryshimet e nevojshme për të përmirësuar proceset urgjente të regjistrimit, rikthimit/kompensimit dhe legalizimit do të përfundojnë brenda vitit 2012. Gjithashtu, pas përfundimit të programeve dhe afatet e përcaktuara në këtë strategji, numri i institucioneve që merren me pronën do të analizohet me qëllim optimizimin e funksioneve të tyre dhe reduktimin e natyrshëm të agjencive me status të përkohshme (AKKP, ALUIZNI, KQT) dhe lënien e strukturave institucionale më efikase, përgjegjëse për pronën e paluajtshme.<sup>144</sup>

**Qëllimi strategjik specifik:** Përfundimi 100 % i proceseve të përkohshme të nivelit kombëtar: i legalizimit të ndërtimeve informale brenda vitit 2013, si dhe i verifikimit të titujve të pronësisë brenda vitit 2013.<sup>145</sup>

**Objektivi specifik :** Finalizimi 100 % nga ALUIZNI i procesit të legalizimit të 270 592 të ndërtimeve pa leje brenda vitit 2013. Përfundimi i procesit administrativ të legalizimit bazuar në reformën e decentralizimit brenda vitit 2013, regjistrimi i pasurive të legalizuara në ZRPP dhe mbikëqyrja e vendimeve gjyqësore të vendimeve përfundimtare në fazën e ekzekutimit nëpërmjet një procesi të

---

<sup>143</sup> Strategjia Ndërsektorale “Reforma në fushën e të drejtave të pronësisë 2012 – 2020”, faqe 31.

[http://www.drejtesia.gov.al/wp-content/uploads/2017/11/Strategjia\\_Reforma\\_ne\\_fushe\\_e-te-drejtave\\_te-pronesise.pdf](http://www.drejtesia.gov.al/wp-content/uploads/2017/11/Strategjia_Reforma_ne_fushe_e-te-drejtave_te-pronesise.pdf),

<sup>144</sup> Strategjia Ndërsektorale “Reforma në fushën e të drejtave të pronësisë 2012 – 2020”, faqe 32

[http://www.drejtesia.gov.al/wp-content/uploads/2017/11/Strategjia\\_Reforma\\_ne\\_fushe\\_e-te-drejtave\\_te-pronesise.pdf](http://www.drejtesia.gov.al/wp-content/uploads/2017/11/Strategjia_Reforma_ne_fushe_e-te-drejtave_te-pronesise.pdf),

<sup>145</sup> Po aty faqe 33.



koordinuar mes ALUIZNI, ZRPP-së dhe AKKP-së.<sup>146</sup> Produktet kryesore, rezultat i objektivave të parashikuara, siç raportohet në Ministrinë e Financave bazuar edhe në dokumentacionin e PBA 2012 – 2014, të grupuara sipas programeve të Ministrisë së Drejtësisë dhe institucioneve të tjera që trajtojnë çështjet e pronësisë, janë:<sup>147</sup>

- Numrin e ndërtimeve informale të kualifikuara për legalizim.
- Numrin e pasurive informale të përpunuara me elementët hartografik.
- Hartimin e dokumentacionin tekniko-ligjor për legalizim.
- Subjektet që përfitojnë nga e drejta e kalimit të pronësisë mbi parcelën e objektit informal.
- Subjektet që përfitojnë kompensim financiar për truallin e zënë me ndërtime informale.
- Mbledhjen e të ardhurave të parashikuara, në përputhje me përcaktimet e bëra në ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar.
- Numrin e “Lejeve të Legalizimit” të lëshuara.
- Pasuritë e përfshira në sistemin e regjistrimit të pasurive të paluajtshme.

### **1.5. Parandalimi i ndërtimeve pa leje në aspektin e procesit penal**

Nisur nga axhenda e qeverisë së re për prishjen e të gjithë atyre ndërtimeve të kryera pa leje, organi i akuzës së shpejti pritet që të nisë një aksion për procedimin penal të përgjegjësve për situatën alarmante. Nga Prokuroria bëjnë të ditur se pas datës nëntë shtator do të nisë procedimi penal për pronarët dhe menjëherë më pas sekuestrimi i ndërtimit pa leje.<sup>148</sup>

Por, pavarësisht vullnetit të kryeprokurorit Adriatik Llalla për të ndihmuar qeverinë e z. Rama, duhet të jenë qytetarët ata që duhet të denoncojnë. Aktualisht në dyert e organit të akuzës në të gjithë vendin raportohen vetëm 105 denoncime të tilla, në një kohë që vetëm në portalin e hapur nga Partia Socialiste numërohen rreth 690 objekte pa leje. Nga të dhënat e prokurorisë bëhet e ditur se gjatë gjashtë muajve të parë të këtij viti, në të gjithë vendin janë marrë të pandehur për ndërtime të paligjshme 47 persona, ndërsa 39 prej tyre janë dërguar në gjykatë.

---

<sup>146</sup> Po aty faqe 34.

<sup>147</sup> Po aty faqe 48.

<sup>148</sup> Analizë e televizionit Vizion Plus, në lidhje me përgatitjen e një qarkore nga një grup ekspertësh pranë Prokurorisë së Përgjithshme .

<http://shekulli.com.al/29894/>, viti 2013.

Pothuaj që të gjithë drejtojnë gishtin te ndërtimet shumëkatëshe të cilat kanë hedhur shtat vetëm në muajt e fundit, kur pothuajse të gjitha institucionet shtetërore kanë qenë të angazhuara me zgjedhjet dhe askush nuk është përkujdesur për administrimin e territorit.<sup>149</sup>

Nuk mungojnë dhe rastet e akuzave ndaj krerëve të bashkive për lidhje klienteliste me ndërtuesit e ndërtimeve pa leje. Sipas denoncimeve të bëra rezulton se pronarët e këtyre objekteve pa leje, ndonëse të vetëdijshëm se nuk kanë leje, kanë vijuar punimet duke marrë “garancitë” e zyrtarëve për shkak të lidhjeve partiake. Sipas tyre, edhe pse rastet e denoncimeve kanë qenë të shumta, Polica Bashkiake ka heshtur duke toleruar abuzuesit. Të shumta janë rastet në Bashkinë e Tiranës, ku qytetarët denoncojnë ngritjen e shtesave, duke gllabëruar oborret që janë pronë publike ose trotuaret.<sup>150</sup>

Më 16 gusht, 2013, Kryeministri i zgjedhur në atë kohë, Edi Rama deklaronte se Partia Socialiste ka ngritur një grup pune që po merret me kryerjen e një studimi të thellë rreth problematikës së krijuar si pasojë e ndërtimeve pa asnjë kriter, veçanërisht për ato që janë ndërtuar në zonat bregdetare, ku edhe ndërhyrja do të jetë më e shpejtë.

Në zonat bregdetare pritet që ndërhyrja të jetë edhe më drastike, për shkak të numrit tepër të lartë të ndërtimeve në këtë zonë dhe emergjencës si pasojë e sezonit të ardhshëm turistik. Artan Lame po merret me studimin dhe planifikimin e territorit, ndërsa Auron Tare me gjetjen e rrugëve për zbatimin e projektit për “rikthimin në identitet” të hapësirave të zëna gjatë këtyre viteve nga ndërtimet pa leje, veçanërisht në gjashtë mujin e fundit ku thuhet se të gjitha institucionet shtetërore kanë qenë të angazhuara për fushatë. Pjesë e grupeve të punës janë edhe mjaft arkitektë, inxhinierë dhe ekonomistë, të cilët po studiojnë ndërhyrjet dhe po llogaritin koston e këtyre ndërhyrjeve. Nevoja për marrjen e masave urgjente u shtrua edhe gjatë konferencës së zhvilluar nga PS-së me një grup prej 50 arkitektësh dhe urbanistësh të ardhur nga e gjithë Europa. Situata alarmante e ndërtimeve në bregdet, sipas urbanistëve dhe grupit të arkitektëve të ardhur nga Europa, kërkon moratorium për ndalimin e çdo lloji ndërtimi.<sup>151</sup>

Grupi i ekspertëve i përbërë nga Rossana Atena (Itali), Sasa Randic (Kroacia) dhe Peter Lynn Eilson (Gjermani) kërkojnë që qeveria e ardhshme të shikojë mënyrën për të ndaluar ndërtimet afër zonave bregdetare dhe hartimin e një strategjie për ndërhyrje në këto zona. Gjatë kësaj kohe duhet të ketë një moratorium dhe të mos lejohet asnjë lloj ndërtimi në vijën bregdetare. Kjo është absolutisht e domosdoshme për të siguruar një planifikim të arsyeshëm të bregdetit dhe duhet të ketë një kuadër ligjor

<sup>149</sup> Po aty <http://shekulli.com.al/29894/>, viti 2013.

<sup>150</sup> Po aty <http://shekulli.com.al/29894/>, viti 2013.

<sup>151</sup> <http://shekulli.com.al/29894/>, viti 2013.

për zhvillimin e bregdetit se cilat zona do të trajtohen”, do të shprehej arkitekti Peter Lynn Eilson nga Gjermania.<sup>152</sup>

Në lidhje me ndërshkueshmërinë e personave që kanë kryer ndërtime pa leje, ish Prokurori i Përgjithshëm z. Adriatik Llalla, shpjegoi se çështja e ndërtimeve të paligjshme ka qenë në fokusin e prokurorisë që prej vitit 2012.<sup>153</sup>

Sipas tij në shtator 2013, ai urdhëroi të gjitha strukturat e prokurorisë që të trajtonin me prioritet rastet e ndërtimeve të paligjshme dhe sidomos zyrtarëve që kanë lejuar ndërtimet abuzive. Kemi pasur shumë raste të vënies para përgjegjësisë ligjore të personave që kanë ndërtuar dhe të zyrtarëve të ndryshëm që kanë dhënë leje ndërtimi apo kanë lejuar ndërtime të paligjshme.<sup>154</sup>

Përmes një udhëzimi shpërndarë vartësve të tij në rrethe, zoti Llalla saktëson se është vërejtur “një fenomen gjithnjë e në rritje i ndërtimeve të paligjshme që po kryhen pothuajse në të gjithë territorin e vendit”. Ai shton gjithashtu se “po konstatohet dhe një mosfunksionim siç duhet i strukturave të Inspektoriatit Ndërtimor Urbanistik pranë Bashkive e Komunave, si dhe i Policive Bashkiake dhe të Komunave, të cilët kanë detyrimin ligjor parandalimin, pezullimin dhe prishjen e ndërtimeve pa leje, si dhe kallëzimin e subjekteve që bëjnë ndërtime të tilla”, shkruan ai ne udhëzimin e tij.

Sipas kryeprokurorit, në shumicën e rasteve denoncimet janë bërë nga ana e qytetarëve, e për këtë ka kërkuar që “kur provohet se strukturat përkatëse të Policive Ndërtimore dhe Bashkiake nuk kanë bërë, apo nuk bëjnë kallëzime për këtë vepër penale” të regjistrohet procedimi penal për personat përgjegjës, por edhe për subjektet që ndërtojnë në mënyrë të paligjshme.<sup>155</sup>

Në vitin 2014 u ndërmor një nismë ligjore në Komisionin e Ligjeve, një nismë nga tre deputetë të mazhorancës dhe opozitës kanë paraqitur në Kuvend një nismë ligjore për të ndryshuar ligjin e amnitisë. Projektligji i paraqitur prej tyre propozonte që të amnistoheshin jo vetëm ata persona që kishin ngritur një ndërtim pa leje në tokën e tyre, por edhe ata persona që janë të dënuar apo në ndjekje penale për realizimin e një ndërtimi pa leje në tokën e tjetrit dhe atë shtetërore.

---

<sup>152</sup> <http://shekulli.com.al/29894/>, viti 2013

<sup>153</sup> Intervistë që z. Sokol Balla i mori në vitin 2013 në studion e tij të Top Chanel z. Adriatik Llalla në lidhje me një aksion të ndërmarë nga qeveria shqiptare kundër paligjshmërisë së ndërtimeve pa leje dhe mospagimit të energjisë elektrike. [http://www.pp.gov.al/web/Intervista\\_ne\\_Top\\_Story\\_Sfidat\\_e\\_Prokurorise\\_me\\_terrorizmin\\_korrupsionin\\_dhe\\_krimin\\_e\\_org\\_anizuar\\_722\\_1.php](http://www.pp.gov.al/web/Intervista_ne_Top_Story_Sfidat_e_Prokurorise_me_terrorizmin_korrupsionin_dhe_krimin_e_org_anizuar_722_1.php), intervistë e dhënë në muajin shtator 2013.

<sup>154</sup> [http://www.pp.gov.al/web/Intervista\\_ne\\_Top\\_Story\\_Sfidat\\_e\\_Prokurorise\\_me\\_terrorizmin\\_korrupsionin\\_dhe\\_krimin\\_e\\_o\\_rganizuar\\_722\\_1.php](http://www.pp.gov.al/web/Intervista_ne_Top_Story_Sfidat_e_Prokurorise_me_terrorizmin_korrupsionin_dhe_krimin_e_o_rganizuar_722_1.php), intervistë e dhënë në muajin shtator 2013 .

<sup>155</sup> <https://www.zeriamerikes.com/a/ndertimet-leje-shqiperi/1746109.html>.

Në bazë të propozimeve të ofruara në projekt-ligj, të gjithë ata shtetas që kishin ndërtuar pa leje deri më 10 prill të vitit 2014 dhe/ose që janë dënuar për këtë veprë penale ose ishin në ndjekje penale për këtë gjë, duhet të amnistoheshin.<sup>156</sup>

Projektligji i paraqitur parashikonte që në nenin 3 të ligjit nr.22/2014 “Për dhënie amnistie”, pas gërmës “c” shtohet gërma “d” me këtë përmbajtje: “personat e dënuar me burgim për veprën penale të ndërtimit të paligjshëm parashikuar nga neni 199/a, paragrafi i dytë i Kodit Penal, kur vepra penale është kryer jo më vonë se data 10 prill 2014.

Ky projektligj parashikonte dhënien e amnistisë për të gjithë të dënuarit për kryerjen e një ndërtimi të paligjshëm në tokën e tjetrit dhe atë shtet. Ndërkohë që në nenin 5 të ligjit nr.22/2014 “Për dhënie amnistie”, propozohet një paragraf me këtë përmbajtje: “Amnistohen nga ndjekja penale të gjithë personat të cilët akuzohen se kanë kryer veprën penale të ndërtimit të paligjshëm parashikuar nga neni 199/a i Kodit Penal, në rastet kur vepra penale në fjalë është kryer jo më vonë se data 10 prill 2014.”<sup>157</sup>

Në bazë të këtij projektligji amnistia do të përfshinte të gjithë ata që kanë ndërtuar jo vetëm në pronë e tyre private (tokë bujqësore ose truall), por edhe personat e tjerë që kanë ndërtuar në tokën e tjetrit dhe në tokë shtet, që janë dënuar ose ishin ende në proces hetimi. Sipas propozuesve, ligji i amnistisë i vitit 2013, ka parashikuar dhënien e amnistisë vetëm për ata që kanë ndërtuar pa leje në tokën e tyre, dhe ka përjashtuar ata që kanë ndërtuar në tokën e tjetrit.<sup>158</sup>

Sipas deputetëve propozues, zgjidhja ligjore e vitit 2013, nuk ka sens të aplikohet sërish, përse kohë vetë ligji i legalizimeve ndërtimet e kryera të të gjitha kategorive i legalizon, ndërkohë që ndërtuesit në rastin e parë i amnistion, ndërsa të dytët nuk i amnistion. “Dallimi/diferencimi që bën ligji për dhënie amnistie përse i përket ndërtimit të paligjshëm, vjen në kontradiktë me trajtimin uniform/joselektiv që i bën kësaj çështjeje ligji për legalizimet. Në një formë të thjeshtëzuar mundet të thuhet se, nëse civilisht ndërtimi pa leje e amnistion pavarësisht se kush është pronari i tokës ku është bërë ndërtimi, penalisht ne e amnistojmë këtë ndërtim vetëm kur ai është bërë në tokën e personit që e ka bërë ndërtimin e paligjshëm.”<sup>159</sup>

---

<sup>156</sup> <https://gazetamapo.al/ndertimet-pa-leje-amnisti-per-te-denuarit/>, kërkesa për nxjerrjen e ligjit të amnistisë u paraqit nga Nard Ndoka dhe Kozma Dashi, si dhe deputetja e mazhorancës, Miranda Rira.

<sup>157</sup> Neni 199/a i K.Penal parashikon veprën penale të ndërtimit të paligjshëm “Ndërtimi i kryer pa leje, në shkelje të rëndë të lejes ose në kushtet e një leje të shfuqizuar në tokën në pronësi të vet, dënohet me burgim deri në një vit. Po kjo veprë, e kryer në tokën publike ose shtetërore apo në tokën e tjetrit, dënohet me burgim nga një deri në pesë vjet. Shtuar me ligjin nr. 10 023, datë 27.11.2008;

Po kjo veprë, kur ka sjellë pasoja të rënda apo e kryer për qëllime fitimi, dënohet me burgim nga tre deri në tetë vjet, ky paragraf u shtua me ndryshimet ” ndryshuar me ligjin nr. 176/2014, datë 18.12.2014.

<sup>158</sup> <https://gazetamapo.al/ndertimet-pa-leje-amnisti-per-te-denuarit/>

<sup>159</sup> Po aty.

Ky dallim përveçse është nonsens nga pikëpamja logjike, krijon dhe një problem nga pikëpamja praktike. Statistikat tregojnë se procedimet penale, si dhe më shumë akoma dënimet penale për veprën penale të ndërtimit të paligjshëm numërohen vetëm me dhjetëra”, thuhet në relacion. Sipas të dhënave të ALUIZNI-t, vetëm tridhjetë për qind e ndërtimeve të paligjshme janë bërë në tokë të vetë subjektit që ka bërë ndërtimin. Pjesa tjetër e ndërtimeve të paligjshme, pra rreth 70 për qind e tyre janë bërë në tokë të tjetrit ose në tokë publike.<sup>160</sup>

## **KREU II: TRAJTIMI I PRONARËVE JO POSEDUES PËR SA I TAKON ZHVESHJES NGA PRONËSIA PËR SHKAK TË PROÇESIT TË LEGALIZIMEVE**

### **2.1 Burimet e financimit të kompensimit të truallit të pronarëve të ligjshëm sipas legjislacionit të legalizimit**

Ligji nr.10239/2010 “Për fondin special të kompensimit të pronave”, përbën aktin normativ kryesor në të cilin përcaktohen kriteret dhe procedura e kompensimit të pronarëve jo posedues. Ky ligj synon të realizojë tre qëllime kryesore:

- a) përcaktimin e fondit të kompensimit të pronave,
- b) përcaktimin e burimeve të krijimit të tij, si dhe
- c) përcaktimin e rregullave për administrimin e këtij fondi.<sup>161</sup>

Nocioni juridik i fondit të kompensimit financiar të pronave është përcaktuar për herë të parë që në kuadrin ligjor të vitit 2004, për njohjen, kthimin dhe kompensimin e pronave, subjekteve të shpronësuar.<sup>162</sup>

Në bazë të ligjit nr. 10239, datë 25.2.2010 “Për krijimin e fondit special të kompensimit të pronave”, ligjvënësi në aspektin formal është përpjekur t’i kushtojë vëmendje krijimit të një fondi të posacëm për kompensim për dy grupe subjektesh.<sup>163</sup>

- a. Subjekte e shpronësuara pronat e paluajjtëshme të të cilëve janë marrë në mënyrë të padrejtë gjatë rregjimit monist;

---

<sup>160</sup> <https://gazetamapo.al/ndertimet-pa-leje-amnisti-per-te-denuarit/>

<sup>161</sup> Shih neni 1 i ligjit nr.10239/2010 “Për krijimin e fondit special të kompensimit të pronave”.

<sup>162</sup> Për më tepër referoju neni 23 të ligjit nr.9235/2004 “Për njohjen kthimin dhe kompensimin e pronave, subjekteve të shpronësuar”.

<sup>163</sup> Neni 3 i ligjit nr. 10239, datë 25.2.2010 “Për krijimin e fondit special të kompensimit të pronave”.

b. Për pronarët jo posedues pronat e të cilëve (parcelat ndërtimore), janë përvetësuar nga ndërtuesit pa leje.

Në ligj i kushtohet rëndësi mbledhjes të të ardhurave me qëllim kompensimin në vlerë të subjekteve të shpronësuara, të cilave u është njohur e drejta e kompensimit, kur kthimi fizik i pronës së tyre ka qenë i pamundur objektivisht.<sup>164</sup>

Burimet e fondit të kompensimit të pronave janë:<sup>165</sup>

a) të ardhurat nga Buxheti i Shtetit për kompensimin e subjekteve të shpronësuara, sipas ligjit nr. 9235, datë 29.7.2004 "Për kthimin dhe kompensimin e pronës", të ndryshuar;

b) të ardhurat e realizuara nga shitja me ankand e pasurive shtetërore;

c) të ardhurat e arkëtuara nga transferimi i pronësisë së parcelës ndërtimore, sipas ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006 "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje", të ndryshuar;

ç) të ardhura të tjera që, sipas ligjeve të veçanta apo akteve nënligjore, kalojnë për llogari të fondit të kompensimit të pronave.

Nëse i shohim me kujdes këto zëra financiare të cilat përcaktohen në ligjin nr.10239/2010 dhe që administrohen nga (ish AKKP), aktualisht ATP, kupton se maksimizimi i tyre varet tërësisht nga vullneti pozitiv apo neglizhenca që mund të tregojë Këshilli i Ministrave, pasi ligjvënësi depozitimin e të ardhurave që do të administrohen çdo vit për llogari të subjekteve të shpronësuara, ia ka lënë në diskrecion të organit më të lartë ekzekutiv, në varësi të mundësive financiare që ai disponon.

Sipas ligjit nr.10239/2010 burim i të ardhurave në krijimin e fondit për financimin e pagesës së shpronësimit të pronarëve të ligjshëm që preken nga procesi i legalizimeve, janë vetëm të ardhurat e arkëtuara nga transferimi i pronësisë së parcelës ndërtimore, cka zvogëlon ndjeshëm mundësitë për rritjen e këtij fondi me të ardhura të tjera sikurse lejohet ligjërisht për fondin financiar që i takon subjekteve të shpronësuara.<sup>166</sup>

Po të kemi parasysh këtu faktin që shteti grumbullon nga procesi i legalizimeve për një ndërtim të paligjshëm dhe parcelën ndërtimore në pronësi të të tretëve, dhjetë herë më pak se ajo që ai më pas merr si detyrim për të shlyer pronarët jo posedues, mundësia që të ardhurat që do mblidhen në këtë proces të shërbejnë si burim i vetëm për të shlyer pronarët jo posedues, pothuajse janë të papërfillshme.

Për sa i takon pronarëve joposedues mundësitë e tyre janë më diskriminuese, pasi ata do të përfitojnë vetëm ato të ardhura që do mblidhen nga pagesat që do kryejnë ndërtuesit pa leje, që në raport me vlerën

<sup>164</sup> Neni 2/3 e ligjit nr. 10239, datë 25.2.2010 "Për krijimin e fondit special të kompensimit të pronave".

<sup>165</sup> Neni 3/1 e ligjit nr. 10239, datë 25.2.2010 "Për krijimin e fondit special të kompensimit të pronave".

<sup>166</sup> Neni 3 pika 1/c e ligjit nr.10239.

e parcelës ndërtimore që Shteti detyrohet t'i paguajë më pas pronarëve jo posedues është shumë herë më i ulët, pa harruar këtu faktin e mos vjeljes të të ardhurave që burojnë nga ky proces për mbi 50 % të subjekteve të legalizuara.

Pas vitit 2010 e në vazhdim, ka me dhjetra dhe mijëra subjekte në proces legalizimi, të cilët kanë hezitur të paguajnë taksën e objektit/objekteve në proces legalizimi, vlerën e parcelës ndërtimore që paguhet 50 % me bono privatizimi dhe 50 % në të holla (në rastin më të mirë 1.000.000 lek bono privatizimi është e barabartë me 100.000 lekë të reja) dhe taksën e ndikimit në mjedis, që shteti grumbullon realisht për llogari të këtij fondi financiar.<sup>167</sup>

Në një rast konkret shuma që shteti nëpërmjet ish degëve të ALUIZN-it dhe (sot ASHK) dhe ATP mund të grumbullojë për të treja komponentët e mësipërm që lidhen me procesin e legalizimeve për një parcelë ndërtimore prej 500 m<sup>2</sup> është në total 500.000 lekë të reja, ndërkohë që shuma që shteti merr përsipër t'i shlyejë pronarëve jo posedues kur vlera e trruallit për m<sup>2</sup> është 20.000 lekë të reja, shkon në 10 milion lekë të reja, me një kosto deficitare prej 9,5 milion lekësh, të cilat do paguheshin në vazhdimësi me këste dhe që barrën financiare të gjithë kësaj shume i kalon të gjithë shtetasve nëpërmjet barrës fiskale në vitet financiare në vazhdim.

E vetmja mundësi që shteti të mos krijonte këtë deficit financiar, do të ishte që vlera e parcelës ndërtimore në pronësi private që shteti detyrohet t'i paguajë pronarëve jo posedues, duhet të jetë e njëjtë me shumën financiare që shteti duhet të grumbullojë nga ndërtuesi pa leje.

Kjo është edhe arsyeja pse ligjvënësi ka gjetur si rrugëzgjdhje shlyerjen e pronarëve jo posedues me këste, sepse lekët që mbledh drejtëpërsëdrejti nga subjektet legalizues janë shumë më pak se vlera financiare që shteti detyrohet pronarëve jo posedues në bazë të hartës të vlerës, pa harruar këtu faktin se vlera reale në treg e pronës së tyre është shumë herë më e madhe.

Administrimi i fondit të posacëm të kompensimit të pronave i është besuar në ligjin nr. 10239/2010, Agjencisë të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave (aktualisht ATP), ndërkohë që administrimi i të ardhurave që burojnë nga procesi i legalizimeve dhe ndarja e tyre duhej t'i ngarkohej drejtëpërsëdrejti ish degëve të ALUIZNI-it, të cilat nëpërmjet vendimeve që miraton Këshilli i Ministrave për humbjen e pronësisë të pronarëve në parcelat e të cilëve janë ngritur ndërtime pa leje, duhet në mënyrë të menjëhershme t'i kalojë dëmshpërblimin përkatës tek pronarët jo posedues.

---

<sup>167</sup> Në nenin 5 pika 2 të këtij ligji, në të cilin shprehet se: *Pronarët, të cilëve u është njohur e drejta për shpërblim në përputhje me ligjin e legalizimeve, përfitojnë kompensim nga fondi i kompensimit, në varësi të të ardhurave të arkëtuara nga transferimi i pronësisë së parcelave ndërtimore, ndikon drejtëpërdrejtë në mënyrën, masën dhe afatet të kompensimit të pronarëve të ligjshëm.*

Kalimi i një përgjegjësie të tillë kushtetuese tek ATP thjesht dhe vetëm tregon pafuqinë dhe mungesën e vullnetit pozitiv për ta trajtuar procesin e dëmshpërblimit të pronarëve jo posedues, si një proces shpronësimi në bazë të nenit 41/3 të Kushtetutës dhe vendimit nr.35/2007 të Gjykatës Kushtetuese.

Në rast se i qëndrojmë analizës që ka bërë Gjykata Kushtetuese në vendimin e vitit 2007, marrja e pasurive të paluajshme të pronarëve jo posedues (të parcelave ndërtimore), duhet të realizohet vecse përmes procedurave të shpronësimit që do të thotë se shpërblimi duhet të jetë i drejtë, i menjëhershëm dhe një gjë e tillë të kryhet pikërisht nga i njëjti organ shtetëror që kalon titullin e pronësisë nëpërmjet lejeve të legalizimit.

Është anti-kushtetuese që ish degët e ALUIZN-it (sot degët e ASHK) të kenë kompetenca vetëm bërjen e pronarëve të rinj që kanë ngritur ndërtesat e tyre social-ekonomike mbi troje pronë private dhe shtetërore, pa realizuar më parë dëmshpërblimin e pronarëve private dhe shtetit, për të gjitha parcelat ndërtimore që janë zënë nga ndërtuesit pa leje.

Në bazë të kuadrit ligjor për shpronësimet, Këshilli i Ministrave ka detyrimin ligjor që të ketë depozituar të gjithë fondin financiar për subjekte private që preken nga procesi i shpronësimit, përpara realizimit të veprës publike, përfshirë edhe rastet kur vepra publike realizohet nga subjekte private.

Në parim, krijimi i fondit të kompensimit dhe shpërndarja e tij në favor të pronarëve private që shpronësohen për pasuritë e tyre të paluajshme (tokë bujqësore, troje dhe ndërtesa), duhet t'i paraparijë humbjes të pronësisë mbi pasuritë e tyre të paluajshme. Gjithashtu, kalimi i të ardhurave përkatëse në interes të secilit pronar privat të shpronësuar për efekt të legalizimit të ndërtimeve pa leje, duhet të kryhet automatikisht brenda tridhjetë ditëve nga casti që Këshilli i Ministrave ka miratuar përfundimisht procedurën e shpronësimit.

Të gjitha këto garanci mungojnë tek procesi i dëmshpërblimit të pronarëve jo posedues, pasi sikurse analizuam më lart interesat e këtyre subjekteve janë po aq të pambrojtura sa vetë interesat e subjekteve të shpronësuar që enden në kalvarin e padrejtësisë të dëmshpërblimit të pronave që u mori rregjimi monist.

Përvec arsyeve të mësipërme të cilat i bëjnë të pagarrantueshme interesat pasurore të pronarëve jo posedues, të cilët shpresojnë të dëmshpërblehen në një kohë sa më të shkurtër, një tjetër arsye është fakti se në bazë të ligjit nr. 10239/2010, procedura për administrimin e fondit të kompensimit dhe rregullat për arkëtimin e administrimin e burimeve, që përbëjnë fondin e kompensimit i është besuar Këshillit të Ministrave, mbi bazën e propozimit të Ministrit të Financave.<sup>168</sup>

---

<sup>168</sup> Neni 4/5 ligjit nr. 10239, datë 25.2.2010 “Për krijimin e fondit special të kompensimit të pronave”.



Një delegim i tillë i kompetencës në bazë të nenit 118 të Kushtetutës bie në kundërshtim me rezervën ligjore absolute, ku kufizimi i lirive dhe të drejtave duhet të bëhet vetëm me ligj dhe jo me akt nënligjor të organeve shtetërore.

Përsa i përket kufizimit të së drejtës së pronësisë, si një nga të drejtat e njeriut të mbrojtura në nivel kushtetues, ky kufizim duhet të bëhet vetëm me ligj, ndaj çdo delegim që ligji nr. 10239, datë 25.2.2010 i lejon Këshillit të Ministrave dhe vetë Ministrit të Financave, është në kundërshtim me rezervën ligjore absolute dhe njëkohësisht e bën të pagarrantueshëm procesin e dëmshpërblimit të pronarëve jo posedues, të cilët preken nga procesi i legalizimeve pa leje.<sup>169</sup>

Një tjetër arsye ligjore e cila nuk garanton shlyerjen në mënyrë të menjëhershme të pronarëve jo posedues është, pamundësia e të ardhurave që arkëtojnë degët e ASHK nga procesi i legalizimit të ndërtimeve pa leje, e cila sikurse theksuam më lart kërkon kohë që të arkëtohen dhe njëkohësisht është e pamjaftueshme për dëmshpërblimin e plotë të tyre.

Shuma e arkëtuar nuk u shpërndahet menjëherë pronarëve jo posedues, pasi Këshilli i Ministrave është i lejuar nga ligji, të miratojë jo vetëm shumën në dispozicion të pronarëve jo posedues, por edhe shtrirjen kohore të përfitimit të kësaj shume.<sup>170</sup>

Pikërisht këto arsye e bëjnë shlyerjen e interesave pasurore të pronarëve jo posedues nga Agjencia e Trajtimit të Pronave të pagarrantueshëm në kohë, ku secili prej tyre jashtë çdo kriteri kushtetues duhet të konkurojë dhe të depozitojë dokumenta pronësie për tu dëmshpërblyer për një parcelë ndërtimore, të cilën de-facto dhe de-jure e kanë humbur pronësinë shumë kohë më parë.

Një aspekt tjetër negativ i procesit të kompensimit të pronarëve jo posedues është fakti se vetëm 70 % e shumës së mbledhur nga pagesat që bëjnë ndërtuesit pa leje shkon në fondin e posacëm të kompensimit. Në këtë mënyrë këto të ardhura kurrsesi nuk mund të shërbejnë si mundësi e plotë financiare për shlyerjen e subjekteve të shpronësuar, të cilët duhet domosdoshmërisht të trajtohen financiarisht me të ardhura të tjera të mbledhura nga buxheti i shtetit.<sup>171</sup>

---

<sup>169</sup> Për më tepër shiko trajtimin e konceptit të rezervës ligjore absolute tek Sokol Berberi, *Teknika Legjislative*, “Morava”, 2012, faqe 85.

<sup>170</sup> Neni 6/15 të ligjit nr. 10239, datë 25.2.2010 “Për krijimin e fondit special të kompensimit të pronave”, parashikohet “Këshilli i Ministrave, me propozim të Ministrit të Financave, në bazë të të ardhurave të arkëtuara, sipas shkronjës "c" të pikës 1 të nenit 3 të këtij ligji, miraton shumën në dispozicion të pronarëve, të parashikuar në pikën 2 të nenit 5 të këtij ligji dhe shtrirjen kohore të përfitimit të kësaj shume”.

<sup>171</sup> Neni 32 i ligjit nr. 9482/2006 “Për legalizimin e ndërtimeve pa leje” parashikon “Të ardhurat e arkëtuara nga kalimi i së drejtës së pronësisë të parcelës ndërtimore ndahen:

a) 70 për qind në fondin e kompensimit të pronave, sipas përcaktimeve të ligjit nr. 10 239 datë 25.2.2010, “Për krijimin e fondit special të kompensimit të pronave”, të ndryshuar;

Ligji nr.10239/2010 përcakton për fondin special të kompensimit të pronave se në bazë të shumës që transferohet në fondin special të kompensimit të pronave, AKKP ka detyrimin të njoftojë publikisht në media dhe/ose nëpërmjet faqes së saj zyrtare, listën e personave që përfitojnë nga fondi i kompensimit të pronave për periudhën përkatëse.<sup>172</sup>

Vështirësitë procedurale të pronarëve jo posedues në këtë aspekt janë të shumëfishta, ata jo vetëm nuk marrin dëmshpërblimin për shkak të zhveshjes në mënyrë të menjëhershme dhe të plotë, por janë të detyruar të depozitojnë një sërë dokumentesh me karakter tekniko-ligjor pranë ATP-së, të konkurrojnë mes njëri-tjetrit me shpresën se kërkesa e tyre do të miratohet dhe të marrin njërin nga këstet e kompensimit.<sup>173</sup>

Pagimi me këste i subjekteve të shpronësuara e ul edhe më shumë mundësinë reale të dëmshpërblimit që duhet të marrin pronarët jo posedues, si dhe shton pritjen e tyre për dëmshpërblimin që atyre u takon për pasurinë e paluajtshme të shpronësuar.<sup>174</sup>

Pagimi i shumës së depozituar në favor të subjekteve përfituese bëhet pas paraqitjes së të gjithë dokumentacionit ligjor të nevojshëm për kryerjen e pagesave nga Buxheti i Shtetit. Dokumentacioni i nevojshëm dhe procedurat për verifikimin e tij përcaktohen me udhëzim të Ministrisë të Financave.<sup>175</sup>

### **2.2.2 Vendimin nr.383, datë 19.5.2010 “Për përcaktimin e procedurave të shpërndarjes së fondit të kompensimit në vlerë për pronarët e pasurive të paluajtshme, pronë private, që preken nga ndërtimet informale”.**

Në zbatim të ligjit nr. 10239/2010 “Për krijimin e fondit special të kompensimit të pronave”, Këshilli i Ministrave miratoi Vendimin nr.383, datë 19.5.2010 “Për përcaktimin e procedurave të shpërndarjes së fondit të kompensimit në vlerë për pronarët e pasurive të paluajtshme, pronë private, që preken nga ndërtimet informale”.

---

*b) 30 për qind në Buxhetin e Shtetit, për përballimin e shpenzimeve të tarifës së shërbimit, për evidentimin në terren dhe përgatitjen e dokumentacionit për legalizimin e ndërtimeve pa leje me funksion banimi.*

<sup>172</sup> Neni 6, pika 3 e ligjit nr. nr.10239/2010.

<sup>173</sup> Neni 6/5 të ligjit nr. 10239, datë 25.2.2010 “Për krijimin e fondit special të kompensimit të pronave”, parashikohet: “Subjektet përfituese, në emër dhe për llogari të tyre, hapin një llogari bankare në njërën nga bankat e nivelit të dytë. Vërtetimin e lëshuar nga banka e dërgojnë pranë Agjencisë së Kthimit dhe Kompensimit të Pronave, e cila ia bashkëlidh dosjes së aplikimit.”

<sup>174</sup> Neni 6/2 të ligjit nr. 10239, datë 25.2.2010 “Për krijimin e fondit special të kompensimit të pronave”, parashikohet: “Pjesa e mbetur e fondit të kompensimit financiar përdoret për kompensimin e subjekteve të parashikuara në pikën 1 të nenit 5 të këtij ligji, në periudha të ndryshme kohore gjatë vitit, në varësi të të ardhurave, që gjenden në fondin e kompensimit të pronave”.

<sup>175</sup> Po aty neni 6/6 i ligjit nr. 10239/2010.

Ajo që bie në sy në këtë akt normativ është fakti se përfitimi i shumës financiare të pronarëve jo posedues është i ndërvarur nga hapja e procedurave të ish Agjencisë të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave (aktualisht ATP). Ky institucion hap procedurën e aplikimeve për përfitim financiar, në zbatim të vendimeve të Këshillit të Ministrave, ku përcaktohet shpërblimi i pronarëve të pasurive të paluajtshme, pronë private, që preken nga ndërtimet informale, publikisht në media dhe/ose nëpërmjet faqes së vetë zyrtare, si dhe listën e personave që përfitojnë nga fondi i kompensimit të pronave, për periudhën përkatëse.<sup>176</sup>

Në njoftimin publik që realizon ATP, përcaktohen:<sup>177</sup>

- a) gjeneralitetet e përfituesit;
- b) periudha kohore e paraqitjes së kërkesës;
- c) dokumentacioni i nevojshëm shoqërues i kërkesës;
- ç) vlera e tarifës së shërbimit;
- d) detyrimi për subjektet përfituese për të hapur në emër dhe për llogari të tyre, një llogari bankare në njërin nga bankat e nivelit të dytë.

Proçesi i regjistrimit/pranimit të kërkesave për kompensim fillon 5 (pesë) ditë pas datës së njoftimit publik dhe vazhdon për 30 (tridhjetë) ditë.<sup>178</sup>

Sikurse rezulton nga këto pika të aktit normativ të Këshillit të Ministrave, pronarët jo posedues të cilët janë zhveshur de facto dhe de juro nga pronësia e parcelave të tyre ndërtimore, jo vetëm janë të ndërvarur nga njoftimi i vendimit të Këshillit të Ministrave, të cilin ata për arsye nga më të ndryshmet mund të mos vihen në dijeni, cka i heq mundësinë të aplikojnë për tu dëmshpërblyer.

Gjithashtu edhe në ato raste kur ata viheshin në dijeni të këtij aplikimi, duhej të dorëzonin një set me dokumenta tekniko-ligjorë të cilat supozohen se janë administruar njëherë nga ish zyrat e ALUIZN-it në kuadrin e proçesit të legalizimeve të ndërtimeve pa leje në tokën e tyre, si dhe të paguajnë tarifën përkatëse të aplikimit pranë ATP-së, proçedura këto që duhet të përmbushen brenda 30 ditëve nga hapja e proçesit për të përfituar kompensim financiar.

Këto urdhërime bien ndesh me nenin 41/3 të Kushtetutës dhe qëndrimin që ka mbajtur Gjykata Kushtetuese në vendimin nr.35/2007, pasi dhënia e dëmshpërblimit jo vetëm që duhet t'i paraprijë atij të zhveshjes nga pronësia, por për më tepër nuk është detyrimi ligjor i pronarëve jo posedues që të

<sup>176</sup> Pika 1 e VKM nr.383, datë 19.5.2010 “Për përcaktimin e procedurave të shpërndarjes së fondit të kompensimit në vlerë për pronarët e pasurive të paluajtshme, pronë private, që preken nga ndërtimet informale”.

<sup>177</sup> Po aty pika 2 e VKM nr.383, datë 19.5.2010.

<sup>178</sup> Po aty pika 3 e VKM nr.383, datë 19.5.2010.

hallakaten në proçese administrative pa fund për të marrë dëmshpërblimin e pronës të tyre, gjë e cila në rastin më të mirë do të miratohet me këste dhe jo në mënyrë të menjëhershme.

Një vështirësi në aspektin administrativ në lidhje me proçedurën e aplikimit pranë ATP-së, ka të bëjë me faktin se pronari jo posedues në të gjitha rastet kur prona e shpronësuar ka qenë në bashkëpronësi, duhet të paraqesë prokurën ku ai është i autorizuar për të aplikuar dhe tërhequr shumën financiare në emër të gjithë bashkëpronarëve të tjerë.<sup>179</sup>

Kjo mënyrë zgjidhje e parashikuar në Aktin Normativ nr.383, datë 19.5.2010 e vështirësonte së tepërmi pëlqimin (konsensusin) nga të gjithë bashkëpronarët e tjerë, të cilët ashtu sikurse trashëgimtarët e subjekteve të shpronësuar, jo në të gjitha rastet e kanë këtë dakortësi midis njëri-tjetrit.

Çështja bëhet më e ndërlikuar kur një apo disa bashkëpronarë e japin pëlqimin për të aplikuar, ndërsa bashkëpronarët e tjerë nuk e japin pëlqimin e tyre. Ky kontradiktoritet midis tyre, nuk mund të pengojë bashkëpronarin/bashkëpronarët që kanë nevojë për kompensim financiar të kenë pëlqimin e të gjithë bashkëpronarëve të tjerë, sepse kuotat e bashkëpronësisë dalin drejtpërsëdrejti nga të dhënat që gjenden në rregjistrin e pasurive të paluajtshme që administrojnë sot ASHK që luan dy funksionet, si atë legalizues dhe atë të rregjistrimit.

Mjafton që të vërtetohen këto kuota, bashkëpronësia dhe secili bashkëpronar, pavarësisht faktit nëse ka dhënë apo jo pëlqimin, e ka pjesën e tij takuese financiarisht në një llogari bankare të cilin degët e ASHK-së dhe ATP, duhet ta hapin kryesisht pa qenë të kushtëzuara nga një disponim i tillë ku kërkohet pëlqimi i të gjithë bashkëpronarëve.

Në verifikimin e të dhënave që përmban dokumentacioni i depozituar, ATP bashkëpunon me degën vendore të ASHK, për konfirmimin e të dhënave për subjektet përfituese.<sup>180</sup>

Pikërisht ndarja e proçesit të dëmshpërblimit të pronarëve jo posedues midis dy institucioneve, ku fillimisht janë degët e ASHK që kanë miratuar listën e pronarëve jo posedues që zhvishen nga pronësia dhe më pas është ATP, tek e cila aplikohet për kompensim financiar, e vështirëson së tepërmi marrjen e kompensimit përkatës ku në mënyrë të panevojshme në bazë të VKM-së nr.383/2010, duhet të krijohet një grup pune për vërtetësinë e dokumentacionit që ka paraqitur pronari jo posedues.

Dokumentacioni pronësor dhe ai teknik i këtyre grup subjektsh presupozohet se është verifikuar me imtësi nga ish degët e ALUIZN-it dhe ato degë të ASHK-së, që në momentin që i kanë propozuar Këshillit të Ministrave të miratojë listën e parcelave të pasurive të paluajtshme pronë private dhe

<sup>179</sup> Në nenin 6/c të VKM nr.383, datë 19.5.2010, parashikohet: “Prokurën e posaçme, të nënshkruar nga të gjitha subjektet që përfitojnë kompensim, ku si tagër i nevojshëm të jetë edhe e drejta për të tërhequr vlerën financiare, në emër të tyre.”

<sup>180</sup> Po aty pika 7 e VKM nr.383, datë 19.5.2010.

shtetërore, të cilat shpronësohen për llogari të kalimit të pronësisë të këtyre parcelave në favor të ndërtuesve pa leje.

Ndarja e parë e shumës financiare të pronarëve jo posedues ka ndodhur për herë të parë në vitin 2010 në bazë të VKM-së nr.383/2010, ndërkohë që nga viti 2008 dhe akoma më shumë në vitin 2009, që ishte një vit elektoral, u miratuan me dhjetra vendime të Këshillit të Ministrave të cilat shpronësuan pronarët jo posedues në favor të ndërtuesve pa leje, pa u kryer më parë marrja e dëmshpërblimit përkatës, sikurse kërkojnë dispozitat kushtetuese dhe kuadri ligjor për shpronësimet.<sup>181</sup>

Disa muaj më vonë po në vitin 2010, Këshilli i Ministrave miratoi disa ndryshime mjaft të rëndësishme në VKM-së nr.383/2010, të cilat kanë si qëllim heqjen e pengesës administrative për të aplikuar brenda afatit 30 ditor nga hapja e procedurës të përfitimit financiar, si dhe marrjes së pëlqimit nga të gjithë bashkëpronarët e tjerë në prokurën e posaçme.<sup>182</sup>

Përtej disa aspekteve pozitive që mbart VKM Nr.792, datë 6.10.2010, sërish del në pah pafuqia apo pamundësia financiare për kompensimin e plotë dhe të menjëhershëm të të gjithë pronarëve jo posedues të zhveshur de facto dhe de jure nga e drejta e pronësisë.<sup>183</sup>

Në bazë të ndryshimeve përkatëse në këtë akt normativ, ish AKKP-ja (aktualisht ATP), realizon ndarjen e fondit të kompensimit të pronave në vlerë proporcionale me masën përkatëse të parashikuar në listat bashkëlidhur vendimeve të Këshillit të Ministrave, që përcaktojnë shpërblimin e pronarëve të cilët preken nga ndërtimet informale, deri në të njëjtën masë të përfituar nga subjektet e kompensuara më parë.<sup>184</sup>

---

<sup>181</sup>Në nenin 11 të VKM nr.383, datë 19.5.2010, parashikohet: "Me hyrjen në fuqi të këtij vendimi, AKKP-ja realizon ndarjen e fondit aktual të kompensimit të pronave në vlerë proporcionale me masën përkatëse të parashikuar në listat bashkëlidhur vendimeve, të miratuara deri më tani."

<sup>182</sup> Për më tepër shiko pikën 4 të VKM Nr.792, datë 6.10.2010 "Për disa shtesa dhe ndryshime në vendimin nr.383, datë 19.5.2010 të Këshillit të Ministrave "Për përcaktimin e procedurave të shpërndarjes së fondit të kompensimit në vlerë për pronarët e pasurive të paluajtshme, pronë private, që preken nga ndërtimet informale", në të cilën parashikohet:

*"Në rastet kur nuk është e mundur të dorëzohet prokura e posaçme, sipas shkronjës "c" të pikës 6, secili bashkëpronar apo një pjesë e tyre, paraqesin kërkesë individuale apo të përbashkët, për pjesën takuese në pronën që kompensohet. Nëse kërkesa paraqitet nga një pjesë e bashkëpronarëve, ajo shoqërohet nga prokura e posaçme e nënshkruar prej tyre, ku si tagër i nevojshëm të jetë edhe e drejta për të tërhequr vlerën financiare, në emër të tyre.*

*Në rastin e kërkesave individuale të secilit bashkëpronar apo të një pjese të tyre, për çdo aplikim të kryer, paguhet tarifë shërbimi, pavarësisht se i përket së njëjtës pasuri të paluajtshme."*

<sup>183</sup> Pika 11 e VKM Nr.792, datë 6.10.2010, parashikon mundësinë e kompensimit të pronarëve jo posedues me këste në mënyrë proporcionale.

Ndërkohë që në vitin 2013, Këshilli i Ministrave e rriti vëmendjen në lidhje me marrjen e kësteve të tjera financiare nga pronarët jo posedues, duke i hequr atyre detyrimin të paguajnë sërish tarifën financiare të aplikimit për të përfituar këstet e mëpasme të dëmshpërblimit.

Kjo lloj zgjidhje me karakter pozitiv procedural nuk e eliminon pritshmërinë e panevojshme të pronarëve jo posedues, të cilët pavarësisht se nuk duhet të paguajnë tarifë financiare shtesë për aplikimet e mëpasme, sërish duhet të jenë vigjilente në bazë të njoftimeve për këstet pasuese që jep ATP dhe të bëjnë aplikimin përkatës me qëllim përfitimi.<sup>185</sup>

Ky lloj favorizimi është i panevojshëm dhe nuk e heq penalizimin e marrjes të dëmshpërblimit të kësteve pasuese nga pronarët/bashkëpronarët jo posedues, pasi në mungesë të një aplikimi administrativ para ATP-së, ata e kanë të pamundur të përfitojnë për këstet pasardhëse, ndërkohë që përmbushja e një detyrimi të tillë financiar nga ana e shtetit duhet të ishte i menjëhershëm dhe i pakushtëzuar nga bërja e aplikimeve pasardhëse.

Në vitin 2013, pika 11 e VKM-së nr.383/2010, do pësonte ndryshime ku ish AKKP-ja (aktualisht ATP), do të kishte detyrimin ligjor për shpërndarjen e shpërblimit për pronarët jo posedues, të cilëve u ka lindur e drejta e kompensimit më parë në kohë, krahasuar me subjektet e tjera, referuar datës së vendimit të Këshillit të Ministrave, që përcakton shpërblimin e pronarëve për pasuri të cilat preken nga ndërtimet informale.<sup>186</sup>

Ky kriter që vendoset në VKM nr. 19, datë 9.1.2013 të Këshillit të Ministrave, pavarësisht se vendos një shenjë barazie në lidhje me proporcionalitetin e marrjes së kësteve financiare dhe prioritetin e marrjes së shpërblimit në varësi të vendimit të Këshillit të Ministrave që i ka zhveshur nga pronësia, nuk garanton marrjen e plotë dhe të menjëhershëm të dëmshpërblimit nga pronarët jo posedues.

Ndërkohë që me VKM nr.90, datë 14.2.2018 u bë ndryshimi i VKM-së nr.383/2010, për sa i takon ndryshimit të emrit të "Agjencia e Kthimit dhe Kompensimit të Pronave" me "Agjencia e Trajtimit të Pronave" e rikonstituar në bazë të ligjit nr.133/2015 "Për trajtimin e pronës".

Si përfundim do të theksonim se kuadri ligjor për kompensimin e pronarëve joposedues, që përcaktohen në ligjin nr.10239/2010, për fondin special të kompensimit të pronave dhe VKM nr.383/2010, e garanton pjesërisht marrjen e një dëmshpërblim të drejtë dhe të menjëhershëm nga pronarët jo posedues që preken nga ndërtimet pa leje.

---

<sup>185</sup> Në bazë VKM-së, nr. 19, datë 9.1.2013 "Për disa ndryshime në vendimin nr. 383, datë 19.5.2010 të Këshillit të Ministrave "Për përcaktimin e procedurave të shpërndarjes së fondit të kompensimit në vlerë për pronarët e pasurive të paluajtshme, pronë private, që preken nga ndërtimet informale", të ndryshuar", pika 10 e VKM-së nr.383/2010 ndryshohet si vjon:

<sup>186</sup> Po aty pika 1/b e VKM-së, nr. 29, datë 9.1.2013.

Problematika që këto akte normative mbartin shfaqen në:

- a) aplikimi për kompensim i ngarkohet si detyrim, madje edhe me kosto, pronarit të ligjshëm,
- b) aplikimi për kompensim bëhet jo pas miratimit të aktit të shpronësimit, por pas kalimit të të ardhurave nga ALUIZNI drejt AKKP (aktualisht ATP), moment i papërcaktuar, i cili njoftohet nga ATP;
- c) masa e kompensimit apo shpërblimit është në varësi të të ardhurave të kaluara në fond në raport me vlerën apo shumën e përgjithshme të shpronësimit. Si rrjedhim, nuk ka asnjë siguri mbi masën e kompensimit për secilin këst dhe afatet përkatëse të likuidimit të këstit;
- d) nuk ka asnjë siguri mbi likuidimin plotësisht të detyrimit në favor të pronarit të ligjshëm;
- e) nuk aplikohet në praktikë dhënia e interesave për vonesën në dhënin e kompensimit.

Ligji nr.10239/2010 [”Për fondin special të kompensimit të pronave”] përcakton se kompensimi i pronës të pronarëve joposedues jo vetëm do të merret me këste, por nuk përcakton saktësisht se cila është masa e secilit këst, cilat janë afatet kohore të shtrirjes së këtyre kësteve deri në shlyerjen e plotë të detyrimit.

Ky ligj ia delegon Këshillit të Ministrave rregullimin e hollësishëm të kësaj çështjeje, ku është ky i fundit që ka detyrimin që të përcaktojë me vendim të posacëm, pas propozimit të Ministrit të Financave dhe në bazë të të ardhurave të arkëtuara nga transferimi i parcelës ndërtimore, shumën në dispozicion të pronarëve të ligjshëm dhe afatet e shtrirjes kohore të përfitimit të kësaj shume<sup>187</sup>.

Një delegim i tillë edhe në kuptim të rezervës ligjore absolute nuk mund ti delegohet një organi tjetër publik, por vecse Kuvendit të Shqipërisë, pasi në këtë rast kufizimi i një të drejte thelbësore sikurse është dëmshpërblimi që buron nga e drejta e pronës private duhet dhe mund të behet vecse me ligj, ku të përcaktohen edhe këstet përkatëse dhe masa e kompensimit deri në shlyerjen e plotë të detyrimit që shteti merr në këtë rast kundrejt pronarëve joposedues.<sup>188</sup>

Gjithashtu në VKM nr.383/2010 konstatohet se përgjegjësia ligjore në lidhje me procedurën, afatin dhe masën e këstit financiar të shpërndarjes për pronarët jo posedues i delegohet ATP-së sa herë që në fondin e kompensimit të pronave transferohen të ardhura nga arkëtimet nga shitja e parcelave ndërtimore.<sup>189</sup> Si rrjedhim, pavarësisht se në kuptimin formalo juridik ekziston një akt nënligjor që duhet të rregullojë marrëdhënien e kompensimit, në kuptimin material-funksional, VKM nr.383/2010

<sup>187</sup> Për më tepër shiko nenin 6/1 të ligjit nr.10239/2010.

<sup>188</sup> Berberi, Sokol “Teknikë legjislativë”, botim i shtëpisë botuese “Dituria”, Tiranë, faqe 67.

<sup>189</sup> Shih pikat 11 dhe 5 të VKM nr.383/2010: ndarja e fondit aktual të kompensimit të pronave në vlerë proporcionale me masën përkatëse të parashikuar në listat bashkëlidhur vendimeve, të miratuara deri më tani, kryhet për çdo fond që i kalon AKKP-së sipas ligjit nr.10239/2010 "Për krijimin e fondit special të kompensimit të pronave", dhe në zbatim të vendimeve të Këshillit të Ministrave, ku përcaktohet shpërblimi i pronarëve të pasurive të paluajtshme, pronë private, që preken nga ndërtimet informale.

nuk rregullon këtë problem dhe ia delegon atë ATP-së, që të shprehet rast pas rasti. Ky nëndelegim kompetence që bën ky akt është një tjetër shkelje e Kushtetutës, respektivisht e nenit 118 pika 3 të saj.<sup>190</sup> Ligji përcakton Agjencinë e Trajtimit të Pronës si organin e vetëm të ngarkuar posaçërisht për zbatimin e tij. Por procesi i kompensimit të pronave është një proces kompleks, i cili kërkon bashkëpunimin e disa institucioneve, të cilat në një mënyrë apo një tjetër kanë në kompetencat e tyre administrimin e pronës.<sup>191</sup>

Fakti që ligjvënësi ka ngarkuar ATP me detyrimin për realizimin e procesit të kompensimit apo shpërblimin e pasurive private që shpronësohen nga procesi i legalizimit të ndërtimeve informale është një tjetër aspekt që ka ndikuar dhe ndikon negativisht në përmbushjen e dëmshpërblimit të pronarëve jo posedues (të shpronësuar de-facto).<sup>192</sup>

Ky delegim rrit në mënyrë të pajustificuar ngarkesën e punës të ATP-së dhe nuk i shërben përmbushjes së qëllimit kryesor, për të cilin është krijuar kjo agjenci.

## **2.2 Ecuria e procesit të kompensimit të pronës gjatë viteve 2006-2013.**

Në ndryshim nga ligji i mëparshëm nr.9304/2004 “Për legalizimin e ndërtimeve pa leje”, ligji i ri për legalizimet nr. 9482/2006 ka si objekt të tij, krahas legalizimit, urbanizimit, integritit të ndërtimeve pa leje dhe zonave informale edhe kalimin e pronësisë së parcelës ndërtimore<sup>193</sup>. Realizimi i kësaj reforme që në boshtin e saj ka atë të legalizimit të ndërtimeve pa leje dhe urbanizimit nuk mund të bëhet ndryshe, vetëm duke vënë në prioritet të këtij procesi kalimin e pronësisë të parcelës ndërtimore pronë shtetërore ose private në favor të ndërtuesve pa leje.

Ligji nr.9482/2006 i zhvesh pronarët e ligjshëm nga e drejta e pronësisë mbi tokën, duke i njohur atyre të drejtën e shpërblimit mbi sipërfaqen e tokës që shpronësohet.<sup>194</sup> I vetmi përjashtim në këtë aspekt ishte kur subjekti ndërtues kishte ngritur banesën e vet social ekonomike në truallin apo tokën bujqësore,

---

<sup>190</sup>Neni 118 pika 3 I Kushtetutës shprehet: “Organi i autorizuar me ligj për të nxjerrë akte nënligjore, siç specifikohet në paragrafin 2 të këtij neni, nuk mund t’ia delegojë kompetencën e tij një organi tjetër”.

<sup>191</sup> Komentari i ligjit “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”, faqe 44.

<http://isp.com.al/wp-content/uploads/2019/07/ISP-dhe-CoE-KOMENTAR-MBI-TRAJTIMIN-E-PRONES-2019.pdf>,

<sup>192</sup> Në nenin 15/1, pika 2 të ligjit nr.9482/2006 thuhet se: “Zyrat rajonale të Agjencisë së Kthimit dhe Kompensimit të Pronave kompenzojnë subjektet brenda 3 muajve, në përputhje me vendimin e Këshillit të Ministrave për shpërblimin e pronarëve”.

<sup>193</sup> Në nenin 1/2 të ligji nr.9482/2006, thuhet: Ky ligj ka për objekt: “Kalimin e pronësisë së parcelës ndërtimore, ku është ngritur ndërtimi pa leje, sipas përcaktimeve të këtij ligji”.

<sup>194</sup> Në nenin 15/1 të ligji nr.9482/2006, parashikohet: “Kur parcela ndërtimore e objektit pa leje është e regjistruar në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, në emër të subjekteve pronarë joposedues të ndërtimit, masa dhe vlera e kompensimit mbi sipërfaqet takuese pronë private që preken nga objekti miratohet me vendim të Këshillit të Ministrave”.



të cilën ai e kishte fituar me një mënyrë të ligjshme të kalimit të pronësisë (trashëgimi, dhurim, kontrate shitje, ligj specifik si ai i ndarjes të tokës bujqësore, privatizim etj).<sup>195</sup>

Nga ana tjetër për ligjin e interesit publik në këtë shpronësim *de facto* dhe *de jure*, le vend gjithmonë për diskutim, pavarësisht se për këtë çështje mbajti qëndrim edhe Gjykata Kushtetuese.

Ajo që nuk u analizua me kujdes në qëndrimin e Gjykatës Kushtetuese është fakti se nuk u vlerësua me kujdes mënyra dhe casti sesi duhet ta humbasin pronësinë pronarët jo posedues, për shkak të aplikimit të procesit të legalizimeve që sipas Gjykatës është në thelbin e tij një proces shpronësimi.

Në peshoren e drejtësisë kushtetuese duhet të ishte vënë përballë njëri-tjetrit interesat ligjore të pronarëve privatë jo posedues që shpronësohen, kundrejt personave pushtues dhe ndërtuesve të paligjshëm, që kërkojnë të ndryshojnë gjendjen e faktit në favor të tyre, duke e kthyer atë në të drejtë pronësore. Mënyra sesi duhet të ishin vendosur në peshore interesat e këtyre dy grupeve shoqërore ka të bëjë me mbrojtjen në nivel kushtetues të të drejtave themelore subjektive të personave privatë që shpronësohen sipas ligjit nr.9482/2006 dhe nevojës së shtetit për të kontrolluar zhvillimin urban të territorit të tij, përballë të drejtave për të legjitimuar gjendjen e faktit në gjendje juridike, të të gjithë atyre personave që kanë pushtuar dhe ndërtuar në kundërshtim me ligjin (gjithnjë nëse e marrim të mirëqenë se ekziston një e drejtë e tillë). Nëse do të ishte vlerësuar kështu çështja e legjitimitetit kushtetues të shpronësimit të pronarëve të ligjshëm për llogari të procesit të pronësimit të jopronarëve, ligji i legalizimit do të ishte shfuqizuar nga Gjykata Kushtetuese, me të njëjtën lehtësi bindje sikurse çdokush që arrin të bindet për këtë konkluzion nga leximi i shkrimit, sigurisht me mendje të ftohtë dhe pa konflikt interesi në gjykim.<sup>196</sup>

Skema e kompensimit të ish-pronarëve, detyrim që shteti modern dhe demokratik shqiptar ka marrë përsipër të dëmshpërblejë veprimet e shtetit komunist dhe totalitar, mbart dyshime të mëdha mbi drejtësinë dhe kushtetueshmërinë e respektimit të së drejtës së pronës. Ligji i legalizimit ka marrë pikërisht këtë skemë kompensimi financiar dhe ka vlerësuar të drejtë të kompensojë ish-pronarët, tashmë jo të shpronësuar në mënyrë të padrejtë nga regjimi komunist dhe totalitar, por të shpronësuar *de facto* dhe *de jure* nga shteti modern dhe demokratik shqiptar. Kjo mënyrë shpronësimi e pronarëve privatë, me qëllim pronësimin e jo pronarëve, nuk ka respektuar as të drejtën e të shpronësuarëve për t'u

---

<sup>195</sup>Në nenin 16/1 të ligjit nr.9482/2006, parashikohet: “Nëse subjekti që disponon objektin pa leje, posedon kontratën e kalimit të pronësisë së parcelës ndërtimore, të lidhur ose të vërtetuar përpara noterit publik, me pronarin e ligjshëm vetë ose nga personi, i cili i ka kaluar të drejtën e pronësisë, pavarësisht nga numri i transaksioneve të kryera, ai i dorëzon ato në drejtorinë rajonale të ALUIZNI-t”.

<sup>196</sup> Kalaja, Florian, keshilltar në Gjykatën e Lartë, leksion mbajtur në seminarin e organizuar nga Shkolla e Magjistraturës në datë 27 Qershor, 2020.

kompensuar me shpërblim të drejtë, duke i viktimizuar me shkeljen e së drejtës për pronë dy herë rradhazi në një proces të vetëm.<sup>197</sup>

Në mënyrë që legalizimi si mënyrë fitimi pronësie të pajtohej me Kushtetutën, shteti shqiptar duhet të kishte vendosur që të pronësonte jo pronarët që kishin pushtuar dhe ndërtuar në mënyrë të paligjshme vetëm në pronat shtetërore të tjetërsueshme, e jo në pronat e të tjerëve, mbi të cilat nuk ka kurrëfarë të drejte pronësie. Më tej kjo mënyrë fitimi pronësie duhet të rregullohej në Kodin Civil, duke modifikuar apo shtuar mënyrat origjinale të fitimit të pronësisë, si fitimi i pronës me bashkim apo me përzjerje (neni 175) apo fitimi i pronës me parashkrim fitues (neni 168 apo 169).<sup>198</sup> Sipas ligjit nr.9482/2006, ndërtuesi informal është kthyer në pronar të ligjshëm të parcelës ndërtimore me lëshimin e titullit të pronësisë, lejes së legalizimit, ndërsa me regjistrimin e saj në ZRPP në favor të ndërtuesit informal, për pronarin legjitim fillojnë procedurat e shpronësimit për sipërfaqen e tokës së zënë nga ndërtimet informale. Prandaj, ajo çfarë vihet re në ligjin e legalizimeve të vitit 2006 është se ligjvënësi sanksionon privimin nga prona të pronarëve të ligjshëm, pa u kryer më parë shpronësimi. Ky shpronësim në kuptim të ligjit vjen pas procedurës që kryen ZRPP për regjistrimin e lejes së legalizimit të dhënë nga ALUIZNI në favor të ndërtuesit informal dhe dërgimit (po nga ZRPP) në Këshillin e Ministrave të të dhënave për çdo pasuri private që preket nga regjistrimi i kësaj leje, dhe më pas vendimit që merr ky i fundit për shpërblimin e pronarëve të ligjshëm.<sup>199</sup>

Krijimi i një marrëdhënie të drejtë në procedurat e kalimit të pronësisë, ku paraprakisht duhej të zhvishej pronari i ligjshëm nga e drejta e pronësisë mbi tokën dhe pastaj të realizohej kalimi i pronësisë në favor të ndërtuesit informal, ishte një ndër synimet kryesore të këtij amendimi ligjor. Për këtë qëllim, ndryshimet ligjore i ngarkuan degët e ALUIZN-it me detyrimin që gjatë procedurës së verifikimit dhe shqyrtimit të kërkesës për legalizimin e ndërtimit informal të identifikojë në ZRPP, rastet kur pronësia e truallit ku ngrihej ky ndërtim, ishte e regjistruar në emër të subjekteve private.<sup>200</sup>

Është Këshilli i Ministrave autoriteti kompetent që merr vendim për shpërblimin e pronarëve të ligjshëm, konkretisht për sipërfaqet që janë prekur nga ndërtimet informale.<sup>201</sup> Vetëm mbas një vendimi

---

<sup>197</sup> Po aty.

<sup>198</sup> Po aty.

<sup>199</sup> Ligji nr.9895/2008 Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr.9482/2006.

<sup>200</sup> Neni 10, pika “ç” e ligjit nr.9895/2008 “Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr.9482/2006”, parashikon: “Përgjatë procedurës së hartimit dhe plotësimit të dokumentacionit, ALUIZNI, në bashkëpunim me ZRPP-në, identifikon rastet kur parcela ndërtimore, në të cilën është ngritur objekti informal, figuron e regjistruar në regjistrat e pronave të paluajtshme në pronësi të të tretëve”.

<sup>201</sup> Neni 10, pika d, e ligjit nr.9895/2008 “Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr.9482/2006” parashikon: “ALUIZNI i dërgon Këshillit të Ministrave, për vendimmarrje, materialin me të dhënat për çdo pronar të ligjshëm dhe për sipërfaqet

të tillë, ALUIZNI ishte i lejuar nga ligji që të lidhte me ndërtuesin pa leje një kontratë shitje për kalimin e pronësisë të parcelës ndërtimore, si dhe të lëshonte lejen e legalizimit për ndërtimin pa leje.<sup>202</sup>

Nëse amendimi i ligjit nr.9895/2008 në vitin 2008 rregulloi raportin ndërmjet momentit të humbjes së pronësisë nga pronarët e ligjshëm dhe fitimit të kësaj pronësie nga ndërtuesit informalë, asgjë nuk ndryshoi për sa i takon procedurës së kompensimit të pronës. Ironik është shprehja e vendosur në dispozitat ligjore që kanë të bëjnë me kompensimin e pronarëve jo posedues, emërtesa e nenit 15/1 të ligjit nr.9895/2008 “Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr.9482/2006” titullohet kompensimi i ish pronarëve.<sup>203</sup> Pavarësisht se kjo dispozitë analizon në rend kronologjik hapat proceduriale që duhet të ndiqen për kompensimin e pronarëve jo posedues, shprehja ish pronarët ku për më tepër janë ata de-jure pronarët e ligjshëm në rregjistrat e pasurive të paluajtshme është trajtim i padrejtë i këtij grupi subjektesh.

Gjithashtu, nëse analizojmë dispozitat e ligjit nr.9482/2006, vëmë re se ai nuk rregullon drejtpërsëdrejti kriteret, masën apo mënyrën e shpërblimit të pronarëve privatë të shpronësuar.<sup>204</sup>

Për sa i takon procedurës së kompensimit, ligji i legalizimit i vitit 2006, ngarkonte Zyrat Rajonale të Agjencisë së Kthimit dhe Kompensimit të Pronave për kompensimin e subjekteve brenda 3 muajve, në përputhje me vendimin e Këshillit të Ministrave për shpërblimin e pronarëve që përcakton të dhënat për çdo pronar që preket, sipërfaqet takuese dhe shumën përkatëse të kompensimit.<sup>205</sup> Në ligjin e legalizimit gjejmë të përcaktuar jo vetëm procedurat dhe afatet e shpërblimit të pronarëve të ligjshëm, por edhe procedurat dhe afatet që i vihen në dispozicion autoriteteve shtetërore për kryerjen e veprimeve administrative deri në nxjerrjen e aktit të shpronësimit.

Më datën 1 tetor 2008, Këshilli i Ministrave, miratoi listen e parë të pronarëve të ligjshëm, pronat e të cilëve shpronësohen si rezultat i efekteve të ligjit të legalizimeve të ndërtimeve pa leje<sup>206</sup>. Një procedurë e tillë shpronësimi do të realizohet nga viti 2008 e në vazhdim, ku janë ish zyrat e ALUIZN-it që

---

*takuese, jo më vonë se 30 ditë nga data e dërgimit të listës paraardhëse. Afati i parë për dërgimin e kësaj liste është data 1 gusht 2008”*

<sup>202</sup> Neni 10, pika dh, e ligjit nr.9895/2008 “Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr.9482/2006”, parashikon: “*Pas plotësimit të dokumentacionit, ALUIZNI miraton legalizimin e ndërtimit informal dhe lëshon lejen e legalizimit*”.

<sup>203</sup> Neni 15/1 i ligjit nr.9895/2008 “Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr.9482/2006” me emërtesën, *Kompensimi i ish-pronarëve*.

<sup>204</sup> Neni 15/5 i ligjit 9482/2006, referon tek ligji nr. 9235/2004 “Njohjen, kthimin dhe kompensimin e pronës”, në lidhje me kompensimin e pronarëve të ligjshëm të parcelave ndërtimore.

<sup>205</sup> Neni 15/1, pika 3 që u shtua në bazë të ligjit nr.9895/2008 “Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr.9482/2006”, parashikon kompensimin e pronarëve jo posedues: *Për efekt të përlllogaritjes së sipërfaqes së parcelës ndërtimore, të zënë nga ndërtimi informal, që kompensohet, agjencia e kthimit dhe kompensimit të pronave në qark e trajton atë si truall, në përputhje me metodikën për vlerësimin e pronës së paluajtshme, që kompensohet dhe asaj që do të shërbejë për kompensim, sipas ligjit nr.9235, datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, të ndryshuar*

<sup>206</sup> Ndryshimet ligjore të vitit 2008 në ligjin e legalizimit.

dërgojnë në Këshillin e Ministrave listat e pasurive të paluajtshme pronë private që shpronësohen. Nga ana tjetër, ligji vendos detyrimin e Këshillit të Ministrave për t'u shprehur me vendim për shpronësimin e pronarëve të ligjshëm brenda 30 ditëve nga data e dorëzimit të listave të dërguara nga ALUIZNI.<sup>207</sup>

Zyrat Rajonale të AKKP-së kompensojnë brenda tre muajve pronarët e ligjshëm në përputhje me vendimin e Këshillit të Ministrave. Sipas ligjit, secili nga pronarët e ligjshëm kishte të drejtë të përfitonte shpërblimin për shpronësimin e tokës që legalizohet në favorin e ndërtuesit informal, brenda një afati 3 mujor nga hyrja në fuqi e aktit të shpronësimit, VKM-së përkatëse.<sup>208</sup>

Ajo çfarë vihet re në ndryshimet ligjore të bëra në vitin 2008 të ligjit 9482/2006, është fakti se ai vendos në kompetencë të AKKP-së realizimin e procesit të kompensimit të pronarëve të ligjshëm. Në fakt, është i paqartë qëllimi i legjislatorit për vendosjen në kompetencë të AKKP-së të procesit të kompensimit të pronarëve të ligjshëm.

ALUIZNI, pas muajit shkurt 2008 që u miratua Harta e Vlerës për të gjithë territorin e vendit, e ka pasur tërësisht të mundur që konform të dhënave teknike për sipërfaqet që prekeshin apo shpronësoheshin të bënte vlerësimet përkatëse bazuar në hartën e vlerës së pronës të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave dhe më tej të propozojë në Këshillin e Ministrave aktin e shpronësimit.

Arsyeja justifikuese se ish AKKP (aktualisht ATP) ka një eksperiencë më të mirë në procesin e kompensimit të pronës, pasi një nga qëllimet kryesore të veprimtarisë të saj sipas kuadrit ligjor për njohjen, kthimin dhe kompensimin e pronave ishte pikërisht procesi administrativ i kompensimit të pronës së paluajtshme të gjithë atyre subjekteve të shpronësuar për pamundësi të kthimit fizik, nuk qëndron në rrethanat konkrete. Fakti që ish AKKP (ATP aktualisht), në bazë të ligjit nr. 10239, datë 25.2.2010 “Për krijimin e fondit special të kompensimit të pronave”, administron një fond të posacëm në të holla për kompensimin e pronarëve, i cili është konsideruar me ligj si fond special, në të cilin do të mund të mbliidhen të ardhurat që realizohen nga arkëtimi i pagesave të parcelave ndërtimore, sërish nuk ka kontribuar në zgjidhjen e këtij problemi.

Në lidhje me procesin e dëmshpërblimit të pronarëve jo posedues gjatë viteve 2008-2013, duhet theksuar se përtej përpjekjeve formale me karakter pozitiv të realizuar me ligjin nr.9895/2008 “Për disa

---

<sup>207</sup> Neni 15/1, pika 1 e ligjit nr.9482/2006 të ndryshuar, parashikon: “Për rastet e parashikuara në shkronjën “d” të nenit 10, Këshilli i Ministrave merr vendim për shpërblimin e pronarëve dhe për sipërfaqet takuese, brenda 30 ditëve nga afati i dorëzimit të listës.”

<sup>208</sup> Neni 15/1, pika 2 që u shtua në bazë të ligjit nr.9895/2008 “Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr.9482/2006”, parashikon: “Zyrat rajonale të Agjencisë së Kthimit dhe Kompensimit të Pronave kompensojnë subjektet brenda 3 muajve, në përputhje me vendimin e Këshillit të Ministrave për shpërblimin e pronarëve.”

shtesa dhe ndryshime në ligjin nr.9482/2006”, rezultatet e mbrojtjes së interesave të pronarëve jo posedues nuk kanë qenë të garantuara totalisht.

Këshilli i Ministrave në periudhën gjatë tre viteve të parë të veprimtarisë të ALUIZN-it miratoi pese vendime ku përcaktohen të dhëna për truallin që shpronësohet, gjeneralitetet e pronarëve, sipërfaqja që shpronësohet, vlera e tregut të pronës sipas hartës së vlerës, si dhe shuma totale e kompensimit të pronës.<sup>209</sup>

Në fakt, ecuria e kësaj reforme nuk përputhet aspak me urdhërimet e ligjit organik për legalizimet. Ligji organik i legalizimit të ndërtimeve informale parashikonte detyrimin e AKKP-së për kompensimin e truallit brenda një afati 3 mujor, por nuk shprehet mbi mënyrën se si do veprohet për shpërndarjen e tyre nga AKKP dhe për tërheqjen e tyre nga subjektet.<sup>210</sup>

<b>Nr.</b>	<b>Nr. vend</b>	<b>Data e vendimit</b>	<b>Sipërfaqja e përgjithshme e pronës e shpronësuar në m2</b>	<b>Vlera në total e pronës në lekë</b>	<b>Masa e kompensimit sipas VKM</b>	<b>Qytetet në të cilat kryhet ky shpronësim</b>	<b>Shpërbli mi në përqindje</b>
1.	1453	05.11.2008	57 377, 77	252 074 670, 24	E plotë	Tiranë, Shkodër, Vlorë dhe Elbasan.	56.98%
2.	1655	24.12.2008	27 935,46	464 899 696	E plotë	Tiranë, Shkodër dhe Elbasan.	56.98%
3.	616	11.06.2009	88 468, 6	2 305 676 757, 68	E plotë	Tiranë, Elbasan, Gjirokastër dhe Kukës.	56.98%
4.	1039	14.10.2009	103 173,39	1 740 578 115,10	E plotë	Tiranë, Elbasan,	

<sup>209</sup>Në pikën 2 të VKM nr.1453/2008, VKM nr.1655/2008, VKM nr.616/2009, VKM nr.1039/2009, VKM nr.389/2010, shprehimisht thuhet: "Pronarët e pasurive të paluajtshme, për sipërfaqen e zënë nga ndërtimet informale, të shpërblehen në vlerë të plotë, sipas masës përkatëse, që paraqitet në listën, që i bashkëlidhet këtij vendimi, për sipërfaqen ...".

<sup>210</sup> Tabela e mëposhtme pasqyron vendime të Këshillit të Ministrave të miratuara nga viti 2008-2013, për shpronësimin dhe shpërblimin e pronarëve të pronave private që preken nga ndërtimet informale.

						Korçë dhe Fier.	56.98%
5.	389	19.05.2010	48 849,90	757 664 073,8	E plotë	Tiranë, Elbasan, Fier, Berat, Shkodër, Gjirokastrë, Dibër, Lezhë dhe Durrës.	56.98%
6.	120	17.02.2011	112 699.87	1 256 137 435.22	E plotë	Tiranë, Gjirokastrë, Lezhë, Elbasan, Korçë, Durrës, Fier, Berat dhe Shkodër.	56.98%
7.	900	06.12.2011	43 196.1	410 676 127	E plotë	Tiranë, Elbasan, Shkodër, Durrës, Korçë, Berat, Kukës, Dibër, Vlorë dhe Gjirokastrë.	56.98%
8.	514	01.08.2012	34 001.9	307 395 710,4	E plotë	Tiranë, Durrës, Dibër, Vlorë dhe Elbasan.	56.98%
9.	901	12.12.2012	61 242.39	801 132 560.9	E plotë	Durrës, Elbasan, Fier Kukës, Shkodër, Tiranë dhe Vlorë.	56.98%
10.	105	23.01.2013	8 687	103 796 372,4	E plotë	Shkodër, Durrës, Vlorë, Elbasan Berat dhe Tiranë.	56.98%
11.	435	24.04.2013	44 939,90	588 011 949,13	E plotë	Shkodër, Vlorë, Durrës, Tiranë,	56.98%

						Korçë, Berat, Kukës e Elbasan.	
12.	494	19.06.2013	<b>10 716.50</b>	<b>176 171 618.80</b>	E plotë	Durrës, Vlorë, Korçë, Elbasan e Tiranë.	56.98%
13.	685	16.08.2013	<b>23 667.76</b>	<b>363 445 055.97</b>	Me këste	Shkodër, Berat, Elbasan, Lezhë, Korçë, Fier, Vlorë e Tiranë.	
14.	760	05.09.2013	<b>9624.69</b>	<b>157 279 345.49</b>	Me këste	Shkodër, Durrës, Elbasan, Dibër, Vlorë e Tiranë	
<b>Totali</b>			<b>665 981.1</b>	<b>8 818 119 423,36</b>			

Ashtu sikundër konstatohet më lart deri në fund të muajit shtator të vitit 2010, ishin miratuar pesë vendime për shpronësimin e pronarëve dhe fondi i transferuar nga ALUIZNI drejt AKKP mbulonte vetëm 21.87% të vlerës së plotë të kompensimit për çdo pronar, prona e të cilit ishte shpronësuar me vendim të Këshillit të Ministrave. Në marsin e 2011, nisur nga të ardhurat e transferuara nga ALUIZNI drejt fondit special të kompensimit të pronave, AKKP shpalli këstin e dytë të kompensimit për këto pesë vendime të shpronësimit të pronarëve, duke përcaktuar atë në masën 15.05% të vlerës së përgjithshme të kompensimit.<sup>211</sup>

Në dhjetorin e vitit 2011, nga të ardhurat e transferuara në fondin e kompensimit u shpall dhe u realizua kompensimi në masën prej 10.06% për shtatë vendime të Këshillit të Ministrave të miratuara deri në atë periudhë. Gjithsej, për shtatë vendime të Këshillit të Ministrave do të mund të përballlohej kompensimi me të ardhurat e kaluara në fondin special të kompensimit të pronave në masën prej 46.98 % të vlerës së përgjithshme të tyre. Deri në fund të muajit janar të vitit 2013 ishin miratuar nëntë vendime të Këshillit të Ministrave për shpronësimin e pronarëve. Pamundësia financiare për të përballuar shlyerjen e plotë të

<sup>211</sup> Më datë 09.03.2011 kur u shpall nga AKKP kësti i dytë i kompensimit, ishin në fuqi vetëm 4 vendime shpronësimi. Këshilli i Ministrave kishte miratuar vendimin nr. 120 më datë 17.02.2011 por nuk kishte hyrë ende në fuqi.

detyrimit për kompensimin e truallit shprehet qartësisht në amendimin e mëvonshëm që iu bë VKM-së nr.383/2010.<sup>212</sup>

Sipas këtij parashikimi, duke qënë se procesi i kompensimit kishte filluar në vitin 2010, çdo kalim të ardhurash në fondin e kompensimit të pronave nuk do të shkonte për llogari të kështit të radhës për pronarët e shpronësuar që në vitin 2008 dhe në vijim, por për kompensimin e pronarëve të ligjshëm të shpronësuar rishtazi, të cilët do të përfitonin deri në të njëjtën masë sa c`kishin përfituar të parët.

Në pamundësi financiare për të kaluar të ardhura të tjera drejt fondit të kompensimit të pronës, Këshilli i Ministrave ndërmori ndryshimet e radhës në janarin e vitit 2013 në VKM nr.383/2010. Këto ndryshime kishin për qëllim të adresonin çështjen se çfarë do të bëhej me fondin e mbetur që dispononte AKKP, si rezultat i mosaplikimit të pronarëve të ligjshëm për tërheqjen e kompensimit. Sipas këtij amendimi pjesa e fondit e mbetur pa u shpërndarë, si pasojë e mosaplikimit të subjekteve përkatëse, shpërndahet nga AKKP-ja në vlerë proporcionale, për kështet e mbetura të subjekteve që kanë përfituar të drejtën e shpërblimit më parë në kohë.

Fillimisht, nëse pjesa e mbetur e fondit është e mjaftueshme, AKKP-ja procedon me shpërndarjen deri në masën e plotë të shpërblimit për subjektet, të cilëve u ka lindur e drejta e kompensimit njëkohësisht dhe më parë në kohë, krahasuar me subjektet e tjera, referuar datës së vendimit të Këshillit të Ministrave, që përcakton shpërblimin e pronarëve për pasuri të cilat preken nga ndërtimet informale. Në këtë mënyrë vijohet deri në shpërndarjen e vlerës së plotë të shpërblimit për të gjitha subjektet që e kanë përfituar këtë të drejtë me vendime të Këshillit të Ministrave, që përcaktojnë shpërblimin e pronarëve për pasuri të cilat preken nga ndërtimet informale.

Qëllimi kryesor i këtij amendimi, në prag zgjedhjesh elektorale, ishte krijimi i një imazhi pozitiv për ecurinë e procesit tek pronarët e ligjshëm dhe tek aktorët e brendshëm e të jashtëm që monitorojnë sistemin e të drejtave të pronësisë në Shqipëri. Si rezultat i këtij ndryshimi, AKKP pas procesit të përlllogaritjes shpalli kështin e radhës (të katërt) në masën 10% të shumës totale të kompensimit, duke e cuar atë në masën e 56.98% të vlerës së përgjithshme të kompensimit vetëm për subjektet që kishin aplikuar për kompensim dhe shpronësimi i tyre ishte miratuar në njërin nga nëntë vendimet e Këshillit të Ministrave të miratuara nga viti 2008-2013.

---

<sup>212</sup>Sipas nenit 11, të VKM nr.383/2010, përcaktohet se: "AKKP-ja realizon ndarjen e fondit të kompensimit të pronave në vlerë proporcionale me masën përkatëse të parashikuar në listat bashkëlidhur vendimeve të Këshillit të Ministrave, që përcaktojnë shpërblimin e pronarëve për pasuri, të cilat preken nga ndërtimet informale, deri në të njëjtën masë të përfituar nga subjektet e kompensuara më parë.



### **KREU III: ECURIA E PROÇESIT TË LEGALIZIMIT TË NDËRTIMEVE PA LEJE PAS VITIT 2014**

#### **3.1 Rregjimi juridik i kalimit të së drejtës së pronësisë mbi tokën nga pronari i ligjshëm drejt ndërtuesit informal.**

Në qershorin e vitit 2014 hynë në fuqi ndryshimet e reja ligjore të ligjit nr.9482/2006, të cilat prekën edhe procesin e kompensimit të pronës në favor të pronarëve joposedues. Në qëndrimin e ri të legjislatorit, vihet re se nuk parashikohen më afate si në drejtim të realizimit të procesit të kompensimit apo shpërblimit të pronarëve të ligjshëm, ashtu edhe në lidhje me procedurat administrative për shpronësimin e pronarëve të ligjshëm dhe nxjerrjen e akteve përkatëse nga Këshilli i Ministrave.<sup>213</sup>

Nga ana tjetër, legjislatori mban të njëjtin qëndrim si më parë, përse i takon përlogaritjes së masës së kompensimit, duke e konsideruar sipërfaqjen e tokës si truall dhe çmimin e tij e lidh me vlerën e pronës të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave.

Efekt pozitiv në ndryshimet ligjore të bëra në vitin 2014 ka fakti se parcela ndërtimore e pronarëve joposedues për efekt të kompensimit do të konsiderohet në zërin juridik “truall”, për efekt të kompensimit, pavarësisht se ajo është përfituar si tokë bujqësore, kullotë etj.<sup>214</sup>

Kjo lloj garancie ligjore u realizua për arsye se në momentin e dhënies së lejes së legalizimit, parcela ndërtimore pavarësisht zërit juridik që kishte pasur më parë në DAMT, ndryshon regjim juridik dhe kthehet automatikisht në tokë truall. E njëjta garanci për ndërtuesin pa leje që fiton jo vetëm statusin pronar të ndërtimit pa leje, por edhe të parcelës ndërtimore që kthehet në tokë “truall”, vlen edhe për

---

<sup>213</sup> Neni 15/1 pika 1, i ndryshuar me ligjin nr.50/2014, parashikon se: *Kur parcela ndërtimore e objektit pa leje është e regjistruar në Zyrën e Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme, në emër të subjekteve pronarë joposedues të ndërtimit, masa dhe vlera e kompensimit mbi sipërfaqet takuese pronë private që preken nga objekti miratohet me vendim të Këshillit të Ministrave* , e ka lënë të hapur këtë proces, të pakushtëzuar me afate, ashtu sikundër përcaktohej në rregullimin e mëparshëm. Me anë të një dispozite referuese, në nenin 15/1, pika 3, thuhet se shpërndarja e fondit të kompensimit kryhet në përputhje me ligjin nr.10239/2010 "Për krijimin e fondit special të kompensimit të pronave", të ndryshuar.

<sup>214</sup> Neni 15/1 pika 3, paragrafi i parë i ndryshuar me ligjin nr.50/2014, parashikon se: *Për efekt të përlogaritjes së masës së kompensimit, sipërfaqja trajtohet si truall dhe çmimi përcaktohet në bazë të vlerës së pronës të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave.*

pronarët jo posedues me ndryshimet ligjore të vitit 2014, cka rrit formalisht mundësitë për një masë shpërblimi më të madhe kur parcela e tyre ndërtimore ka pasur më parë statusin e tokës bujqësore.

Llogaritja e masës së dëmshpërblimit si tokë “truall” bëhet duke e krahasuar me të dhënat e Hartës të Vlerës për trojet që ndodhen në të njëjtën zonë kadastrale, ku ndodhet pasuria e paluajtshme tokë bujqësore mbi të cilën është ngritur një objekti i paligjshëm.

Duhet të theksojmë faktin juridik se në veprimtarinë gjyqësore ndeshen shumë pak raste ku pronarët jo posedues kundërshtojnë vendimin e Këshillit të Ministrave që ka përcaktuar masën e dëmshpërblimit, duke kërkuar rilogaritjen e dëmshpërblimit për arsye se parcela e tyre ndërtimore është parë si tokë bujqësore dhe jo si tokë “truall”. Në procesin e shpronësimeve, kundërshtimi i vendimit të Këshillit të Ministrave është dicka e zakonshme për sa i takon rritjes së masës së dëmshpërblimit, ndërsa në procesin e legalizimeve kundërshtimi i masës së dëmshpërblimit nga pronarët jo posedues ndodh shumë rrallë.

Në një rast konkret ka rezultuar se përllogaritja e masës së dëmshpërblimit për 690 m<sup>2</sup> tokë bujqësore në të cilën ishin ngritur ndërtime pa leje, është konsideruar për efekt të dëmshpërblimit të pronarit të parcelës ndërtimore tokë bujqësore dhe për 690 m<sup>2</sup> të zëna me ndërtime të paligjshme, çmimi është llogaritur 479 lekë/m<sup>2</sup>. Në llogaritjen e dëmshpërblimit, Këshilli i Ministrave me vendimet nr.393, datë 21.05.2018 “Për shpronësimin e pronarëve që preken nga ndërtimet informale dhe vendimin nr. 394 datë 21.05.2018 “Për dhënin e dëmshpërblimit pronarëve jo posedues”, iu referua faktit se pronari jo posedues e kishte përfituar këtë pasuri si përfaqësues i familjes bujqësore me ligjin nr.7501 ‘Për tokën’ dhe për më tepër edhe në regjistrin e pasurive të paluajtshme që administronte ZVRPP Tiranë, parcela ndërtimore figuronte tokë bujqësore.

Duke mos qenë dakord me këto dy vendime të Këshillit të Ministrave, pronari jo posedues L.J, i kundërshtoi para Gjykatës Administrative të Shkllës të Parë Tiranë, me qëllim vlerësimin e parcelës të tij ndërtimore tashmë të shpronësuar jo si “tokë bujqësore”, por si “truall” dhe rritjen e masës të dëmshpërblimit.

Gjatë hetimit gjyqësor u administruan në cilësinë e provës edhe Vendimi nr. 3, datë 18.12.2004 i KRTRSH, ku toka bujqësore e paditësit është përfshirë brenda vijës të verdhë të qytetit të Tiranës dhe i përket ZK 8170, ku të gjitha sipërfaqet e paluajtshme që ndodhen në këtë zonë kadastrale janë tokë “truall”. Të njëjtin qëndrim mbajti edhe eksperti i thirrur para gjykatës, i cili bëri pozicionimin e saktë të parcelës ndërtimore, duke theksuar se parcela ndërtimore është në zërin juridik tokë “truall” dhe se

çmimi për m2 në zonën kadastrale përkatëse është 32.878 lekë/m2. Në këtë kushte Gjykata pranoi padinë duke rritur masën e dëmshpërblimit.<sup>215</sup>

Pavarësisht situatës së mësipërme ligjore dhe faktike ku zëri juridik i ngastrës bujqësore të paditëses kishte ndryshuar për shkak të planeve të reja urbanistike nga “tokë bujqësore” në “truall”, cka e legjitimonte atë për të kërkuar një masë më të madhe dëmshpërblimi, vetë ndryshimet e ligjit nr.9482/2006 në vitin 2014, patën si qëllim shmangien e këtij konfuzioni duke i konsideruar të gjitha parcelat ndërtimore që shpronësohen për efekt të dëmshpërblimit të pronarëve jo posedues në tokë “truall”. I vetmi kujdes që duhet të tregojnë aktualisht degët e ASHK është fakti se çmimi si “truall”, për një ngastër bujqësore duhet të jetë i njëjtë me çmimin e trojeve që i përkasin asaj zone kadastrale sipas Hartës të Vlerës, në të cilën përfshihet parcela ndërtimore e shpronësuar.

Megjithatë, pavarësisht kriterëve teknike me karakter pozitiv të ndryshimeve ligjore që u realizuan në vitin 2014, duke e konsideruar tokën e shpronësuar për efekt të kompensimit në “truall” kompensimi real i pronarëve jo posedues varet nga vullneti real i forcës politike që qeveris vendin në një periudhë të caktuar. Në varësi të këtij vullneti varet rritja apo pakësimi i fondeve financiare, të cilat administrohen nga ATP në bazë të ligjit nr. 10 239/2010 “Për krijimin e fondit special të kompensimit të pronave”. Gjithcka varet nga ecuria e procesit të legalizimit dhe nga të ardhurat që sigurohen nga ky proces<sup>216</sup>.

Ndryshimet e ligjit nr.9482/2006 në vitin 2014, i lejuan Këshillit të Ministrave të përcaktojnë jo vetëm çmimin e shitjes së parcelës ndërtimore për ndërtimet pa leje me funksion banimi dhe të përzier, por edhe kategoritë e subjekteve që përfitojnë falje të pagesës, përqindjet e përdorimit të bonove të privatizimit, rregullat e hollësishme për mënyrën dhe llogaritjen e afateve të pagimit e reduktimin e pagesës së vlerës së parcelës ndërtimore.<sup>217</sup>

Një akt tjetër normativ që miratoi Këshilli i Ministrave në funksion të ndryshimeve ligjore të vitit 2014 që prekën kuadrin ligjor për legalizimet e ndërtimeve pa leje, është miratimi i VKM nr. 488, date 22.07.2014 “Për përcaktimin e çmimit favorizues të shitjes së parcelës ndërtimore për ndërtimet pa leje

<sup>215</sup> Për më tepër referoju vendimit nr. 3853 (80-2018-39410, datë 29.10.2018 të Gjykatës Administrative të Shkllës të Parë Tiranë, lënë në fuqi me vendimin nr. 2961 (86-2019-3374), datë 07.11.2019 të Gjykatës Administrative të Apelit Tiranë.

<sup>216</sup>Neni 15/1 pika 3, paragrafi i dytë i ndryshuar me ligjin nr.50/2014, parashikon se: “Shpërndarja e fondit të kompensimit kryhet në përputhje me ligjin nr. 10 239, datë 25.2.2010, “Për krijimin e fondit special të kompensimit të pronave”, të ndryshuar.”

<sup>217</sup> <http://www.aluizni.gov.al/wp-content/uploads/2014/05/ligji-9482-i-azhornuar-Viti-2015.pdf>

Neni 17/6 i ligjit nr.50/2014 Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr.8492/2006, parashikon: “Çmimi favorizues i shitjes së parcelës ndërtimore për ndërtimet pa leje me funksion banimi dhe të përzier (social-ekonomik dhe banimi); kategoritë e subjekteve që përfitojnë falje të pagesës; përqindjet e përdorimit të bonove të privatizimit; rregullat e hollësishme për mënyrën dhe llogaritjen e afateve të pagimit e reduktimin e pagesës së vlerës së parcelës ndërtimore përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.”

me funksion banimi dhe të përzier, të subjekteve që përfitojnë falje të pagesës, si dhe të mënyrës e afateve të pagesës”.<sup>218</sup>

Sipas këtij vendimi, çmimi i shitjes së parcelës ndërtimore për ndërtimet pa leje me funksion banimi, përfshirë dhe shtesat anësore dhe/ose në lartësi në ndërtime me leje, llogaritet si përqindje mbi vlerën e pronës, sipas llojit "tokë truall", të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave.<sup>219</sup>

Për ndërtimet pa leje me funksion banimi, çmimi i shitjes për një metër katror është 50% e vlerës së përcaktuar për pasurinë "tokë truall", në njësinë administrative dhe zonën kadastrale përkatëse. Për ndërtimet pa leje të ndërtuara brenda territorit administrativ të komunave, kur çmimi për metër katror është më i vogël se 400 (katërqind) lekë apo më i madh se (një mijë e pesëqind) lekë, çmimi që do të aplikohet për shitjen e parcelës ndërtimore do të jetë në këto vlera kufi, ndërsa për ndërtimet pa leje, të ndërtuara brenda territorit administrativ të bashkive, kur çmimi për metër katror është më i vogël se 500 (pesëqind) lekë apo më i madh se (dy mijë) lekë, çmimi që do të aplikohet për shitjen e parcelës ndërtimore do të jetë në këto vlera kufi.<sup>220</sup>

Për ndërtimet pa leje me funksion të përzier (banim dhe social-ekonomik), çmimi i shitjes së parcelës ndërtimore llogaritet në raport me sipërfaqen e ndërtimit pa leje.<sup>221</sup>

Ky vendim u ofroi kushte lehtësuese disa kategorive të poseduesve të ndërtimeve informale në nevojë. Në rastet kur posedues të ndërtimeve pa leje, janë persona që kanë statusin e invalidit paraplegjik dhe/ose tetraplegjik kalimi i parcelës ndërtimore në favorin e tyre bëhet falas. Në rastin kur një anëtar i familjes së poseduesit të ndërtimit pa leje ka statusin e paraplegjikut apo tetraplegjikut detyrimi financiar për parcelën ndërtimore zbritet në masën 50%.<sup>222</sup> Ndërsa në rastet kur poseduesit e ndërtimeve pa leje janë subjekte të ndihmës ekonomike ato përfitojnë një zbritje në masën 30% nga vlera e parcelës ndërtimore. Vendimi lejon mundësinë e shlyerjes së detyrimit në mënyrë të menjëhershme apo me këste, për ndërtimet pa leje me funksion banimi, ndërsa kushtëzon pagesën e menjëhershme të vlerës së parcelës ndërtimore në rast se ajo ka funksion social-ekonomik. Në rast se detyrimi përmbushet brenda 45 (dyzet e pesë) ditëve nga data e njoftimit me shkrim, përfitohet zbritje prej 20% nga vlera e mbetur e detyrimit, pavarësisht nga funksioni i ndërtimit pa leje. Vendimi ndryshon edhe mënyrën e mëparshme

---

<sup>218</sup> [http://www.qbz.gov.al/botime/fletore\\_zyrtare/2015/12/243.pdf](http://www.qbz.gov.al/botime/fletore_zyrtare/2015/12/243.pdf).

<sup>219</sup> Pika 1 e VKM nr. 488, date 22.07.2014 “ *Për përcaktimin e çmimit favorizues të shitjes së parcelës ndërtimore për ndërtimet pa leje me funksion banimi dhe të përzier, të subjekteve që përfitojnë falje të pagesës, si dhe të mënyrës e afateve të pagesës.*”

<sup>220</sup> Po aty pika e 2 VKM nr. 488, date 22.07.2014.

<sup>221</sup> Po aty pika 3 VKM nr. 488, date 22.07.2014.

<sup>222</sup> [http://www.qbz.gov.al/botime/fletore\\_zyrtare/2015/12/243.pdf](http://www.qbz.gov.al/botime/fletore_zyrtare/2015/12/243.pdf).

të pagesës, duke lejuar përdorimin e bonove të privatizimit deri në masën 50% të vlerës së parcelës ndërtimore, ndërsa pjesa tjetër paguhet me lekë.

Ky vendim parashikon vendosjen e disa masave kufizuese apo lehtësuese për poseduesit e ndërtimeve pa leje. Në rast se poseduesi i ndërtimit pa leje nuk e shlyen plotësisht detyrimin financiar për parcelën ndërtimore brenda një afati një vjeçar nga data e njoftimit, vendimi parashikon regjistrimin e hipotekës ligjore mbi pronën.<sup>223</sup>

Për poseduesit e ndërtimeve pa leje që kanë statusin e invalidit paraplegjik dhe/ose tetraplegjik, në kuptim të ligjit nr. 8626, datë 22.6.2000, “Për statusin e invalidit paraplegjik dhe tetraplegjik”, të ndryshuar, me paraqitjen e dëshmisë zyrtare përkatëse pranë drejtorisë së varësisë së ALUIZNI-t, detyrimi financiar për vlerën e parcelës ndërtimore falet.<sup>224</sup>

Për sa i takon masës dhe mënyrës së pageses nga ana e ndërtuesve pa leje në aktin normativ të Këshillit të Ministrave ka favorizime konkrete, ku pagesa e detyrimit financiar për parcelën ndërtimore, pavarësisht nga funksioni i objektit pa leje, mund të kryhet:<sup>225</sup>

- a) në lekë, në vlerë të plotë monetare;
- b) me bono privatizimi, deri në 50% të vlerës së parcelës.

Nëse analizojmë këto ndryshime ligjore të realizuar në VKM nr. 488/2014 do të vëmë se ato, së pari, janë të fokusuara tërësisht drejt kategorisë së ndërtuesve informalë dhe si rrjedhim ato nuk sjellin asnjë përmirësim të dukshëm në drejtim të procesit të kompensimit të pronave ndaj pronarëve të ligjshëm. Garancitë e ofruar në ndryshimet ligjore të vitit 2008 ndaj ligjit nr.9482/2006, për kompensimin e pronarëve të ligjshëm brenda një afati tre mujor, tashmë nuk i gjejmë të shprehura në rregullimet e reja ligjore të vitit 2014.

### **3.2 Statistika në lidhje me vendimet e Këshillit të Ministrave për kompensimin e pronarëve jo posedues nga viti 2008-2020**

Tabela e mëposhtme paraqet numrin total të vendimeve të Këshillit të Ministrave, numrin e pasurive pronë private të shpronësuar, numrin e pronarëve/trashëgimtarëve që përfitojnë për shkak të shpronësimit, sipërfaqen në m<sup>2</sup> për çdo vendim të Këshillit të Ministrave të marrë sipas rendit kohor, si

---

<sup>223</sup> Pika 10 VKM nr. 488, date 22.07.2014, parashikon: “Nëse poseduesi i ndërtimit pa leje nuk e shlyen plotësisht detyrimin financiar për parcelën ndërtimore brenda një viti nga data e njoftimit, do të zbatohen përcaktimet e pikës 2/1, të nenit 30, të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar, deri në pagesën e vlerës totale të detyrimit.”

<sup>224</sup> Po aty pika 4 e VKM nr. 488, date 22.07.2014.

<sup>225</sup> Po aty pika 7 e VKM nr. 488, date 22.07.2014.

Numri Rend VKM	Koha e dhenies te VKM	Numri pasurive te trajtuara	Numri i trashgimtareve (pronarve jo posedues)	Siperfaqja e pacelave qe demshperblehen ne m2	Vlera e shperblimit ne leke
----------------	-----------------------	-----------------------------	---	---	-----------------------------

dhe masën totale të dëmshpërblimit që shteti shqiptar i ka shpërndarë pronarëve jo posedues nga viti 2008-2020.<sup>226</sup>

---

<sup>226</sup> Te dhena zyrtare të siguruara nga zyra qendrore e ASHK në lidhje me vendimet e Këshillit të Ministrave të dhëna gjatë viteve 2008-2020 në lidhje me parcelat ndërtimore të shpronësuara qe kalojnë në pronësi të ndërtuesve pa leje.

1	Nr 1453 dt 05.11.2008	10	80	57,377.77	252,074,670.24
2	Nr.1655 dt 24.12.2008	21	126	27,935.46	464,899,696.00
3	Nr. 204 date 19.02.2009	55	343	66,822.14	1,514,896,721.56
4	Nr.616 date 11.06.2009	77	685	88,468.60	2,305,676,757.68
5	Nr. 039 date 14.10.2009	100	455	103,134.64	1,735,928,115.10
6	Nr. 389 date 19.05.2010	75	375	48,849.90	757,664,073.80
7	Nr. 117 date 17.02.2011	164	708	112,699.87	1,256,137,435.22
8	Nr. 900 date 06.12.2011	127	659	43,196.10	410,676,127.00
9	Nr. 514 date 01.08.2012	66	391	34,001.90	307,395,710.40
10	Nr. 901 date 12.12.2012	133	755	61,242.39	801,132,560.90
11	Nr. 105 date 23.01.2013	34	241	8,687.00	103,796,372.40
12	Nr. 435 date 4.04.2013	143	800	44,939.90	588,011,949.13
13	Nr.494 date 19.6.2013	44	255	10,716.50	176,171,618.80
14	Nr.685 date 16.08.2013	68	535	23,667.76	363,445,055.97
15	Nr 760 date 05.09.2013	46	240	9,624.69	157,279,345.49
16	Nr. 869 date 10.12.2014	50	459	13,738.94	256,161,718.23
17	Nr. 134 date 12.02.2015	4	24	904.97	7,511,251.00
18	Nr. 258 date 25.03.2015	84	544	25,242.55	253,184,771.36
19	Nr. 449 date 27.05.2015	76	550	28,700.90	262,093,285.00
20	Nr. 616 date 07.07.2015	63	410	21,451.80	219,918,287.80
21	Nr. 801 date 30.09.2015	117	781	46,921.20	546,582,070.80
22	Nr. 910 date 11.11.2015	71	621	232,252.70	450,233,706.60
23	Nr. 220 date 23.03.2016	46	243	16,662.60	338,858,290.60
24	Nr.378 date 25.05.2016	125	910	38,214.62	857,820,110.30
25	Nr.529 date 20.07.2016	91	556	35,662.55	467,582,277.94

26	Nr.563 date 29.07.2016	69	456	20,354.90	427,670,242.65
27	Nr.678 date 28.09.2016	40	316	20,392.10	244,223,971.30
28	Nr.849 date 07.12.2016	122	905	50,627.10	848,339,674.55
29	Nr. 89 date 17.02.2017	39	332	14,548.80	180,127,544.20
30	Nr. 230 date 21.03.2017	94	797	26,804.62	488,645,634.93
31	Nr.395, date 03.05.2017	29	84	13,028.35	125,106,277.75
32	Nr.367, date 26.04.2017	69	529	20,872.79	417,065,686.31
33	Nr.712, date 01.12.2017	300	840	105,265.3	555,590,353.3
34	Nr.713, date 01.12.2017	26	110	5,187.0	64,862,423.1
35	Nr.711, date 01.12.2017	96	638	25,833.8	351,347,083.9
36	Nr.714, date 01.12.2017	42	193	6,467.5	47,754,714.98
37	Nr.810, date 29.12.2017	131	510	20,788.0	1,942,153.60
38	Nr.294, dt.21.05.2018	215	1,428	77,035.39	1,100,184,912.78
39	Nr.293, dt.21.05.2018	70	427	17,774.46	311,249,398.98
40	Nr.291, dt.21.05.2018	24	113	8,718.61	35,729,979.15
41	Nr.369, dt.20.06.2018	165	1,147	43,965.31	731,847,186.22
42	Nr.433, dt. 11.07.2018	58	238	12,665.87	74,212,100.69
43	Nr.254, date 5.04.2019	65	270	12,852.97	115,756,960.04
44	Nr.737, dt. 12.12.2018	199	1,144	59,975.25	801,927,925.69
45	Nr.125, dt. 13.03.2019	52	269	11,866.63	49,033,353.21
46	Nr. 65, dt. 13.02.2019	127	753	43,920.53	522,842,426.65
47	Nr. 182, dt. 04.04.2019	99	552	20,694.80	347,349,219.38
48	Nr. 183, dt. 04.04.2019	34	170	14,621.33	107,503,583.35
49	Nr. 316, dt. 15.05.2019	150	170	33,964.81	229,092,338.97
50	Nr.574, dt. 28.08.2019	152	888	44,381.60	545,797,214.89
51	Nr. 699, dt. 30.10.2019	155	481	41,086.46	110,969,121.13



52	Nr. 849, dt. 24.12.2019	190	1,325	45,991.20	484,740,576.16
53	Nr.15, dt.15.01.2020	88		32,006.30	437,694,687.90
54	Nr.155, dt.19.02.2020	22		5,519.70	91,818,426.51
55	Nr. 174, dt. 26.02.2020	128		32,006.30	437,694,687.90
56	Nr. 604, dt. 29.07.2020	39		7,295.60	84,541,888.93
57	Nr.355, dt.29.04.2020	147		32,804.00	346,766,477.25
58	Nr.531, dt.08.07.2020	314		62,695.30	581,538,573.55
59	Nr.604, dt.29.07.2020	229		53,352.11	523,818,616.47
60	Nr.184, dt.21.10.2020	64		19,208.42	268,334,303.80
61	Në proces	298		67,048.40	596,282,977.00
<b>SHUMA TOTALE</b>		<b>6,031</b>		<b>2,332,739.07</b>	<b>27,544,534,676</b>

Duhet theksuar fakti se deri në vitin 2016, praktika administrative e Këshillit të Ministrave në lidhje me miratimin e parcelave ndërtimore që shpronësoheshin dhe kalonin në pronësi të ndërtuesve pa leje, sikurse edhe përcaktimi i masës të dëmshpërblimit për pronarët jo posedues, ka qënë i paunifikuar.

Vendimi i Këshillit të Ministrave që duhej të miratohej njëkohësisht për të dy grupet shoqërore kishte diferenca kohore, ku në fakt vetëm vendimi i Këshillit të Ministrave në lidhje me miratimin e parcelave ndërtimore që shpronësoheshin dhe kalonin në pronësi të ndërtuesve pa leje miratohej i pari në kohë, ndërsa vendimi i përcaktimit të masës së dëmshpërblimit për pronarët jo posedues miratohej më vonë (muaj/vite), ndërkohë që duhet të ishte krejt e kundërta.

Në vitin 2016, Këshilli i Ministrave miratoi një akt të rëndësishëm normativ që është VKM nr. 465, datë 22.6.2016, “Për përcaktimin e procedurave dhe rregullave për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objekteve informale”.

Tashmë praktika administrative në bazë të këtij akti normativ shkon drejt nxjerrjes së një akti të vetëm nga Këshilli i Ministrave për të dyja grupet shoqërore me interesa antagonistë ndaj njëri-tjetrit.

Në bazë të VKM nr. 465/2016, propozimi për kalimin e së drejtës së pronësisë dhe miratimin e masës e vlerës së kompensimit financiar përgatitet nga drejtoritë e ALUIZNI-t, pranë ministrisë përgjegjëse për zhvillimin urban, pas miratimit të lejes së legalizimit. Paraqitja skematike e të dhënave për kalimin e së

drejtës së pronësisë dhe kompensimin financiar përcaktohet me udhëzim të Drejtorit të Përgjithshëm të ALUIZNI-t.<sup>227</sup>

Në hartimin e propozimit drejtoritë e ALUIZNI-t bazohen në dokumentacionin teknik (genplan) dhe në informacionin mbi gjendjen juridike të pronës, pavarësisht nga lloji i pasurisë. Përcaktimet e këtij vendimi, në asnjë rast, nuk cenojnë të drejtën e pronarit joposedues të truallit për kompensim, sipas nenit 15/1 të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” të ndryshuar.<sup>228</sup> Nëse pas përfundimit të procedurave, sipas këtij vendimi, ka pretendime pronësie të mbështetura mbi tituj të paregjistruar dhe më të hershëm, atëherë ZVRPP-ja i kërkon ALUIZNI-t hartimin e propozimeve për procedurat e kompensimit të pronarit joposedues.<sup>229</sup>

Në mbështetje dhe në zbatim të VKM Nr.383, datë 19.05.2010 “Për përcaktimin e procedurave të shpërndarjes së fondit të kompensimit në vlerë për pronarët e pasurive të paluajtshme, pronë private, që preken nga ndërtimet informale” i ndryshuar, si dhe kriteret dhe rregullat që vendosen në VKM nr. 465, datë 22.6.2016, “Për përcaktimin e procedurave dhe rregullave për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objekteve informale”, janë miratuar disa vendime të ATP për kompensimin e pronarëve jo posedues.

Agjencia e Trajtimit të Pronave në një nga njoftimet e saj të vitit 2017, vë në dijeni të gjithë subjektet e interesuara (pronarë jo posedues), për fillimin e procesit të pranimit të kërkesave për shpërndarjen e kësteve për kompensimin e pronarëve të pasurive të paluajtshme, pronë private, që preken nga ndërtimet informale, emrat e të cilëve janë miratuar me VKM Nr.89, datë 08.02.2017 “Për kalimin e së drejtës së pronësisë për parcelat e objekteve të legalizuara dhe kompensimin financiar të pronarëve të pasurive të paluajtshme, që preken prej tyre.”<sup>230</sup>

Ajo që ka ndryshuar pozitivisht në raport me aplikimet e mëparshme për kompensim, është afati i aplikimit i cili nuk do të jetë më i limituar 30 ditore, nga casti i realizimit të njoftimit. Procesi i pranimit të kërkesave të përfituesve nga ky fond filloi në datë 20/03/2017, pa qënë i kushtëzuar apo limituar në afat.<sup>231</sup>

---

<sup>227</sup> [http://www.qbz.gov.al/botime/fletore\\_zyrtare/2015/12/243.pdf](http://www.qbz.gov.al/botime/fletore_zyrtare/2015/12/243.pdf).

Pika 4 e VKM nr. 465, datë 22.6.2016, “Për përcaktimin e procedurave dhe rregullave për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objekteve informale”.

<sup>228</sup> [http://www.qbz.gov.al/botime/fletore\\_zyrtare/2015/12/243.pdf](http://www.qbz.gov.al/botime/fletore_zyrtare/2015/12/243.pdf).

<sup>229</sup> Po aty pika 5 e VKM nr. 465, datë 22.6.2016.

<sup>230</sup> [http://atp.gov.al/index.php?option=com\\_k2&view=item&id=670:njoftim-per-shtyp-20-03-2017&itemid=158](http://atp.gov.al/index.php?option=com_k2&view=item&id=670:njoftim-per-shtyp-20-03-2017&itemid=158), Njoftim për shtyp 20/03/2017.

<sup>231</sup> Po aty.

Me këtë rast ATP fton të gjithë subjektet e interesuara, emrat e të cilëve janë miratuar me VKM Nr. 89, datë 08.02.2017 “Për kalimin e së drejtës së pronësisë për parcelat e objekteve të legalizuara dhe kompensimin financiar të pronarëve të pasurive të paluajtshme, që preken prej tyre”, të paraqiten pranë zyrave të saj për dorëzimin e kërkesës për kompensim nga fondi i ALUIZNI-t.

Aplikuesit kanë detyrimin të paguajnë tarifën e shërbimit në vlerën prej 2 000 (dymijë) lekë dhe gjithashtu të hapin në emër dhe për llogari të tyre, një llogari bankare në njërën nga bankat e nivelit të dytë.<sup>232</sup>

Ajo që konstatohet nga ky njoftim për shtyp është fakti se me miratimin e VKM Nr.89, datë 08.02.2017 “Për kalimin e së drejtës së pronësisë për parcelat e objekteve të legalizuara dhe kompensimin financiar të pronarëve të pasurive të paluajtshme, që preken prej tyre”, të gjithë pronarët jo posedues e kanë humbur pronësinë mbi parcelat e tyre të paluajtshme automatikisht. Në bazë të VKM nr. 465, datë 22.6.2016, “Për përcaktimin e procedurave dhe rregullave për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objekteve informale”, sikurse analizuam më lart me miratimin e një vendimi të tillë shpronësimi nga Këshilli i Ministrave punonjësit e ish degëve të ZRPPP dhe sot të degëve të ASHK kanë detyrimin ligjor të bëjnë fshirjen e pronësisë të pronarëve jo posedues dhe kalimin e pronësisë në favor të ndërtuesve pa leje në rast se këta të fundit kanë paguar të gjitha tarifat ligjore në fuqi.

Unifikimi i praktikës administrative me akt nënligjor sigurisht shkurtoi kohë nga ana e Këshillit të Ministrave, por miratimi një vendimi të tillë nuk i garanton pronarëve jo posedues që të marrin dëmshpërblimin e tyre sikurse e kërkon nenin 41/3 i Kushtetutës në mënyrë të menjëhershme dhe të plotë.

Të gjithë pronarët jo posedues siç del nga njoftimi për shtyp i ATP, duhet të paraqiten para saj të depozitojnë të gjithë dokumentacionin tekniko-ligjor për pasuritë e paluajtshme, pronësinë e së cilave e kanë humbur tashmë faktikisht dhe juridikisht, me shpresën që të marrin jo kompensim të plotë, por vetëm një nga këstet e kompensimit financiar.

Nga të dhënat zyrtare që janë siguruar nga ish AKKP sot ATP, me përjashtim të disa pronarëve jo posedues, shumica e tyre ka përfituar kompensim financiar për shkak të procesit të shpronësimeve që buron nga kuadri ligjor për legalizimet deri në 60 -70 % te vlerës në rastin më të mirë, ndërkohë që ka me dhjetra dhe qindra pronarë të tjerë posedues që nuk kanë marrë ende ndonjë këst financiar.

Në njoftimin e datës 27.04.2018, Agjencia e Trajtimit të Pronave (ATP) njofton se ka përfunduar procesin e shqyrtimit për 290 (dyqind e nëntëdhjetë) kërkesa, të paraqitura nga subjektet përfitues,

---

<sup>232</sup> Po aty.

pronarë të pasurive të paluajtshme, pronë private, të prekura nga ndërtimet informale, që përfitojnë deri më tani kompensimin/shpërblimin në vlerë, në masën 70% të shumës së përgjithshme në të holla, të miratuar me Vendimet përkatëse të Këshillit të Ministrave.<sup>233</sup>

Sikurse rezulton nga ky njoftim për shtyp, paraqitja dhe shqyrtimi i kërkesave të pronarëve jo posedues i përkasin jo vetëm vitit 2019, por edhe viteve më të hershme, çka tregon për një shpronësim të pronarëve jo posedues jo në mënyrë të plotë dhe të menjëhershme.

Të njëjtën rregullim ligjor për sa i takon ndarjes së kështit të parë, të dytë, të tretë dhe të katërt të kompensimit, që përbëjnë deri 70 % të dëmshpërblimit të njohur për kompensim, ATP ka ndjekur edhe në njoftimin e datës 12.07.2019, ku ka trajtuar pozitivisht 80 kërkesa.<sup>234</sup>

Ky trend me karakter pjesërisht pozitiv ka vazhduar në ndiqet nga ana e ATP edhe për kompensimin e një pjese të pronarëve jo posedues edhe për vitin 2020, për shtatëdhjetë e pesë pronarë jo posedues, për vlerën totale 116 952 594,37 (njëqind e gjashtëmbëdhjetë milionë e nëntëqind e pesëdhjetë e dy mijë e pesëqind e nëntëdhjetë e katër presje tridhjetë e shtatë) lekë.<sup>235</sup>

<b>LISTA E SUBJEKTEVE PËRFITUES NGA FONDI I ALUIZNI-t</b> ( Kësti i parë, i dytë, i tretë, i katërt dhe i pestë - në total 70% - grupi i tetëdhjetë e dy )					
Nr. rendor	Përfaqësuesi me prokurë/Subjekti perfitues		Qarku	Numri i zonës kadastrale	Numri i pasurisë
	Emër	Mbiemër			
1	M.....	K.....	TIRANE	8120	5/294
2	R.....	LL...	TIRANE	8220	8/277
3	D.....	H.....	ELBASAN	8527	1408/1
4	B.	D	TIRANE	8340	2/621

<sup>233</sup> [http://atp.gov.al/index.php?option=com\\_k2&view=item&id=717:nj-o-f-t-i-m-per-shperndarjen-e-fondit-te-kompensimit-ne-vlere-per-pronaret-e-pasurive-te-paluajtshme-prone-private-ge-preken-nga-ndertimet-informale&Itemid=158,](http://atp.gov.al/index.php?option=com_k2&view=item&id=717:nj-o-f-t-i-m-per-shperndarjen-e-fondit-te-kompensimit-ne-vlere-per-pronaret-e-pasurive-te-paluajtshme-prone-private-ge-preken-nga-ndertimet-informale&Itemid=158)

<sup>234</sup> [http://atp.gov.al/index.php?option=com\\_k2&view=item&id=779:nj-o-f-t-i-m-per-shperndarjen-e-fondit-te-kompensimit-ne-vlere-per-pronaret-e-pasurive-te-paluajtshme-prone-private-ge-preken-nga-ndertimet-informale&Itemid=158,](http://atp.gov.al/index.php?option=com_k2&view=item&id=779:nj-o-f-t-i-m-per-shperndarjen-e-fondit-te-kompensimit-ne-vlere-per-pronaret-e-pasurive-te-paluajtshme-prone-private-ge-preken-nga-ndertimet-informale&Itemid=158)

<sup>235</sup> [http://atp.gov.al/index.php?option=com\\_k2&view=item&id=825:nj-o-f-t-i-m-per-shperndarjen-e-fondit-te-kompensimit-ne-vlere-per-pronaret-e-pasurive-te-paluajtshme-prone-private-ge-preken-nga-ndertimet-informale&Itemid=158,](http://atp.gov.al/index.php?option=com_k2&view=item&id=825:nj-o-f-t-i-m-per-shperndarjen-e-fondit-te-kompensimit-ne-vlere-per-pronaret-e-pasurive-te-paluajtshme-prone-private-ge-preken-nga-ndertimet-informale&Itemid=158)

5	E	K	ELBASAN	8527	1320/19
6	S	P	ELBASAN	8527	307/14
7	H	K	ELBASAN	8527	165/2
8	M	S	DURRES	8518	34/110
9	H	K	ELBASAN	8531	174/61
10	S	C	DURRES	8518	7/249
11	S	C	DURRES	8518	7/256
12	S	C	DURRES	8518	7/252
13	S	C	DURRES	8518	7/256
14	S	C	DURRES	8518	7/245
15	F	A	TIRANE	8120	8/455
	<b>Lista vazhdon</b>	<b>Me 60 subjekte te tjera</b>	<b>Tirane, Elbasan, Lezhe dhe Vlore</b>		<b>Ne total 75 subjekte</b>

Nuk përjashtohen mundësitë që në procesin e kompensimit të pronarëve jo posedues, ata të jenë përfitues dy herë. Arsyeja e një pozite të tillë ka të bëjë me faktin se edhe pse kanë marrë kompensimin përkatës, ku në shumicën e rasteve shkon 60-70 % e dëmshpërblimit të njohur nga Këshilli Ministrave, ata vazhdojnë të figurojnë pronarë/bashkëpronarë në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

Në një nga kontrollat që ka realizuar Kontrolli i Lartë i Shtetit në veprimtarinë e ish ZVRPP Tiranë për vitin 2016, ka rezultuar se ATP Tiranë nuk ka marrë masat e duhura, që në bashkëpunim zyrtar me ZVRPP-të, të përcaktonin saktësisht statuset ligjorë në lidhje me ndryshimin e titullit të pronësisë nga përfituesit e kompensimit financiar në vlerë 55,735,525 lekë dhe kalimin në pronar shtet apo në pronar

privat të ndërtuesve pa leje që kanë përfituar leje legalizimi, për sipërfaqen e kompensuar në total prej 8,334 m<sup>2</sup>, për 13 raste.<sup>236</sup>

### **3.3 Risitë e ligji nr.20/2020 në lidhje me legalizimin e ndërtimeve pa leje**

#### **3.3.1. Rrethanat që çuan drejt miratimit të ligjit nr.20/2020 në lidhje me legalizimin e ndërtimeve pa leje**

Shqipëria ndryshoi rrënjësisht në fillim të viteve '90 jo vetëm sistemin politik nga një vend socialist i drejtuar nga një parti e vetme (Partia e Punës të Shqipërisë) në pluralizëm politik, por gjithashtu nga një ekonomi e centralizuar e bazuar në pronën e përbashkët në ekonominë e tregut që bazohet në iniciativën e lirë dhe pronën private.

Në këtë aspekt një reformë shumë e rëndësishme në aspektin ekonomik ishte shpërndarja e pasurive të paluajtshme nga pronë publike në pronë private.

Përbushja e një qëllimi të tillë u synua të realizohet përmes një sërë aktesh me karakter kushtetues dhe ligjor sikurse kanë qenë.<sup>237</sup>

- Ligji nr.7401/1991 “Për dispozitat kryesore kushtetuese”;
- Ligjin nr.7512/1991 “Për sanksionimin dhe mbrojtjes të pronës private, ekonomisë të tregut dhe lirisë të veprimtarisë ekonomike” ligj ky që pasohet nga një sërë aktesh të tjera normative në fushën e privatizimeve në vendin tonë.
- Ligjin nr.7501/1991 “Për tokën bujqësore”, që duhet parë i lidhur me ligjin nr.8337/1998 “Për kalimin në pronësi të tokës bujqësore, pyjeve, livadheve dhe kullotave”.
- Ligjin nr.8561, datë 22.12.1999 “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik”.
- Ligjin nr.7652, datë 23.12.1992 “Për privatizimin e banesave shtetërore”.
- Ligjin nr.9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”.
- Ligjin nr. 9235, datë 29.07.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”.

<sup>236</sup> Vendim nr. 158, datë 24/12/2016 i Kontrollit të Lartë të Shtetit “Për evadimin e materialeve të auditimit të kryer në Agjencinë e Trajtimit të Pronave Tiranë “Për ligjshmërinë rregullshmërinë e aktivitetit të institucionit, mbi procedurën e kthimit dhe kompensimit të pronave dhe veprimtarinë ekonomiko-financiare”, faqe 30.

<sup>237</sup> Neni 149 i Kodit Civil përcakton nocionin juridik të institutit të pronësisë. Duhet theksuar fakti se kjo dispozitë ka lidhje organike të pandashme me nenin 163 të Kodit Civil, në të cilin renditen të gjitha mënyrat e fitimit të pronësisë mbi sende të luajtshme dhe të paluajtshme.

Për sa i takon këtij kuadri ligjor kanë ardhur me dhjetra efekte që burojnë nga këto ligje të posaçme, ku do të veconim si më të rëndësishmet; ndarja e tokës bujqësore me akte në pronësi dhe në përdorim, privatizimi i banesave shtetërore dhe ish ndërmarrjeve shtetërore, kthimi dhe kompensimi i pronave subjekteve të shpronësuar, dhënia e lejeve të legalizimit.

Në bazë të këtij kuadri ligjor janë ngritur institucione të posaçme për secilën fushë sikurse janë ish komisionet e ndarjes të tokës në fshat, komisionet e njohjes, kthimit dhe kompensimit të pronave subjekteve të shpronësuar, degët e privatizimit të pronës shtetërore në rrethe, degët e privatizimit të ish ndërmarrjeve komunale banesa, Drejtoria e Inventarizimit dhe Transferimit të Pronës Shtetërore pranë Ministrisë të Brendshme, degët e ALUIZN-it etj.

Përfundimi i të gjithë proceseve administrative i cili ka nisur që në vitin 1991, ka pasur efektet e tij positive, pasi institucionet të cilat u ngritën në bazë të ligjeve të mësipërme kanë prodhuar tituj pronësie mbi tokat bujqësore, trojet, ndërtesat për banim social dhe kulturor, pyjet dhe kullotat, çka i ka dhënë mundësinë personave fizikë dhe juridikë, vendas dhe të huaj, për tu bërë pronarë të këtyre llojeve të pasurive të paluajtshme.

Mos koordinimi midis institucioneve që kanë funksionuar në bazë të ligjeve të ndryshme, mos pasja e një komunikimi online të unifikuar dhe në shumë raste abuzimet nga drejtuesit e këtyre institucioneve ka ndikuar në dhënien e titujve të pronësisë të gabuar/paligjshme, cka ka sjellë mbivendosje për të njëjtin lloj pasurie të paluajtshme dhe për rrjedhojë me dhjetra konflikte gjyqësore. Të gjitha këto procese që lindën në fillim të viteve ‘90, kishin si qëllim kalimin e së drejtës të pronësisë nga pronë shtetërore në pronë private në një periudhë të shkurtër, ndërkohë që përtej efekteve pozitive që këto akte normative kanë krijuar, jo pak probleme institucionale dhe individuale të subjekteve që përfitojnë nga këto akte normative kanë lindur dhe janë ende në procese administrative dhe gjyqësore brenda vendit deri në GJEDNJ.

Në Shqipëri ashtu si edhe në vendet e tjera të rajonit, të drejtat e pronësisë të paqarta e të pagarrantuara kane qenë një nga problemet madhore që ka ndikuar edhe në volumin e investimeve të huaja dhe zhvillimit ekonomik. Agjencitë shtetërore si ZRPP, AKKP dhe ALUIZNI duhet të përmirësojnë koordinimin mes tyre për të siguruar një sistem administrimi të shpejtë, mirë-funksionues dhe të pakontestueshëm. Unifikimi i databazës së pronave të paluajtshme, duke aplikuar të njëjtat kërkesa dhe standarde teknike, mbështetur në dokumentet e pranuar ligjore të pronësisë në përputhje me të dhënat hartografike, është një proces i rëndësishëm që kushtëzon zhvillimet e ardhshme në tregun e pasurive të

paluajtshme. Këto përmirësime në sistem do i vlenin të gjitha grupeve të interesit të lidhura me çështjet e të drejtave të pronësisë, duke ndërtuar e konsoliduar besimin te autoritetet.<sup>238</sup>

Këshilli i Ministrave në Shqipëri miratoi Vendimin nr. 405, datë 27.06.2012 "Reforma në fushën e të drejtave të pronësisë 2012-2020" dhe plani i tij i veprimit.

Në përputhje me këtë vendim është miratuar Strategjia Qeveritare për të Drejtat e Pronës 2013-2020. Kjo strategji synon konsolidimin e sundimit të ligjit, për të garantuar të drejtat e pronës, sidomos në aspektin praktik, si një nga të drejtat themelore të sanksionuara në Kushtetutë, përmes një sistemi të rregulluar të harmonizuar të pasurive të paluajtshme, i cili ofron tituj të pronësisë të qartë dhe të sigurt për të gjithë<sup>239</sup>.

Pikërisht reforma e pronës ndërmarrë vitet e fundit në Shqipëri, synon t'i japë zgjidhje dy problemeve kryesore:

- a. Përfundimin e të gjitha proceseve që lindën përmes ligjeve të posaçme sikurse është ai i ndarjes të tokës bujqësore, kthim-kompesimit të pronave, legalizimeve etj.
- b. Regjistrimi i të gjithë titujve të pronësisë të dhëna ndër vite nëpërmjet procesit të regjistrimit fillestar dhe atij të përmirësimit përditësimit.

Për sa i takon këtyre dy çështjeve madhore zgjidhja e tyre u realizua përmes miratimit të dy ligjeve mjaft të rëndësishme që synojnë jo vetëm mbylljen e proceseve kalimtare të dhënies të titujve të pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, por njëkohësisht ngritjes së një institucioni të ri për përfundimin e të gjitha këtyre proceseve që është Agjencia Shtetërore e Kadastrës.<sup>240</sup>

Sistemi i ri i regjistrimit modern u miratua për herë të parë në vendin tonë me ligjin 7843/1994 "Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme në Republikën e Shqipërisë". Në bazë të këtij ligji u ngritën zyrat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në të gjitha rrethet e Republikës të Shqipërisë, përfshirë këtu edhe ZQRPP në Tiranë. Në bazë të këtij ligji si dhe nenit 193 e vijues të Kodit Civil, kërkohet detyrimisht regjistrimi i çdo titulli pronësie të dhënë në bazë të ligjeve të posaçme, vendimeve

---

<sup>238</sup> Arlind Rama, të drejtat e pronësisë në Shqipëri: Sfida dhe perspektiva, faqe 6.

<https://library.fes.de/pdf-files/bueros/albanien/10051.pdf>,

<sup>239</sup> [https://ec.europa.eu/neighbourhood-enlargement/sites/near/files/pdf/albania/ipa/2013/centralised/ipa\\_2013\\_024190\\_support\\_to\\_the\\_implementation\\_of\\_the\\_strategy\\_for\\_property\\_rights.pdf](https://ec.europa.eu/neighbourhood-enlargement/sites/near/files/pdf/albania/ipa/2013/centralised/ipa_2013_024190_support_to_the_implementation_of_the_strategy_for_property_rights.pdf), page 1 of this Report.

<sup>240</sup> Miratimi i ligjit nr.111/2018 dhe ligjit nr.20/2020, i hap rrugën zgjidhjes të problemeve të konsolidimit të titujve të pronësisë dhe përfundimit të procesve kalimtare.



gjyqësore, si dhe çdo veprimi juridik (kontrata shitje, shkëmbimi, dhurimi) etj që krijon, ndryshon apo shuan të drejta mbi pasuritë e paluajtshme.

Në bazë të këtij ligji është tentuar dhe ka përfunduar procesi i regjistrimit fillestar në shumicën e zonave kadastrale në vendin tonë, ku nga 4.5 milion pasuri të paluajtshme të cilat përlllogariten me përafërsi rreth 3.7 milion prej tyre janë aktualisht të regjistruara. Por nga këto 3.7 milion pasuri të hedhura në sistemin e regjistrimit, rreth 1.3-1.4 milion pasuri të regjistruara mbartin probleme të karakterit material, hartografik dhe juridik. Ndërsa rreth 700 mijë pasuri të paluajtshme janë ende të pahedhura në system.<sup>241</sup>

Në takimet e shumta të zhvilluara midis përfaqësuesve të degëve të ALUIZNIT, ish ZQRPP, Ministrisë së Drejtësisë, EURALIUS dhe organizatave të tjera ndërkombëtare është theksuar se donatorët gjatë njëzet viteve të fundit (kanë kontribuar në shumën 56 milion euro), por ende nuk kanë arritur të shohin rezultatet dhe suksesin e shumëpritur, në lidhje me çështjet e konsolidimit të pronësisë mbi pasuritë e patundshme në Shqipëri. Pengesa kryesore sipas tyre në arritjen e këtij sukcesi është numri i lartë i autoriteteve shtetërore që konkurrojnë me njëri-tjetrin për dhënien dhe marrjen e informacionit, që kanë rezultuar në mbivendosje të proceseve.

Konsolidimi i tokës bujqësore nuk është i përfshirë në kornizën ekzistuese ligjore. Legjislacioni aktual në përgjithësi adreson çështjet e menaxhimit të tokës bujqësore, mbrojtjen dhe administrimin e tokës, por nuk mbulon drejtpërdrejt ndonjë nga çështjet specifike që lidhen me konsolidimin e tokës bujqësore.

<sup>242</sup>

Për sa i takon planit të veprimit që ka si synim mbrojtjen e të drejtave të pronësisë, Bashkimi Europian do të vazhdojë të mbështesë reformën në sektorin e tokës, e cila është ndër pesë përparësitë kryesore të Qeverisë së Shqipërisë. Objektivi i përgjithshëm i planit të veprimit është të kontribuojë në forcimin e mbrojtjes së të drejtës së pronës në vend dhe aftësinë e Shqipërisë për të garantuar në praktikë të drejtën e pronësisë. Ky plan veprimi do të sigurohet përmes një sistemi të rregulluar të pasurive të patundshme i harmonizuar, i cili ofron tituj të qartë dhe të sigurt të pronësisë për të gjithë subjektet, në përputhje me përparësitë e identifikuar në Strategjinë Kombëtare për Zhvillim dhe Integrim 2015-2020. Objektivi

---

<sup>241</sup> Informacioni është deklaruar nga Drejtori i Përgjithshëm i ALUIZNIT, Z.Lame në Komisionin e Bujqësisë dhe Veprimtarive Prodhuese në dt. 04.12.2018.

<sup>242</sup> <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/alb149566.pdf> Developed in the framework of FAO technical assistance project "Support to the Preparation of a National Land Consolidation Strategy and a Land Consolidation Pilot Project TCP/ALB/3301", point 27.

specifik i planit të veprimit është të zhvillojë një treg dinamik të tokës përmes krijimit të një kornize të qartë të të drejtave të pronës në Shqipëri.<sup>243</sup>

Çështjet e pronësisë vazhdojnë të konsiderohen ende sot, një shqetësim madhor për zhvillimin e përgjithshëm ekonomik të Shqipërisë. Tregu i pasurive të patundshme përballet në mënyrë konstante me sfida të shumta, që në një numër të konsiderueshëm të rasteve, burojnë nga mungesa e një sistemi të qartë e funksionues të administrimit të të drejtave të pronësisë.

Realiteti kaotik i pronave të paluajtshme në vend dhe shqetësimet e grupeve të interesit për të drejtat e pronësisë kanë rritur vëmendjen mbi rëndësinë e efektivitetit të reformave dhe efijencës së agjencive shtetërore përgjegjëse për këto çështje.<sup>244</sup>

Studime të fushës dhe histori suksesi nga ekonomi me problematika të ngjashme, evidentojnë mundësitë e implementimit efektiv të reformave që mund të realizohen, duke u mbështetur në vijimësinë e procesit të transformimit të orientuar nga efijenca e agjencive shtetërore, e në të njëjtën kohë duke i shërbyer ndërtimit dhe konsolidimit të sistemit të administrimit të të drejtave të pronësisë.<sup>245</sup>

Pikërisht për të gjitha arsytet e mësipërme të gjitha pasuritë e paluajtshme që mbartin probleme rreth 1.3-1.4 milion të tilla dhe për 700.000 pasuri të tjera ende të paregjistruara, përfundimi i regjistrimit të tyre nëpërmjet një regjistri mbarëkombëtar është i vonuar, çka e bën reformën që u ndërmor më se të domosdoshme.

Gjatë viteve 2015-2020 janë miratuar disa akte të reja normative të cilat janë në fuqi dhe paraqesin interes ligjor dhe institucional për qëllimin që ato synojnë të realizojnë.

Pritshmëritë e pritura të kësaj reforme janë:<sup>246</sup>

- Themelimi i një institucioni të ri që është Agjencia Shtetërore e Kadastrës;
- Krijimin e një kornize rregullatore për regjistrimin e modernizuar të të drejtave të pronës dhe implementimin e teknologjisë së integruar të menaxhimit të tokës;
- Ngritjen e një Sistemi Qendror të Menaxhimit të Integruar të Tokës;
- Të drejtat e pronës duhet të dixhitalizohen ( të dhënat hapësinore dhe ligjore) dhe vetëm të

---

<sup>243</sup> [https://ec.europa.eu/neighbourhood-enlargement/sites/near/files/c2020\\_424.pdf](https://ec.europa.eu/neighbourhood-enlargement/sites/near/files/c2020_424.pdf), Brussels, 17.2.2020 C(2020) 424 final COMMISSION IMPLEMENTING DECISION of 17.2.2020 adopting an Annual Action Programme for Albania for the year 2020, page 2 of Report.

<sup>244</sup> Arlind Rama, të drejtat e pronësisë në Shqipëri: Sfida dhe perspektiva, faqe 5, <https://library.fes.de/pdf-files/bueros/albanien/10051.pdf>,

<sup>245</sup> Stanley and Adlington (2007) "World Bank Experience in Land Administration in the Transition Economies of Eastern Europe and Central Asia".

<sup>246</sup> Id, page 21 of Report.

- azhornuara në mënyre dixhitale;
- Cilësi e përmirësuar e të dhënave nëpërmjet korigjimit, azhornimit dhe të aksesit nga publiku;
- Kapacitete të përmirësuara për vendosjen e sistemit të monitorimit bujqësor bazuar në parcela tokësore sipas standardeve të BE.

Kuadri ligjor aktual është një nga arsyet kryesore që ndikon negativisht në rregjimin juridik dhe konsolidimin e pasurive të paluajtshme, sikurse është bashkëekzistenca e 16 ligjeve të ndryshme që rregullojnë aspekte të ndryshme të pronës. Ky realitet ka gjeneruar pasiguri dhe mbivendosje. Për të bërë maksimumin për zgjidhjen e këtij problemi u përgatitën dy projekt-ligji ai "Për përfundimin e proceseve kalimtare" në lidhje me të drejtat e pronës në Republikën e Shqipërisë" dhe ligji "Për Kadastrën".

Ligji për Kadastrën rregullon shërbimin publik të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, organizimin e institucionit përgjegjës për këtë shërbim, Agjencinë Shtetërore të Kadastrës, si dhe mënyrën e administrimit të regjistrimit publik të pasurive të paluajtshme. Proçesi i regjistrimit të Aktit të Marjes së Tokës në pronësi (AMTP) është në çështje që do marrë vëmendje të vecantë. Deri në fund të vitit 2019, afërsisht 20,000 raste janë nën trajtim dhe nuk trajtohen nga komunat që janë në proçes të përfundimit të Akteve të Marjes së Tokës në Pronësi, në total janë dhënë rreth 450,000 AMTP.<sup>247</sup>

Në lidhje me të drejtat e pronës, gjithmonë ka qënë i nevojshëm progresi i vazhdueshëm drejt avancimit të proçesit të regjistrimit, dixhitalizimit dhe kompensimit. Sipas Komisionit të Bashkimit Europian, Shqipëria si çështje me përparësi duhet të përfundojë regjistrimin sa më parë të pronave të paluajtshme dhe titujve në territorin e saj.<sup>248</sup>

Presidenti i Republikës në muajin mars 2020 vendosi kthimin e ligjit nr. 20/2020 "*Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë*". Në materialin shpjegues të dekretit, Presidenti çmon se dispozita të veçanta të ligjit nr. 20/2020 "*Për përfundimin e procesve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë*", në formulimin aktual:

- çënojnë parimin e sigurisë juridike;
- bien ndesh me dispozita kushtetuese;

<sup>247</sup> <http://financa.gov.al/ep-content/uploads/2020/03/Economic-Reform-Programme-2020-2022.pdf>, Albania's Economic Reform Programme 2020-2022.

<sup>248</sup> COMMISSION STAFF WORKING DOCUMENT Albania 2020 Report Accompanying the Communication from the Commission to the European Parliament, the Council, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions 2020 Communication on EU Enlargement Policy, FAQE 33. [https://ec.europa.eu/neighbourhood-enlargement/sites/near/files/albania\\_report\\_2020.pdf](https://ec.europa.eu/neighbourhood-enlargement/sites/near/files/albania_report_2020.pdf).

- rrezikojnë të krijojnë tension kushtetues;
- si dhe nuk janë në harmoni me jurisprudencën e Gjykatës Kushtetuese.

Komisioni për Çështjet Ligjore, Administratën Publike dhe të Drejtat e Njeriut, në cilësinë e Komisionit përgjegjës, në mbledhjen e datës 07.04.2020, mori në shqyrtim dekretin nr.11457, datë 26.03.2020 të Presidentit të Republikës “Për kthimin në Kuvend të ligjit nr. 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë ”.<sup>249</sup>

Për këtë arsye në Komisionin e Ligjeve ka pasur një debat kushtetues dhe ligjor në lidhje me qëndrimin dhe argumentat e dhëna nga Presidenti i Republikës për dekretin që ai ktheu për rishqyrtim në Kuvendin e Shqipërisë.

Presidenti i Republikës ngre shqetësimin se shuma e akorduar për të dëmshpërblyer pronarët jo posedues është e pamjaftueshme dhe nuk garantohet dëmshpërblimi i drejtë dhe i menjëhershëm për këta subjekte. Për të kundërshtuar këtë argument, anëtarët e Komisionit të Ligjeve mbajtën qëndrimin se të ardhurat për pronarët jo posedues sigurohen në rradhë të parë nga procesi i legalizimit të ndërtimeve pa leje, ku ndërtuesit që kanë kryer ndërtime në tokë shtetërore ose private janë të detyruar të paguajnë sipas tarifave në fuqi vlerën e parcelës ndërtimore.<sup>250</sup>

Gjithashtu këto të ardhura që sigurohen nga procesi i legalizimeve kalojnë pjesërisht për llogari të ATP. e cila i administron ato në një fond të posacëm me qëllim dëmshpërblimin e pronarëve jo posedues në bazë të dy akteve normative; atij për përfundimin e proceseve kalimtare dhe ligjit në bazë të të cilit funksionon ATP.<sup>251</sup>

I njëjti rregullim ligjor ka qenë parashikuar edhe në ligjin nr nr.9482/2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”.

Ligji nr.20/2020 ruan të njëjtin mekanizëm ligjor që është parashikuar në ligjin që parashikohet të shfuqizohet nr.9482/2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar dhe që aplikohet prej rreth 15 vitesh. Për rrjedhojë duke qenë se për këtë çështje specifike aplikohet e njëjta skemë dhe ligji nuk e ndryshon pozitën e pronarëve joposedues, nuk mund të ketë asnjë shkelje të pritshmërive të ligjshme dhe për rrjedhojë asnjë cenim të parimit të sigurisë juridike.

<sup>249</sup> Për më tepër referoju Dekretin nr.11457, datë 26.03.2020, Presidenti i Republikës vendosi kthimin e ligjit nr. 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

<sup>250</sup> Një detyrim i tillë buron nga neni 22 i ligjit nr.20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare në Republikën e Shqipërisë”.

<sup>251</sup> Kalimi pjesërisht i fondeve që arkëtohen nga procesi i legalizimeve për llogari të ATP, një detyrim që buron nga neni 67/2 e ligjit nr.20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare në Republikën e Shqipërisë” dhe neni 10 dhe 24 i ligjit nr.133/2015 “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të konpesimit të pronave”.

Sipas përfaqësuesve të Kuvendit të Shqipërisë, për kompensimin e pronarëve joposedues nuk mund të vendoset afat më i afërt se sa vetë afati i përfundimit të procesit të legalizimit, për sa kohë që ky përbën një proces të financuar nga të ardhurat e legalizimit dhe për pasojë është pashmangshmërisht i ndërvarur prej tij.<sup>252</sup>

Duke marrë në konsideratë faktin që ky proces kompensimi kryhet nga Agjencia e Trajtimit të Pronës dhe është i ndërlidhur me procedurat sipas ligjit nr. 133/2015 “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”, është e kuptueshme se afati i përfundimit të tij, nuk mund të jetë më i afërt se ai i përfundimit të zbatimit të këtij ligji.<sup>253</sup>

Jurisprudenca e Gjykatës Kushtetuese në një çështje analoge për sa i përket kompensimit të të përndjekurve politikë, ka shprehur qartë se një kompensim i shtrirë në kohë është në përputhje me standartet kushtetuese, pasi është i ndërvarur nga të ardhurat shtetërore. Kjo pasi nga ana tjetër nuk do të ishte as e arsyeshme dhe as proporcionale që për kompensimin e drejtë të një kategorie subjektsh, të rëndohet në mënyrë të panevojshme pozita e vendit dhe e shoqërisë në tërësi, rëndim që do të vinte si pasojë e sforcimit ekonomik me shpërblimin e menjëhershëm, në kushtet kur nuk ka mjete finansiare të mjaftueshme.<sup>254</sup>

Një tjetër shqetësim i ngritur nga Presidenti i Republikës, ka të bëjë me parashikimet e nenit 33 pika 1 të ligjit, që sjellin pasiguri të theksuar juridike. Kjo dispozitë nuk ofron asnjë garanci reale të trajtimit social apo financiar në përputhje me pritshmëritë legjitime që zotëruesi i objektit ka krijuar në bindjen e tij se një ditë, ai do të bëhej pronar dhe do të pajisej me një titull pronësie për pronën e krijuar, duke marrë në konsideratë faktin se ka qenë zotërues i pandërprerë për më shumë se 20 vite i saj. Në këtë mënyrë, pasojat sociale që krijon kjo çështje janë shumë të mëdha dhe me efekte të shumëfishta.

Në lidhje me këtë argument, kundërpërgjigja e përfaqësuesve të Komisionit të Ligjeve është që për herë të parë në nenin 33/1 të ligjit nr.20/2020, parashikohet e dreja e shpërblimit të poseduesve të ndërtimeve pa leje që nuk plotësojnë kriteret e legalizimit. Theksojmë se deri më sot, subjektet që gjendeshin në këto kushte, sipas neneve 39 dhe 42 të ligjit nr. 9482/2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar nuk përfitonin asnjë lloj kompensimi nga shteti. Përkundrazi që në nenin 2 të këtij ligji është parashikuar shembja e këtyre ndërtimeve nga organet shtetërore përgjegjëse për inspektimin e punimeve të ndërtimit. Nga ky fakt kuptohet qartë se neni 33 i ligjit nr. 20/2020

---

<sup>252</sup> Për më tepër referoju Dekretit nr.11457, datë 26.03.2020, Presidenti i Republikës vendosi kthimin e ligjit nr. 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, faqe 6.

<sup>253</sup> Po aty faqe 6.

<sup>254</sup> Po aty faqe 6.

përbën një përmirësim të qenësishëm të pozitës juridike të subjekteve në fjalë, për sa kohë që u mundësohet një e drejtë që nuk ishte e parashikuar më parë sipas legjislacionit të deritanishëm.<sup>255</sup>

Për sa i përket shpresës legjitime se ndërtuesit pa leje mund të bëhen pronarë në bazë të mënyrave klasike të fitimit të pronësisë, sikurse është fitimi i pronësisë nëpërmjet parashkrimit fitues pa titull, në shumicën e ndërtimeve pa leje subjektet në proces legalizimi kanë mbi 20 vjet që posedojnë parcelat ndërtimore në pronësi të të tretëve (pronë shtet ose private), anëtarët e komisionit të ligjeve mbajnë qëndrimin se për aq kohë sa jemi para sendeve që nuk kanë fituar statusin e pronës së paluajtshme dhe nuk kanë hyrë ende në qarkullimin civil, instituti i parashkrimit fitues nuk mund të aplikohet.<sup>256</sup>

Gjithashtu një tjetër shkak që e bën të pamundur aplikimin e institutit të parashkrimit fitues është kushti i posedimit të qetë dhe të pandërprerë për më shumë se 20 vite, ndërkohë që ne jetën e përditshme dhe në veprimtarinë gjyqësore ka me dhjetra dhe mijëra konflikte gjyqësore midis pronarëve jo posedues dhe ndërtuesve pa leje.<sup>257</sup>

Një tjetër shqetësim i ngritur nga Presidenti është se parashikimet e pikës 1 të nenit 48 krijojnë terren për të ligjëruar çdo veprim të kundraligjshëm të kryer ndër vite, duke i dhënë përparësi gjendjes faktike të pozicionit të ndryshëm nga dokumentacioni i miratuar nga autoriteti i planifikimit.

Sipas anëtarëve të Komisionit të Ligjeve, në nenin 48/1 të ligjit nr.20/2020 trajtohen ndërtimet dhe trojet në zonat e stimuluar, të cilat si rregull kanë qenë të përcaktuara në marrëveshjet që janë lidhur midis Ministrisë së Turizmit dhe subjekteve stimulues nga viti 1993 e në vazhdim. Por edhe në rastet kur ky kufi nuk është i qartë do të veprohet si në rastin e legalizimeve të ndërtimeve pa leje, sepse nga ana tjetër ky kre i ligjit është i lidhur dhe referon drejtpërdrejt në zbatimin e procedurave të legalizimit.<sup>258</sup>

Shqetësimi tjetër i Presidentit të Republikës lidhet me nenin 49 të ligjit nr.20/2020, i cili krijon kushtet e trajtimit preferencial, përbën shkelje të parimit kushtetues të barazisë përpara ligjit dhe nuk përmbush kriteret e nenit 118, paragrafi 2 i Kushtetutës, anëtarët e Komisionit të Ligjeve mbajnë këtë qëndrim.

Fakti që në dispozitë nuk është shprehur në mënyrë specifike se për vlerën e truallit do të përdoret çmimi sipas Hartës së Vlerës së Tokës të miratuar me Vendim të Këshillit të Ministrave, nuk përbën asnjë cënim, sepse ai është i vetmi kuadër rregullator për vlerën e referencës së tokës në Republikën e Shqipërisë. Kështu që në çdo rast çmimi mbi bazën e të cilit do të llogaritet detyrimi, do të jetë sipas

---

<sup>255</sup> Po aty faqe 7.

<sup>256</sup> Në bazë të nenit 169 të Kodit Civil poseduesi i një pasurie të paluajtshme që e ka poseduar qetësisht dhe pa ndërprerje për më shumë se njëzetë vite ka të drejtë të bëhet pronar i pasurisë të paluajtshme me vendim të gjykatës kompetente.

<sup>257</sup> Për më tepër referoju Dekretit nr.11457, datë 26.03.2020, Presidenti i Republikës vendosi kthimin e ligjit nr. 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, faqe 8.

<sup>258</sup> Po aty faqe 9.

vendimit përkatës të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e vlerës së pronës për secilin qark të Republikës së Shqipërisë”. Neni 49 njëkohësisht respekton dhe përmbush kriteret e rezervës ligjore relative në kuptim të nenit 118 të Kushtetutës.<sup>259</sup>

### **3.3.2. Ligjërimi (legalizimi) i ndarjes dhe regjistrimit të tokës bujqësore**

Sfidat që lidhen me tokën bujqësore dhe pronësinë mbi të janë të shumta dhe mbulojnë:<sup>260</sup>

- formalizimin e ndarjes së tokave;
- rritjen e prodhimit, disponueshmërisë dhe qëndrueshmërisë së tokës që nevojitet për nxitjen e zhvillimit (në veçanti në sektorë prioritarë si: turizmi, bujqësia, prodhimi);
- krijimin e tregut të tokës dhe sistemeve të menaxhimit të tokës (duke përfshirë aspekte të informalitetit);
- përdorimin e tokës si aset produktiv përkundëjt kredive që mund të sigurohen (duke forcuar kështu tregjet e përgjithshme të tokës dhe kapitalit/kredive/hipotekës që lidhet me to); dhe
- modernizimin e shërbimeve të tokës dhe pronës (titujve të pronësisë).

Për të përmbyllur dhënien, verifikimin dhe rregjistrimin e titujve të pronësisë të shpërndarë me ligjin nr. 7501 “Për tokën bujqësore”, Kuvendi i Shqipërisë me asistencën edhe të partnerëve ndërkombëtarë, miratoi në fillim të vitit 2019, ligjin nr. 111/2018 “Për Kadastrën”, ku tashmë procesi i legalizimeve që realizohej nga ish zyrat e ALUIZNI-it dhe regjistrimit të pasurive të paluajtshme nga ZVRPP, do të përqëndrohen në një institucion të vetëm që është Agjencia Shtetërore e Kadastrës me zyrë qendrore në Tiranë dhe degë rajonale një të gjithë vendin.<sup>261</sup>

Kjo reformë e rëndësishme legjislative në aspektin institucional do të pasohej nga një tjetër reformë e rëndësishme që është miratimi i ligjit për mbylljen e proceseve kalimtare në Republikën e Shqipërisë<sup>262</sup>.

Ndër qëllimet kryesore që synon të realizojë ligji nr. 20/2020 “Për përmbylljen e proceseve tranzitore në Republikën e Shqipërisë”<sup>263</sup>

---

<sup>259</sup> Po aty faqe 9.

<sup>260</sup> <https://elbasani.gov.al/sq-al/Documents/Strategjia%20Kombetare%20per%20Zhvillim%20Integrim%202015-2020.pdf>, page 51.

<sup>261</sup> Në datë 20.12.2018, Parlamenti i Republikës së Shqipërisë miratoi ligjin 111/2018 “Për Kadastrën”. Presidenti perdori te drejtën e vetos kundër këtij ligji dhe Parlamenti e ri miratoi këtë ligj në datë 07.02.2019. Ligji u publikua ne Fletoren Zyrtare nr. 28, dated 06.03.2018.

Ligji nr. 20/2020 “Për mbylljen e proceseve kalimtare për të drejtat e pronësisë në Republikën e Shqipërisë” u publikua ne Fletoren Zyrtare të datës 22.04.2020.

<sup>262</sup> Nenet 2 dhe 82 te ligjit 20/2020.

<sup>263</sup> Neni 3 pikat 1 dhe 2 të ligjit nr. 20/2020.

1. ASHK deri në fund të vitit 2028 duhet të ketë përfunduar rregjistrimin e titujve të pronësisë, të dhënë sipas akteve ligjore e nënligjore për pronësinë mbi tokën bujqësore, të miratuara përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji;
2. ASHK deri në fund të vitit 2028 duhet të ketë përfunduar përfundimin e procesit të kalimit në pronësi, pa shpërblim, përdoruesve të tokave bujqësore të ish-kooperativave dhe ish-ndërmarrjeve bujqësore;

Në bazë të këtij ligji ASHK ka dy kompetenca mjaft të rëndësishme nëpërmjet procesit të rregjistrimit fillestar dhe atij të përmirësim/përditësimit:<sup>264</sup>

- trajtimi i akteve të marrjes së tokës në pronësi dhe në përdorim të rregjistruara më parë;
- verifikimin e kushteve dhe kriterëve ligjore të të gjithë AMTP që nuk janë rregjistruar më parë dhe ka një kërkesë për rregjistrim.

Në bazë të dispozitave të ligjit nr.20.2020 “Për përmbylljen e proceseve kalimtare” roli i ASHK përvecse me efekt regjistruar sikurse ka pasur ish ZVRPP, merr një tjetër dimension që është ai konstituiv (krijues).

Degët e ASHK kanë tagrat që të konsolidojnë marrëdhënien juridike të pronësisë mbi tokën bujqësore jo vetëm nëpërmjet rregjistrimit të titujve të pronësisë, që burojnë nga të gjitha aktet ligjore e nënligjore, por edhe në rregjistrimin e të gjithë AMTP ende të parregjistruara, duke verifikuar me kujdes përputhshmërinë e kriterëve ligjore të dhënies të AMTP-ve, me atë të faktit që ka të bëjë me pozicionimin real të ngastrave bujqësore.<sup>265</sup>

Roli i degëve të ASHK është gjithashtu mjaft thelbësor në lidhje me rregjistrimin e të gjithë AMTP ende të parregjistruara.

Të gjitha AMTP e dhëna nga data 01.08.1991 e në vazhdim, në parim janë të vlefshme dhe nuk mund të paragjykohet e kundërta edhe nëse ende nuk janë të rregjistruara në regjistrin e pasurive të paluajtshme. Megjithatë degët e ASHK-së i verifikojnë të gjitha AMTP e parregjistruara më parë nëse plotësohen njëkohësisht katër kriterë në mënyrë komulative.<sup>266</sup>

- marrja e tokës bujqësore sipas ligjit 7501 ‘Për tokën bujqësore’, gjëndja civile në fshat, norma për frymë etj.

<sup>264</sup> ASHK do të përmbushë këtë funksion bazuar në kapitullin V and VI të ligjit nr. 111/2018 “Për kadastrën” dhe kapitullin 2 të ligjit nr. 20/2020.

<sup>265</sup> Neni 6 i ligjit nr. 20/2020.

<sup>266</sup> Neni 3 pikat 1 dhe 2 të ligjit nr. 20/2020.



- gjithashtu edhe nëse subjekti që posedon një tokë bujqësore sot, por nuk e ka pasur gjëndjen civile në fshat në datën 01.08.1991, e ka përfitur tokën si ish kontribues i kooperativës apo ish-ndërmarrjes bujqësore, pra që është një rivendosje *de-facto* në drejtën e pronësisë e cila do e legjitimonte atë si subjekt i shpronësuar.
- nuk ka marrë tokë bujqësore me AMTP në territorin e vetëm të një ish-kooperative ose ish-ndërmarrjeje bujqësore;
- toka për të cilën është lëshuar AMTP-ja nuk ka qenë “truall”, “vepër e infrastrukturës publike”, “rërë bregdetare”, “plazh” ose “sipërfaqe ujore”, në kohën e lëshimit të aktit.

Për të ndihmuar degët e ASHK-së në këtë drejtim, Bashkitë dhe DAMT-të pranë këshillave të qarqeve i dorëzojnë ASHK-së respektivisht kopje të dokumentacionit arkivor për procesin e ndarjes së tokës bujqësore dhe të hartave/regjistrave të kadastrës së tokës nga viti 1991 e në vazhdim.<sup>267</sup>

Nëse akti i marrjes së tokës në pronësi nuk mund të regjistrohet, sepse bie ndesh me një nga katër kriteret që përmendëm më lart, atëherë ASHK-ja, në përputhje me Kodin e Proçedurave Administrative, njofton përfituesin e AMTP-së, duke i dhënë atij mundësinë të paraqesë shpjegimet dhe provat që disponon. Proçesi hetimor deri në daljen me vendim përfundimtar zgjat 75 ditë.<sup>268</sup>

Afati 75 ditë shërben për të paraqitur provat e nevojshme dhe shqyrtimin e tyre në kuadrin e një proçesi administrativ është një nga rekomandimet e Komisionit të Venecias në lidhje me ligjin nr.20/2020 “Për mbylljen e proçeseve kalimtare.”<sup>269</sup>

Dhënia e një vendimi për refuzim nga degët e ASHK, nuk sjell efekte për vlefshmërinë ose jo të AMTP-së që nuk mund të regjistrohet. Ndaj tij subjekti i interesuar ka të drejtën e ankimit gjyqësor. Vendimi i mosregjistrimit duhet të jetë i arsyetuar dhe pasqyrohet në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

Nga statistikat e deritanishme të bëra publike nga drejtuesit e ASHK-së, 80 % e titujve që janë regjistruar mbartin probleme hartografike ne pozicionim apo ne vetë titullin e pronësisë.<sup>270</sup>

Sipas z.Artan Lame, Drejtor i Përgjithshëm i ASHK, nga 3.8 milionë pasuri të regjistruara në rang vendi, 2.5 milionë prej tyre duhet të reregjistrohen për shkak të mangësive në dokumentacion. Kjo do të

<sup>267</sup> Neni 68 pika 6 e ligjit 20/2020.

<sup>268</sup> Neni 8 pika 1 e ligjit 20/2020.

<sup>269</sup> [https://www.venice.coe.int/èebforms/documents/?pdf=CDL-AD\(2019\)023-eCDL-AD\(2019\)023-e](https://www.venice.coe.int/èebforms/documents/?pdf=CDL-AD(2019)023-eCDL-AD(2019)023-e)

Opinion i mbi projektligjin “Për përmbylljen e proçeseve kalimtare të pronësisë” marre nga Komisioni i Venecias në sesionin plenar te 120 ne Venecia, në datat 11-12 tetor 2019. Në këtë opinion, pika 84 është sugjeruar që ligjvënësi shqiptar të rishqyrtojë projekt-ligjin, për të shtuar rregulla lidhur me të drejtën e subjekteve për paraqitjen e provave, njohjen me to dhe të drejtën për t’u dëgjuar para se autoritetet publike të shpallin të pavlefshme nje AMTP.

<sup>270</sup> <https://www.facebook.com/Agjenciashteterorekadastres/posts/1568596303276926/>

thotë që mbi 2/3 e pronave të regjistruara në Shqipëri rezultojnë me probleme. Ndërkohë, rreth 600 mijë prona të tjera janë të paregjistruara, pjesa dërrmuese pasuri shtetërore dhe gati i gjithë bregdeti i Jugut.<sup>271</sup> Me dispozitat që strukturohen në Kreun II (nenet 6-15) të ligjit nr.20/2020 “Për mbylljen e proceseve kalimtare”, si dhe realizimin e procesit të rregjistrimit fillestar në bazë të ligjit nr.111/2018 “Për kadastrën“, krijohet mundësia për:

- a) rregjistrimin e titujve të pronësisë të paregjistruar ende (te të gjitha titujve të tokës të marrë në pronësi dhe në përdorim me probleme të aspekteve formale) duke i dhënë përparësi gjendjes së posedimit apo te faktit si dhe;
- b) përmirësim/përditësimin të tokës tjetër bujqësore që tashmë ekziston e rregjistruar në bazë të AMTP-ve që janë dhënë nga viti 1991 e në vazhdim.

Dega vendore e ASHK-ja në këtë mënyrë merr rolin e nje agjencie ligjërimiti (legalizimi), duke pasur mundësi të analizojë dhe të vlerësojë të gjitha AMTP e dhëna ndër vite.

Në parim, të gjitha AMTP-të që janë regjistruar më parë në regjistrin e pasurive të paluajtshme, nuk shqyrtohen nga ASHK-ja, prezumohen se janë të ligjshme.<sup>272</sup>

Megjithatë nuk përjashtohen mundësitë që në regjistrimet e AMTP-ve të realizuara më parë nga ana e ish ZVRPPP të kenë krijuar mbivendosje. Në këtë rast nëse përfituesit e AMTP-ve të mbivendosura, nuk mund të zgjidhen hartografikisht (pra të jenë mbivendosje fiktive për shkak pozicionimi), palët janë të lira ti drejtohen gjykatës për zgjidhjen e mbivendosjes reale të krijuar gjyqësisht.<sup>273</sup>

Gjithashtu në rastet kur konstatohet se sipërfaqja për të cilën është regjistruar AMTP-ja është pronë publike e patjetërsueshme, ASHK-ja, njofton Avokaturën e Shtetit, me qëllim ngritjen e padisë për pavlefshmërinë e aktit dhe njohjen e pronësisë së shtetit mbi pronën.<sup>274</sup>

Në këto rrethana ASHK-ja për të parandaluar çdo tentativë për ta tjetërsuar tokën publike (vijë bregdetare, rranishte, trruall) tek të tretët mund të marrë në bazë të ligjit nr.111/2018 “Për Kadastrën” masën kufizuese 30 ditore. Kjo kohë i jep mundësi Avokaturës të Shtetit të ngrejë padi në gjykatën kompetente përfshirë edhe marrjen e masës të sigurimit të padisë.

Një risi positive në ligj që kanë degët e ASHK-së është procedura që ato ndjekin për rregullimin e sipërfaqes dhe paraqitjes grafike të AMTP-së.

---

<sup>271</sup> <https://shqiptarja.com/lajm/projekt-per-azhornimon-e-pronave-lame-25-mln-pasuri-jane-regjistruar-me-probleme>

<sup>272</sup> Neni 9 i ligjit 20/2020.

<sup>273</sup> Neni 9 pika 1 e ligjit 20/2020.

<sup>274</sup> Neni 9 pika 2 e ligjit 20/2020.

Gjatë procedurave të regjistrimit ose përmirësimit të regjistrit të pasurive të paluajtshme, ASHK-ja plotëson me elementet hartografike AMTP-të që nuk janë të shoqëruara me dokumentacion hartografik, ose saktëson dokumentin hartografik (vlen si për AMTP e regjistruara ashtu dhe për ato që do të regjistrohen në bazë të këtij ligji).<sup>275</sup>

Degët e ASHK-së janë të lejuara në bazë të ligjit të bëjnë hetim administrativ midis dokumentacionit hartografik, gjëndjes faktike në terren dhe AMTP-ve të lëshuara ndër vite, duke korrigjuar të dhënat në dokumentacionin hartografik që i përkasin secilës AMTP të rregjistruar më parë.

Nëse gjatë saktësimit dhe pozicionimit në hartën kadastrale të sipërfaqes, sipas AMTP-ve, rezulton se është e pamundur (pra nuk kemi mbivendosje fiktive sipas nenit 65 të ligjit 20/2020), atëhere dega vendore e ASHK udhëzon përfituesit e AMTP-së për të zgjidhur gjyqësisht mosmarrëveshjen.<sup>276</sup>

Refuzimi i regjistrimit nuk sjell efekte për vlefshmërinë ose jo të aktit të pronësisë së refuzuar. Pala së cilës i është refuzuar plotësisht apo pjesërisht regjistrimi, ka të drejtën të zgjidhë në rrugë gjyqësore pretendimet për të drejtat e pronësisë, sipas legjislacionit në fuqi.

Saktësimi dhe pozicionimi i saktë i të gjithë pasurive të paluajtshme tokë bujqësore të subjekteve që zotërojnë AMTP në pronësi ose përdorim është hapi i parë administrativ që do të ndërmarrin punonjësit e ASHK-së në bashkëpunim me punonjësit e njëjësive të pushtetit vendor, si dhe punonjësit e organizatave vendase dhe të huaja, të cilët në bazë të marrëveshjeve të lidhura me organet drejtuese të këtij institucioni do të bëhen pjesë e këtij procesi ligjor.<sup>277</sup>

Degët e ASHK-së gjithashtu janë të lejuara që nëpërmjet procesit të regjistrimit fillestar dhe atij të përmirësim-përditësimit, të ligjërojnë gjëndjen e faktit në raport me të dhënat e pasqyruara në AMTP, në rast se është respektuar norma për frymë, toka bujqësore gjendet në të njëjtën territor ish kooperativë bujqësore/ndërmarrje bujqësore, ajo është në zërin juridik “Shtet” dhe në lidhje me këtë pronë nuk ka asnjë pretendim nga personat e tjerë për rregjistrimin e titujve të tyre të pronësisë.<sup>278</sup>

Verifikimi i të gjitha këtyre kriterëve dhe më pas lëshimi i dokumentacionit tekniko-ligjor sipas gjëndjes të faktit i jep vendimarrjes së degëve të ASHK-së rol krijues (konstitutiv), përveçse deklarues.

Në këtë mënyrë nëse vendndodhja e sipërfaqes së poseduar efektivisht nga përfituesi i AMTP-së është e ndryshme nga ajo e përcaktuar në këtë të fundit, por brenda territorit të ish-kooperativës dhe/ose ish-

<sup>275</sup> Neni 10 pika 1 e ligjit 20/2020.

<sup>276</sup> Kjo kompetencë e degëve të ASHK-së është në përputhje me pikën 4, të nenit 24, të ligjit “Për kadastrën”, me qëllim për të shmangur mbivendosjen. Në rastin e mbivendosjeve fiktive zbatohen parashikimet e nenit 65, të ligjit nr.20/2020 “Për mbylljen e proceseve kalimtare” dhe kreut VI të ligjit “Për kadastrën”.

<sup>277</sup> <https://www.ashk.gov.al/category/lajme/>.

<sup>278</sup> bazë të pikës 5 të nenit 10 të ligjit nr.20/2020.

ndërmarrjes bujqësore, regjistrimi kryhet sipas vendndodhjes së sipërfaqes së poseduar, kur kjo është pasuri shtetërore.

Zbatimi i vendimeve gjyqësore është një tjetër detyrim ligjor që duhet të kihet parasysh në veprimtarinë e degëve të ASHK-së.

Në parim vendimet gjyqësore të formës të prerë janë të padiskutueshme për urdhërimet që ato mbajnë në lidhje me rregjistrimin e efekteve që janë përcaktuar në dispozitivin e vendimeve gjyqësore<sup>279</sup>.

Përfundimisht, kur konstatohet se vendimi gjyqësor i formës së prerë për detyrimin për regjistrim, disponon për sipërfaqe që gjatë regjistrimit të AMTP-së:<sup>280</sup>

a) janë kthyer në prona publike të patjetërsueshme:

b) rezultojnë të jenë regjistruar më parë në pronësi të të tretëve.

Në bazë të nenit 11/2, b, drejtuesit e degëve të ASHK kanë të drejtë të vendosin refuzimin për rregjistrimin e një vendimi gjyqësor të tillë që krijon mbivendosje me një tjetër titull pronësie (pronë publike/shtetërore ose private), ku pronarët apo përfaqësuesit e këtyre lloj pronash nuk janë thirrur dhe bërë pjesë e procesit gjyqësor (në rastin e pronës publike dhe shtetërore Avokatura e Shtetit) apo toka bujqësore për të cilën shprehet vendimi gjyqësor është tjetërsuar në pronë publike për shkak të procesit të shpronësimeve.

### ***3.3.3. Raporti i mbrojtjes së interesave pronësore të subjekteve në proces legalizimi me pronarët jo posedues në bazë të ligjit nr.20/2020***

Ligji nr. 9482/2006, “Për legalizimin e ndërtimeve pa leje”, përbën një nga mënyrat e posaçme të fitimit të pronësisë në vendin tonë dhe njëkohësisht mënyrën më të debatuar në aspektin ligjor dhe kushtetues, për sa i përket raportit që duhet mbajtur midis pronarëve joposedues që zhvishen nga pronësia dhe poseduesve jo pronarë. Poseduesit jo pronarë apo ndërtuesit pa leje në bazë të këtij ligji, kishin të drejtë (pasi ligji tashmë është shfuqizuar) të kërkonin jo vetëm legalizimin e ndërtimit pa leje që kanë kryer, por edhe pronësinë mbi parcelën ndërtimore në raste kur ishte ndërtuar në pronë shtet ose të të tretëve.

---

<sup>279</sup> Neni 11/1 i ligjit nr.20/2020 është një dispozitë që vjen në përputhje të plotë me Kushtetutën (neni 142/3), duke i dhënë prioritet regjistrimit të vendimeve gjyqësore që kanë marrë formë të prerë dhe që kanë analizuar më parë përmbajtjen e AMTP-ve dhe pozicionit hartografik të tokave bujqësore.

<sup>280</sup> [http://www.qbz.gov.al/botime/fletore\\_zyratore/2015/12/243.pdf](http://www.qbz.gov.al/botime/fletore_zyratore/2015/12/243.pdf),

Në këto kushte, vendimi gjyqësor nuk mund të regjistrohet dhe me të drejtë në bazë të nenit 24/4 dhe 47 të ligjit nr.111/2018, drejtuesit e degëve të ASHK-së dhe Drejtori i Përgjithshëm duhet të vendosin refuzimin e regjistrimit.

Sipas nenit 47/2 të ligjit nr.111/2018 Për Kadastrën, refuzimi i regjistrimit kryhej në bazë të vendimit gjyqësor nga Drejtori i Përgjithshëm me propozim të drejtorit të degës vendore të ASHK-se.

Pavarësisht se në ligjin nr. 9482/2006, nuk përmendet shprehimisht termi juridik shpronësim, në realitetin e përditshëm ekziston një kategori personash që shpronësohen (pronarët jo posedues dhe që janë personat fizikë dhe juridikë, si dhe shteti), ku nga ana tjetër lind e drejta e pronësisë për një grup tjetër përfituesish (ndërtuesit pa leje).<sup>281</sup>

Një raport statistikor i ALUIZN-it, i siguruar nga BIRN, tregon se nga viti 2006 deri në vitin 2013 u grumbulluan aplikime që përfshijnë 323,082 objekte në të gjithë Shqipërinë. Nga këto, ALUIZN-i ka shpërndarë 166,745 leje legalizimi deri në fund të vitit 2018, duke i dhënë përgjigje pozitive vetëm 51% të aplikuesve. Mbi 94 mijë objekte ose 29% e totalit janë klasifikuar të palegalizueshme, por fati i tyre mbetet ende i paqartë. Në proces mbeten ende edhe 62,206 objekte për t'u legalizuar, të cilat përfshijnë 19% të numrit total të aplikimeve.<sup>282</sup>

Në bazë të strategjisë ndërsektoriale në fushën e të drejtave të pronësisë (2012 – 2020) parashikohet që mbyllja e procesit të legalizimeve 100 % nga degët e ALUIZNI-it u parashikua të përfundonte për 270 592 ndërtime pa leje brenda vitit 2013, por në realitet situara ligjore paraqitet ndryshe, pasi ky proces do vazhdojë të prodhojë pasoja të karakterit social, ekonomik dhe ligjor deri në fund të vitit 2028.<sup>283</sup>

Shqetësimi që paraqiti Drejtoresha e Bankës Botërore në Tiranë, Kseniya Lvovsky, në vitin 2013, për dhënien fund të procesit të legalizimeve, nuk pati vëmendjen e duhur as nga Partia Demokratike në atë kohë në pushtet dhe as nga Partia Socialte aktualisht në pushtet.

Sipas Kseniya Lvovsky citohet;

*“Ne kemi informacion që ka një valë legalizimesh përpara zgjedhjeve dhe një numër edhe më i madh pronash për t'u legalizuar pas zgjedhjeve, por ajo që është e rëndësishme është që të ketë një sistem të duhur që ta bëjë këtë proces me kujdes dhe të mos ketë valë pas vale legalizimesh, që do të nxiste zënien në mënyrë të paligjshme të pronave.”*<sup>284</sup>

Deri në vitin 2016, nga 314,789 ndërtime pa leje të vetëdeklaruar, ALUIZNI kishte shqyrtuar 186.223 aplikime. Trajtimi i dosjeve u përshpejtua pas vitit 2014. Nëse nga viti 2006 deri në vitin 2013 numri total i dosjeve të trajtuara ishte 46,037, në vitin 2014 u trajtuan 64,138 aplikime për legalizim, në 2015-tën u trajtuan 74,510 aplikime dhe nga janari në shtator 2016 u trajtuan 47,575 aplikime. Gjithashtu nga 2013 deri në 2016, ALUIZNI legalizoi 66,571 ndërtime të paligjshme, tre herë më shumë se numri i

<sup>281</sup> Të njëjtin qëndrim me atë të shpronësimit për sa i përket humbjes të pronësisë mbi parcelat ndërtimore pronë private, mban edhe Gjykata Kushtetuese në vendimin e saj nr.35/2007.

<sup>282</sup> <https://gazetamapo.al/saga-e-legalizimeve-mban-ne-pasiguri-mijera-familje-ne-shqiperi/>

Saga e legalizimeve mban në pasiguri mijëra familje në Shqipëri

<sup>283</sup> [https://www.drejtesia.gov.al/ep-content/uploads/2017/11/Strategjia\\_Reforma\\_ne\\_fushe\\_e-te-drejtave\\_te-pronesise.pdf](https://www.drejtesia.gov.al/ep-content/uploads/2017/11/Strategjia_Reforma_ne_fushe_e-te-drejtave_te-pronesise.pdf), Strategjia ndërsektoriale reforma në fushën e të drejtave të pronësisë 2012 – 2020, page 34

<sup>284</sup> <https://www.monitor.al/drejtoresha-e-bb-legalizimet-nuk-duhet-te-kete-perseritje/>

ndërtimeve të paligjshme të legalizuara gjatë periudhës 2006 deri në 2012. Numri total i ndërtesave të legalizuara në vitin 2016 arriti në 88,321. Megjithëse procesi i legalizimit u përshpejtua, nuk ka të dhëna mbi numrin e ndërtesave të legalizuara në zonat informale që raportohen të jenë rreth 300 mijë dhe as që ka një datë të parashikuar për përmbylljen e procesit të legalizimit, urbanizimit dhe formalizimit të ndërtimeve të paligjshme.<sup>285</sup>

Aktualisht çështja e legalizimit të ndërtimeve pa leje rregullohet me akte të reja normative që janë ligji nr.111/2018 “Për kadastrën” dhe ligji nr.20/2020 “Për mbylljen e proceseve kalimtare.”<sup>286</sup>

Në bazë të Ligjit nr.111/2018, degët e ASHK-së në ndryshim nga legjislacioni i mëparshëm i shfuqizuar, e japin lejen e legalizimit edhe në ato raste kur subjekti ndërtues nuk ka shlyer vlerën e plotë të parcelës ndërtimore që është në pronësi të të tretëve (shtetit, subjekteve private), por kalimi i plotë i pronësisë dhe përfitimi i dokumentave pronësore bëhet vetëm kur Këshilli i Ministrave të ketë miratuar dëmshpërblimin e pronarëve jo posedues.<sup>287</sup>

Ligji “Për kadastrën” lejon degët e ASHK-së që të japin lejen e legalizimit edhe në ato raste kur subjekti ndërtues nuk ka shlyer vlerën e plotë të parcelës ndërtimore që nuk është në pronësi të tij, por kalimi i plotë i pronësisë dhe përfitimi i dokumentave pronësore bëhet vetëm kur Këshilli i Ministrave të ketë miratuar dëmshpërblimin e pronarëve jo posedues dhe njëkohësisht ndërtuesi pa leje ka shlyer të gjitha tarifatat ligjore për parcelën ndërtimore të legalizuar, cka përshpejton në këtë mënyrë procesin e legalizimeve.<sup>288</sup>

Një rëndësi të vecantë për tu analizuar është korpusi i dispozitave të ligjit nr.20/2020 “Për mbylljen e proceseve kalimtare”, pasi ky ligj jo vetëm zëvendëson korpusin e akteve të mëparshme në fushën e legalizimeve të ndërtimeve pa leje dhe kalimit të pronësisë mbi parcelat ndërtimore pronë private dhe shtetërore, por njëkohësisht mbart shumë risi pozitive për sa i takon raportit të interesave midis ndërtuesve pa leje, pronarëve privatë dhe shtetit.<sup>289</sup>

---

<sup>285</sup> <https://shtetiweb.org/2018/09/27/euralius-legjislacioni-shqiptar-i-prones-shkel-te-drejtat-e-njeriut/>

Euralius: Legjislacioni shqiptar i pronës shkel të drejtat e njeriut

<sup>286</sup> Aktet nënligjore të dala në zbatim të ligjit nr. 9482, dt. 03.04.2006 ‘Për legalizimet e ndërtimeve pa leje do të vazhdojnë të jenë në fuqi deri në momentin e miratimit të akteve të reja nënligjore nga Këshilli i Ministrave, Këshilli Drejtues i ASHK dhe Drejtori i Përgjithshëm”.

<sup>287</sup> Pika 2 nenit 53 e ligjit nr.111/2018 “Per kadastrën”.

<sup>288</sup> Pika 2 nenit 53 e ligjit nr.111/2018, rregullon mënyrën e regjistrimit të titujve të tjerë që buron nga legjislacioni për çështjet e pronësisë, ku bëjnë pjesë edhe aktet e legalizimit të ndërtimeve pa leje.

<sup>289</sup> Aktet nënligjore të dala në zbatim të ligjit nr. 9482, dt. 03.04.2006 ‘Për legalizimeet e ndërtimeve pa leje do të vazhdojnë të jenë në fuqi deri në momentin e miratimit të akteve të reja nënligjore nga Këshilli i Ministrave, Këshilli Drejtues i ASHK dhe Drejtori i Përgjithshëm”.

Jo të pakta janë sfidat dhe problematikat të cilat ekzistojnë aktualisht midis grupeve sociale që preken nga ligji nr.20/2020, ku një pjesë e mirë e konstitucionalistëve dhe elaboruesve të së drejtës mendojnë se ky akt normativ nuk e zgjidh plotësisht plagën sociale të legalizimeve të ndërtimeve pa leje.<sup>290</sup>

Mes dispozitave të reja që lidhen me ligjin nr.20/2020, një rëndësi të vecantë paraqesin për t'u analizuar shkaqet e moskualifikimit të objekteve që janë deklaruar për tu legalizuar, rruga ligjore që ndiqet për të kundërshtuar aktet administrative që ndërmerren për këtë qëllim, si edhe e drejta për dëmshpërblim, e parë kjo në raport të ngushtë edhe me institutin e shpronësimit dhe atë të shkaktimit të dëmit.<sup>291</sup>

Ndërtimet pa leje, për të cilat poseduesit nuk kanë aplikuar për legalizim deri në datën e hyrjes në fuqi të këtij ligji, trajtohen nga ASHK kryesisht, gjatë proceseve të regjistrimit fillestar ose përmirësim/perditësimit të zonës kadastrale apo nëpërmjet procedurës së evidentimit të ndërtimeve pa leje, duke pasqyruar edhe funksionin e ndërtimit.<sup>292</sup>

Është parashikuar në ligj se në rast se subjekti i ndërtimit pa leje, për shumë lloj arsyesh subjektive, nuk lejon punonjësit e ASHK-së të kryejnë perditësimin e gjendjes ndërtimore në terren, ASHK-ja vendos pezullimin e ndërtimit nga legalizimi. Proçesi rifillon pas krijimit të kushteve për evidentim nga poseduesi. Çdo vonesë në këtë drejtim ngelet përgjegjësi e poseduesit të ndërtimit pa leje.<sup>293</sup>

Kjo dispozitë përjashtuese kaq e gjerë mund të lerë vend për shumë subjektivizëm.

Proçesi i legalizimeve në vendin tone vazhdon ende, ndersa koha e fundit kur është lejuar që ndërtimet e paligjshme të legalizohen, janë të gjitha ato ndërtimë që janë ngritur deri në muajin qershor 2014.

Ndryshimet e ligjit të legalizimeve në vitin 2015, i lejuan degët e ALUIZN-it dhe më pas ASHK-në që të permbyllë procedurat e legalizimeve për dosjet në proçes, vetëm ndërtimet e paligjshme që janë ngritur deri në muajin qershor 2014. Aplikime për legalizimin e ndërtimeve të ngritura pas muajit qershor 2014 nuk mund të regjistroheshin dhe aq më pak të trajtoheshin pozitivisht, me përjashtim të ndonjë shkelje që mund të ketë ndodhur si rast përjashtimor.

---

<sup>290</sup> Në kreun III të ligjit nr.20/2020, zenë vend një grup dispozitash të rëndësishme që i japin kompetencë degeve të ASHK me karakter krijues, sikurse janë legalizimi i ndërtimeve pa leje, momenti i humbjes së pronësisë të pronarëve jo posedues, trajtimi juridik i ndërtimeve që nuk mund të legalizohen etj. Ky grup dispozitash (nenet 16-33) zëvendëson ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006, "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje"

<sup>291</sup> Proçedura e legalizimit të ndërtimeve pa leje rregullohet në Kreun III të ligjit nr.20/2020 "Për mbylljen e proceseve kalimtare". Në këtë kre strukturohen dispozita që bëjnë të mundur kalimin e pronësisë për ndërtimet pa leje, të truallit funksional, si dhe mënyrën e trajtimit financiar të ndërtimeve që nuk mund të legalizohen

<sup>292</sup> Neni 17/1 i ligjit nr. 20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë".

<sup>293</sup> Po aty neni 17.2 i ligjit.

Nje tjetër arsye e mungesës së legalizimit të ndërtimeve pa leje pas muajit qershor 2014, ka te beje me faktin se me ligjin nr. 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit“ është pergjegjësi dhe e drejte e IKMT dhe IMT prane Bashkive të inspektojnë, të vlerësojnë dhe të vendosin për të gjitha ndërtimet e paligjshme apo përtej lejes së ndërtimit që janë bërë nga viti 2014 dhe deri me sot, duke urdhëruar:<sup>294</sup>

- a) shkatërrimin e ndertimeve të paligjshme;
- b) konfiskuar ato në favor te shtetit;
- c) ose legalizuar nepermjet vendosjes se një gjobe, e cila shkon deri ne vlerën e ndërtimeve të kryera pa leje.

Tashmë me miratimin e ligjit nr.20/2020, procesi i legalizimeve fiton sërish fuqi prapavepruese për të gjitha ato ndertime pa leje që janë ngritur nga muaji qershor 2014 – maj 2020, kohë që përkon me hyrjen në fuqi të ligjit nr.20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare“.

Pavarësisht se në ligj thuhet se ndërtimet e reja të ngritura pa leje ose në shkelje të lejes të ndërtimit do të evidentohen nga fotografimi ajror, para se ligji për mbylljen e proceseve kalimtare të hyjë në fuqi, ka një problem objektiv, pasi mbyllja e këtyre proceseve përfshirë legalizmin e ndërtimeve pa leje synohet të mbyllet deri në fund të vitit 2028.

Ndërkohë punonjësit e ASHK-së kanë të drejtë të evidentojnë ndërtimet e reja pa leje ndërtimi, për efekt të regjistrimit edhe kryesisht, gjatë fazës të rregjistrimit fillestar apo procesit të përmirësim/përditësimit, çka do të sjelle mundësinë që objekte të reja pa leje ndërtimi të vazhdojnë të ndërtohen ende deri në fund të vitit 2028, kohë në të cilën supozohet të mbyllet përfundimisht edhe procesi i legalizimeve.

Si konkluzion do theksonim faktin se kjo dispozitë sjell një lloj amnistie për të gjitha ndërtimet që janë ngritur pa leje mbas muajit qershor 2014, duke bërë kompetencat e IKMT-se në bazë të ligjit “Për planifikimine territorit” të pazbatueshme. Vetëm për ato ndërtime të kryera në shkelje të lejes së ndërtimit që është vendosur masa administrative përkatëse nga ana e IKMT-së do të zbatohet vendimarrja përkatëse (gjobë, shkatërrim objekti, legalizim kundrejt masës të shpërblimit, neni 69 i ligjit nr.20/2020 për dispozitat kalimtare).

---

<sup>294</sup> [http://www.qbz.gov.al/botime/fletore\\_zyratore/2015/12/243.pdf](http://www.qbz.gov.al/botime/fletore_zyratore/2015/12/243.pdf).

Neni 52/1, e) i ligjit nr. 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”.



Për sa i takon ndërtimeve që mund të legalizohen, ligji nr.20/2020 kërkon që degët e ASHK-të kryejnë procedurat e kualifikimit për legalizim të ndërtimeve pa leje, duke u bazuar në kriteret e moscenimit të<sup>295</sup>:

- veprave kryesore të infrastrukturës publike;
- akseve rrugore kombëtare;
- integritetit të pasurive kulturore materiale;
- territoreve të destinuara për investime strategjike;
- vijës bregdetare, në kuptim të interesit publik në zhvillimin e turizmit.

Për sa i takon kriterëve të mësipërme të cilat kanë karakter pengues, këto kriterë kanë qenë parashikuar edhe në kuadrin e mëparshëm të ligjit nr. 9482/2006 ‘Për legalizimet e ndërtimeve pa leje’ dhe nuk përbën risi në lidhje me standartet dhe parimet që synon të mbrojë ligjvënësi.

Ndërkohë që në ligjin nr.20/2020, për ndërtimet pa leje që cenojnë kriteret e mësipërme nuk legalizohen, ato regjistrohen në bazën e të dhënave vetëm për efekt njohje të vlerës së investimit të ndërtimit.<sup>296</sup>

Pikërisht kjo lloj zgjidhje ligjore që merr përsipër vlerën e investimit të kryer është risi me karakter pozitiv në favor të interesave të ndërtuesve pa leje dhe në pajtim të plotë me jurisprudencën e GJEDNJ.

Për objektet me shkelje të lejes së ndërtimit, kriteret e mësipërme sjellin moslegalizim vetëm për sipërfaqet në tejkallim të lejes së ndërtimit, kur ato janë të ndashme nga ndërtimi me leje. Në rastin kur këto sipërfaqe nuk janë të ndashme, objektet me shkelje të lejes së ndërtimit legalizohen në tërësi.<sup>297</sup>

ASHK-ja në bazë të dispozitave të reja të ligjit nr.20/2020 e legalizon ndërtimin, duke respektuar dispozitat e legjislacionit në fuqi për regjimet pasurore martesore, cka përbën një risi mjaft pozitive.<sup>298</sup>

Ligjvënësi në aspektin formalo-juridik garanton mbrojtjen e interesave të disa familjeve (motra, vëllezër) që banojnë në të njëjtën ndërtesë, si dhe të bashkëshortëve, duke shmangur në këtë mënyrë konfliktet e shumta gjyqësore mes anëtarëve të së njëjtës familje për kuota bashkëpronësie, pasi kuadri i mëparshëm ligjor lejonte të aplikonte vetëm kryefamiljari ose çdo person tjetër madhor në emër të gjithë bashkëpronarëve të tjerë.<sup>299</sup>

---

<sup>295</sup> Neni 18/1 i ligjit nr. 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

<sup>296</sup> Po aty neni 18/2.

<sup>297</sup> Po aty neni 18/3.

<sup>298</sup> Me përpara të gjitha këto interesa për sa i takon kuotave në bashkëpronësinë familjare dhe atë vullnetare rregullohen nga neni 75 e vijues i Kodit të Familjes dhe neni 199 e vijues i Kodit Civil.

<sup>299</sup> Neni 21/1 i ligjit nr.20/2020 është në harmoni edhe me dispozitat e Kodit të Familjes dhe neneve 45, 50 të ligjit nr.111/2018 “Për kadastrën”.

Ndërkohë që poseduesi i ndërtimit pa leje ka të drejtë të heqë dorë nga legalizimi i ndërtimit pa leje me anë të një deklarate noteriale, për aq kohë sa nuk ka një vendimarrje themeli. Paraqitja e një deklarate të tillë i heq mundësinë poseduesit të ndërtimit pa leje që ta legalizojë atë dhe të bëhet pronar, ashtu edhe të kërkojë dëmshpërblimin përkatës.

Një garanci thelbësore është përcaktuar në ligjin nr.20/2020 “Për mbylljen e proceseve kalimtare”, për sa i takon castit të humbjes të pronësisë nga pronarët jo posedues.

Ligji nr.20/2020, parashikon se ndertimet e legalizuara mbi truall në pronësi të të tretëve (pronë private) regjistrohen pa marrëdhënie me truallin, deri në miratimin e vendimit të Këshillit të Ministrave për kompensimin e pronarëve joposedues, sipas procedurës së parashikuar në ligjin nr.20/2020 “Për mbylljen e proceseve kalimtare”. Me miratimin e këtij vendimi, parcela ndërtimore regjistrohet në favor të përfituesit të pasurisë së legalizuar.<sup>300</sup>

Është e detyrueshme që përfituesi i ndërtimit të legalizuar të ketë shlyer të gjitha detyrimet financiare që lidhen me kalimin e pronësisë mbi parcelën ndërtimore, si dhe taksat përkatëse që lidhen me procesin e legalizimit për objektin që ai ka ngritur pa leje. Deri në shlyerjen totale të këtyre detyrimeve financiare mbi objektin/ndërtesën e legalizuar, regjistrohet hipoteka ligjore.<sup>301</sup>

Nga viti 2016 e në vijim është bërë përpjekje që kalimi i pronësisë së parcelave ndërtimore me vendim të Këshillit të Ministrave dhe bërja e pagesës në favor të pronarëve jo posedues, të kryhen në të njëjtën kohë, cka është në interes të të gjitha palëve.<sup>302</sup>

Sqarimi i hollësishëm i procedurës që duhej ndjekur, përcaktohet edhe në Udhëzimin e Drejtorit të Përgjithshëm të ALUIZN-it.<sup>303</sup>

Risi pozitive në ligjin nr.20/2020 “Për mbylljen e proceseve kalimtare”, është casti i kalimit të pronësisë për parcelën ndërtimore pronë shtetërore në favor të ndërtuesve pa leje. Në bazë të këtij ligji, kalimi i pronësisë për parcelën ndërtimore kur ndërtuesi pa leje që ka ndërtuar mbi pasurinë e paluajtshme pronë shtetërore, kryhet menjëherë nga ASHK që ka dhënë lejen e legalizimit dhe që kryen

<sup>300</sup> Kreu II (nënt 16-34) i ligjit nr.20/2020 “Për mbylljen e proceseve kalimtare”.

<sup>301</sup> Neni 22 i ligjit nr.20/2020 “Për mbylljen e proceseve kalimtare”.

<sup>302</sup> Për më tepër referoju VKM nr.465, datë 22/06.2016 “Për përcaktimin e procedurave dhe rregullave për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objekteve informale” ndryshuar me VKM nr.19, datë 11.1.2017.

<sup>303</sup> Për më tepër referoju Udhëzimin nr. 1415/2016 të Drejtorit të Përgjithshëm të ALUIZN-it.

njëkohësisht edhe rregjistrimin e lejes të legalizimit (*funksioni konstativ dhe deklarues që ka aktualisht ASHK*).<sup>304</sup>

Në bazë të kësaj dispozite nuk është më e nevojshme që të nxirret një vendim i Këshillit të Ministrave që të miratojë kalimin e pronësisë për parcelën ndërtimore kur ajo është në zërin juridik “SHTET”, pasi leja e legalizimit vlen për regjistrimin njëkohësisht si të ndërtimit të legalizuar, ashtu edhe të truallit pronë shtetërore.

Paradoksi gjatë 15 viteve proces legalizimi ishte se për të mundësuar legalizimin e një ndërtimi pa leje dhe kalimin e pronësisë mbi një parcelë ndërtimore, duhej të nxirreshin njëkohësisht tre akte, vendimi i Këshillit të Ministrave për kalim të pronësisë, kontratë noteriale shitje për parcelën ndërtimore dhe leje legalizimi, çka shkaktonin mjaft vështirësi, kosto ekonomike dhe vonesa në këtë proces.

Heqja e kontratës noteriale si dokument shtesë për kalimin e pronësisë në vitin 2016, bëri që Dhoma Kombëtare e Noterisë ta kundërshtonte këtë vendim në Gjykatën Administrative të Apelit Tiranë, kërkesë e cila nuk u pranua.

Problem që vazhdon të ekzistojë në aspektin kushtetues dhe që kërkon zgjidhje objektive është fakti se miratimi i vendimit të Këshillit të Ministrave për dëmshpërblimin e pronarëve joposedues nëpërmjet procedurave që ndjek ATP, nuk bëhet menjëherë, por me këste dhe kjo pamundëson marrjen e shpërblimit të menjëhershëm sipas nenit 41/3 të Kushtetutës.

Gjithashtu, risi pozitive e kuadrit të ri normativ është mundësia e subjekteve legalizuese kur ata kanë ndërtuar në tokë shtetërore, që të bëhen pronarë të parcelës ndërtimore në çastin e dhënies të lejes të legalizimit nga degët e ASHK, pa qenë më e nevojshme që të nxirret një vendim i Këshillit të Ministrave që të miratojë kalimin e pronësisë për parcelën ndërtimore.<sup>305</sup>

Një nga risitë e Ligjit 20/2020 është e drejta e ASHK për të përpunuar sipas detyrës zyrtare, gjatë regjistrimit fillestar, përmirësimit të zonës kadastrale ose procesit të gjurmimit të ndërtimeve pa leje, për të cilat nuk është bërë asnjë aplikim ose vetëdeklarim deri në datën të hyrjes në fuqi të këtij ligji.<sup>306</sup>

Në rast se një subjekt posedon më shumë se një ndërtim pa leje, ai ka të drejtë të zgjedhë me akt noterial, se për cilin do të përfitojë pronësinë e parcelës ndërtimore sipas çmimit favorizues të legalizimit.<sup>307</sup>

<sup>304</sup> Për më tepër referoju nenit 22 të ligjit nr.20/2020 “Për mbylljen e proceseve kalimtare”.

<sup>305</sup> Neni 22 pika 2 e ligjit 20/2020 “Për mbylljen e proceseve kalimtare”.

<sup>306</sup> [https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/al/Documents/legal/Deloitte%20Albania\\_Legal%20Neës\\_April2020.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/al/Documents/legal/Deloitte%20Albania_Legal%20Neës_April2020.pdf), page 4.

Kjo zgjidhje ligjore është të njëjtën vijëmesi me rregullimin e legjislacionit të mëparshëm për legalizimet tashmë i shfuqizuar, vecse ka si ndryshim faktin se nëse poseduesi i dy ndërtimeve pa leje nuk shpreh asnjë preferencë se për cilin ndërtim pa leje do të përfitojë kalimin e pronësisë të parcelës ndërtimore me çmim favorizues, si sanksion për neglizhencën e tij në ligj është e parashikuar që ASHK-ja e trajton me çmim favorizues ndërtimin me sipërfaqen më të vogël të parcelës ndërtimore.

Në rast se gjatë procesit të legalizimit nëpërmjet një veprimi juridik me kusht, poseduesi i ndërtimeve vendos cedimin e pozitës së tij si pronar i ardhshëm tek të tretët për ndërtimet që ai ka kryer, atëhere nuk aplikohet asnjë çmim favorizues për secilin nga ndërtimet e realizuara.<sup>308</sup>

Në ligjin nr.20/2020 është tentuar që t'i jepet më shumë garanci mbrojtje interesave të pronarëve jo posedues për sa i takon mënyrës të zhveshjes të tyre nga pronësia dhe marrjes të dëmshpërblimit, megjithatë sërish ka ende probleme në këtë drejtim.

Për pronarët joposedues, pasuritë e të cilëve janë zënë nga parcelat e ndërtimeve të legalizuara, është parashikuar në ligj detyrimi i Këshillit të Ministrave që me vendim të miratojë vlerën e kompensimit financiar për sipërfaqet takuese.<sup>309</sup>

Llogaritja e vlerës së kompensimit bëhet në bazë të çmimit të përcaktuar në hartën e vlerës së pronës, për llojin e pasurisë “truall”. Mënyra e shpërndarjes së fondit financiar të kompensimit që krijohet nga kalimi i pronësisë së parcelave ndërtimore, si dhe kriteret e procedurat e zbatueshme përcaktohen me vendim të Këshillit të Ministrave.<sup>310</sup>

Kur mbi truallin e parcelës ndërtimore në pronësi të pronarit joposedues rëndon hipotekë, procedurat e legalizimit dhe të miratimit të masës dhe vlerës së kompensimit financiar nuk pengohen. Kreditori hipotekar ka të drejtë garancie mbi shumën e kompensimit financiar, e cila pasqyrohet në vendimin e Këshillit të Ministrave. ASHK-ja vendos në një llogari bankare të posaçme shumën e kompensimit financiar, e cila nuk vihet në dispozicion të subjektit përfitues pa miratimin apo marrëveshjen e kreditorit.<sup>311</sup>

---

<sup>307</sup> Neni 23 i ligjit nr. 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

<sup>308</sup> Neni 499 i Kodit Civil parashikon “Kreditori mund t’ia kalojë kredinë e vet një personi tjetër edhe pa miratimin e debitorit, me kusht që kredia të mos ketë karakter të ngushtë personal dhe kalimi të mos jetë ndalur nga ligji”.

<sup>309</sup> Neni 24/1 i ligjit nr. 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

<sup>310</sup> Po aty neni 24/2.

<sup>311</sup> Po aty neni 24/3.

Kur për truallin e parcelës ndërtimore ka mbivendosje të disa titujve pronësie, vendimi i Këshillit të Ministrave për masën dhe vlerën e kompensimit financiar miratohet pa përcaktuar subjektin përfitues të shumës.<sup>312</sup>

Ky konkurim titujsh pronësie mbi parcelën ndërtimore nuk e pengon degën e ASHK të japë lejen e legalizimit dhe të përcjellë atë për miratim përfundimtar në lidhje me kalimin e pronësisë të parcelës ndërtimore për të cilën janë disa pronarë të ndryshëm (mbivendosje titujsh) në Këshillin e Ministrave. Me miratimin e vendimit të Këshillit të Ministrave, ASHK-ja kryen regjistrimin e pronësisë mbi parcelën ndërtimore në favor të poseduesit të ndërtimit të legalizuar.

Ndërkohë që vlera e kompensimit financiar që miratohet gjithashtu në vendimin e Këshillit të Ministrave vendoset në një llogari bankare të posaçme dhe vihet në dispozicion të subjektit që do të rezultojë përfitues nga vendimi gjyqësor i formës së prerë, i cili do të zgjidhë mbivendosjen.

Problem për sa i takon pronarit jo posedues sikurse e theksuam edhe në analizën që i bëmë dispozitave kryesore të ligjit për kadastrën është momenti i shpërblimit të këtyre subjekteve, proces që deri tani është kryer nga ATP me disa këste dhe jo në mënyrë të menjëhershme.

Pra me dhënien e vendimit të Këshillit të Ministrave poseduesi i ndërtimit pa leje behet njëkohësisht edhe pronar i parcelës ndërtimore e cila më parë ishte në pronësi të të tretëve, cka është një lloj shpronësimi për shkak të ligjit.

E kundërta pronari jo posedues me miratimin e vendimit të Këshillit të Ministrave njih të drejtën e dëmshpërblimit për shkak të kësaj procedure (që është në thelb shpronësim), por masën e dëmshpërblimit nuk e merr në mënyrë të menjëhershme nga Shteti që luan edhe rolin e agjentit midis dy grupeve të interesave sociale, por e merr me disa këste, sikurse është aplikuar deri tani.

Qëndrimi i katër anëtareve të Gjykatës Kushtetuese të vitit 2007 që kërkojnë që nisur nga kuadri ligjor i shpronësimeve, neni 1 i Protokollit 1 të KEDNJ, neni 41 i Kushtetutes, që masa e shpërblimit të pronarëve jo posedues, si rrjedhojë e procesit të legalizimit (që është një lloj shpronësimi), çmimi duhet të jetë i drejtë dhe i menjëhershëm para se të jepet leja e legalizimit për poseduesin jo pronar, nuk gjen zbatim në këtë rast.<sup>313</sup>

---

<sup>312</sup> Po aty neni 24/4.

<sup>313</sup> Neni 24 i ligjit nr.20/2020 e garanton formalisht mbrojtjen e interesave ekonomike të pronarit joposedues, por për sa i takon çastit të kalimit të së drejtës të pronësisë mbi masën e dëmshpërblimit (marrjes efektive të këtij dëmshpërblimi), kjo nuk ndodh në mënyrë të menjëhershme dhe të drejtpërdrejtë sikurse kërkon neni 41/3 i Kushtetutes dhe Neni 1 i Protokollit 1 të KEDNJ.

Poseduesi i ndërtimit pa leje, nëse zotëron aktin administrativ, vendimin gjyqësor apo kontratën e kalimit të pronësisë së parcelës ndërtimore, të lidhur ose të vërtetuar përpara noterit, me vetë pronarin e ligjshëm ose me personin, të cilit i ka kaluar të drejtën e pronësisë, pavarësisht nga numri i transaksioneve të kryera, e dorëzon këtë dokumentacion pranë ASHK-së, me qëllim regjistrimin e pronësisë.<sup>314</sup>

Kjo dispozitë amnistion apo anashkallon regjistrimin fillestar të këtyre titujve pronësie të dhëna më parë në kuptim të regjistrimit fillestar sikurse e kërkon neni 195 i Kodit Civil dhe Kreu V i ligjit nr.111/2018 “Për kadastrën”, që lidhet me rëndësinë që mbart procesi i regjistrimit fillestar. Për poseduesin e ndërtimit pa leje mjafton që ai të ketë një titull pronësie në emër të tij apo të dhënë në favor të të tretëve (pronarëve të mëparshëm) nga të cilët ai ka fituar pronësinë (përmes veprimeve të ndryshme juridike me qëllim kalimin e pronësisë). Në këto kushte ai ka të drejtë që të kalojë pronësinë mbi parcelën ndërtimore pa shpërblim.<sup>315</sup>

Jo të pakta janë rastet kur në një kontratë premtim shitje me kusht që lidhet me procesin e legalizimeve, njëra palë që ka kryer ndërtime pa leje merr përsipër përbushjen e kushteve të cilat janë objektivisht të pamundura ose nuk varen fare nga një ngjarje e papërcaktuar e së ardhmes, por nga rrethana dhe shkaqe ligjore tërësisht jashtë ndikimit të vullnetit të palëve të përfshira në kontratë.

Në një kontratë shitje pasurie të paluajtshme me kusht midis N.X sh.p.k dhe D.M shpk, përveç kontratës të shitjes palët kontraktore kanë lidhur edhe një kontratë dorëzanie. Në kontratën e dorëzanie të lidhur mes U.T shpk në pozitën e dorëzanesit dhe D.M shpk në pozitën e kreditorit, palët bien dakord se në rast se detyrimi që buron nga kontrata kryesore nuk përbushet brenda një viti nga pala debitore N.X sh.p.k, personi i tretë U.T.shp.k (dorëzanesi) do paguajë në favor të kreditorit D.M sh.p.k, për llogari të debitorit kryesor 450.000 Euro . Në lidhje me këto dy marrëdhënie juridike, shtrohen për diskutim dy çështje kryesore.

1.A duhet të ndjekë kontrata e dorëzanie fatin e kontratës kryesore dhe për rrjedhojë çdo pretendim që buron nga secila palë kontraktore për përbushjen apo pavlefshmërinë e saj, duhet t'i nënshtrohet një gjykimi themeli në kuptim të nenit 42 të Kushtetutës?

2.A mund të lëshohet urdhëri i ekzekutimit për një kontratë dorëzanie, në të cilën personi i tretë ka dalë garant për debitorin kryesor se pas kalimit të një afati të caktuar, në rast se nuk përbushet detyrimi kryesor, ai do paguajë një shumë të caktuar lekësh/eurosh menjëherë?

<sup>314</sup> Neni 24/1 i ligjit nr. 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

<sup>315</sup> Në bazë të nenit 195 të Kodit Civil një pasuri e paluajtshme e fiton përfundimisht vlerën si e tillë në pronësi të organeve shtetërore apo subjekteve private, vetëm në çastin që regjistrohet pranë degëve të ASHK-së.

Kushti që duhet të përmbushet në kontratën e shitjes me kusht të pasurive të paluajtshme është marrja e lejes të legalizimit dhe rregjistrimi i dhjetë objekteve në proces legalizimi nga N.X shpk, para se të lidhet kontrata përfundimtare e shitjes, si dhe tjetërsimi i dy pasurive të tjera të paluajtshme pronë private e kufitarit.<sup>316</sup>

Plotësimi i këtyre dy kushteve të cilat kanë si sanksion pagimin e shumës 450.000 Euro nga dorëzanësi U.T shpk në favor të përfituesit të pasurive të ardhshme të paluajtshme, janë të tërësisht të pamundura për t'u përmbushur dhe në kundërshtim të hapur me ligjin dhe do të konsiderohen të paqëna në aspektin juridik që lidhet me vlefshmërinë e kontratës të shitjes me kusht.

- Legalizimi i dhjetë vilave që gjenden në zona turistike të cilat janë deklaruar që nga viti 2006 dhe nuk janë legalizuar për dhjetë vite, nuk ofron asnjë garanci shtesë se do mund të legalizohen për një vit shtesë edhe sikur të hapet një proces gjyqësor ku të paditej ish dega e ALUIZN-it.
- Tjetërsimi i dy pasurive të tjera pronë private që nuk i përkasin premtuesit (shitësit), por i përkasin kufitarit, pa pasur asnjë prokurë apo akt përfaqësimi prej tij e bën edhe këtë kusht tërësisht të pamundur dhe të kundraligjshëm në drejtim të nenit 64 e vijues, 79, 92/a, 663 të Kodit Civil (askush nuk mund ti kalojë një tjetëri apo t'i pretojë një të drejtë që nuk e ka dhe as nuk është pajisur me tagra përfaqësimi për tjetërsimin e asaj të drejte).

Në këto rrethana, kontrata e dorëzimit për të paguar 450.000 Euro, e cila buron nga kontrata e shitjes me kusht të pasurive të paluajtshme me nr. Rep. 1855, nr. Kol. 621 date 03.03.2016 është tërësisht nul dhe e pamundur që të aplikohet pagimi i shumës përkatëse për arsye se buron nga një veprim juridik me kusht, që ky i fundit është vendosur në kontratë në kundërshtim me parimet ligjore, cka e bën atë tërësisht të pamundur që të realizohet.

Në ligjin e ri nr. 20/2020 një zgjidhje mjaft e nevojshme është çështja e ndërtimeve pa leje që kategorizohen si objekte me shkelje të lejes së ndërtimit, kur subjektet ndërtuese/investitore janë në kushtet e prishjes së shoqërisë tregtare, falimentit ose pezullimit, sipas parashikimeve të legjislacionit në fuqi për tregtarët dhe shoqëritë tregtare. Në kushte të tilla kur këto shoqëri tregtare nuk plotësojnë

---

<sup>316</sup> Të dhënat janë siguruar nga kontrata e shitjes me kusht të pasurive të paluajtshme me nr. Rep. 1855, nr. Kol. 621 date 03.03.2016, si dhe deklarata noteriale nr.1634 Rep dhe Nr. 517 Kol date 16. 02. 2017, ku kontrata e dytë është kontratë dorëzanie.

detyrimet që burojnë nga ligji, duke braktisur procesin legalizues, miratimi i legalizimit kryhet për poseduesit e ndërtimit (qytetarët) që kanë hyrë në marrëdhënie kontraktore me ta.<sup>317</sup>

Kjo dispozitë është një nga mundësitë më të mira për të gjithë qytetarët të cilët janë gjendur në një situatë të tillë me kontrata porosie prej shumë vitesh dhe ku firmat ndërtuese kanë braktisur procesin e pagimit të tarifave shtetërore të marrjes të certifikatës të përdorimit të objektit nga bashkia apo dhënies të lejës të legalizimit për objektin në tërësi nga ASHK.

Për këtë neglizhencë subjekti i interesuar mund të depozitojë drejtpërsëdrejti në ASHK kontratën e porosisë/sipërmarrjes dhe ta rregjistrojë njësinë ndërtimore në emrin e tij.

Vërtetimi i një situatë të tillë bëhet në dy raste:

- a) Kur firma ndërtuese është në proces falimentimi ose ka falimentuar, vërtetim ky që merret nga QKR;
- b) Kur firma ndërtuese ka kaluar më shumë se pesë vjet përfundimin e ndërtesës sipas lejës të ndërtimit dhe nuk e ka përfunduar atë ende, ka braktisur punimet apo ka bërë shtesa përtej lejes të ndërtimit dhe nuk ka shfaqur më asnjë interes për legalizimin e shtesave dhe objektit në tërësi.

Marrëdhëniet detyrimore që mund të ekzistojnë midis qytetarëve dhe firmës ndërtuese në proces falimentimi, zgjidhen midis tyre për pagesat e dhëna tepër ose diferencën ende të papaguar në proçese gjyqësore civile.

Një tjetër garanci për qytetarët porositës, çdo detyrim që rëndon mbi firmën ndërtuese e cila është në proces falimentimi apo ka falimentuar, ngelet në ngarkim të saj dhe organet tatimore janë të lira të vendosin sekuestron për çdo pasuri të luajtshme dhe paluajtshme gjatë këtij proçesi me qëllim nxjerrjen e detyrimeve fiskale.<sup>318</sup>

Kjo dispozitë është një zgjidhje shumë e mirë në favor të interesave të qytetarëve të ndryshëm, të cilët me kontrata porosie që kanë lidhur përgjatë dhjetë viteve të fundit kanë ngelur në një lloj pasigurie juridike për lidhjen e kontratës përfundimtare të shitjes dhe kjo jo për fajin e tyre, por për shkak të firmave ndërtuese që kanë braktisur procesin administrativ të marrjes të certifikatës të përdorimit mbas përfundimit të objektit nga ana e bashkisë kompetente.

Gjithashtu mos bërja e pagesave përkatëse (detyrimet fiskale) që lidhen me regjistrimin e njërive të reja ndërtimore edhe pse firma e ndërtimit nuk ka falimentuar, por thjesht heziton në dëm të interesave të qytetarëve, përbën një tjetër detyrim, pa përmbushjen e të cilit bëhet i pamundur kalimi më pas me

---

<sup>317</sup> Neni 31/1 i ligjit nr. 20/2020 “Për përfundimin e proçeseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

<sup>318</sup> Po aty neni 31/2



kontrata shitje apo shkëmbimi i pasurive të paluajtshme të premtuara tek bashkëpronarët e truallit apo tek të tretët (persona fizikë dhe juridikë).

Ky problem u bë edhe më i ndjeshëm mbas muajit korrik 2014, ku për shkak të miratimit të ligjit nr.107/2014 “Për planifikimin e territorit”, duhej që firmat ndërtuese të cilat kishin kryer shtesa përtej lejës të ndërtimit të përballëshin me sanksione të reja shumë të forta, sikurse është sekuestrimi i shtesave të kryera mbi lejen ndërtimit, sanksione financiare deri në vlerën e ndërtimeve të kryera pa leje, me qëllim legalizmin e shtesave apo prishjen e shtesave të kryera në një apo disa kate sikurse ka ndodhur<sup>319</sup>. Kjo lloj përgjegjësie që parashikohet nga ligji nr.107/2014, bëri që shumica e firmave ndërtuese që kishin abuzuar me lejen e ndërtimit duke dalë përtej saj, të viheshin në neglizhencë për marrjen e certifikatës të përdorimit në kushtet e reja për gjithë objektin e ndërtimit dhe më pas të kryenin kalimin e pronësisë tek të tretët.

Neglizhenca e firmave ndërtuese, të cilat edhe pse nuk kanë falimentuar, e bëri përfundimin e këtij procesi administrativ në dëm të interesave të qytetarëve edhe më të kushtueshëm.

Në bazë të ligjit nr.20/2020 edhe pse ka pasur më parë një leje ndërtimi, leja e legalizimit mund të jepet për të gjithë objektin, cka i shmang detyrimet financiare të firmave ndërtuese për të gjitha ato objekte që janë ngritur gjatë periudhës korrik 2014 deri në muajin maj 2020, për të cilat edhe IKMT apo IMT respective nuk ka vendosur ndonjë sanksion përkatës sipas ligjit nr.107/2014.

Në ligjin nr. 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” është detyrim ligjor dhe e drejte e IMT-se të inspektoje, vlerësojë dhe vendosë për të gjitha ndërtimet e paligjshme apo përtej lejes të ndërtimit që janë bërë nga viti 2014 dhe deri me sot:<sup>320</sup>

- a) për të shkatërruar ndërtimet e paligjshme ose shtesat në ndërtimet e ligjshme;
- b) për të konfiskuar ato në favor të shtetit;
- c) ose për të legalizuar nepermjet vendosjes së një gjobe e cila shkon deri në vlerën e ndërtimeve të kryera.

Midis këtyre dy ligjeve, tashmë dispozitat e ligjit 107/2014 për kompetencat që i jepen IMT ngelen të pazbatueshme (për periudhën korrik 2014-maj 2020), për aq kohë sa fakti që lidhet me ndërtimet e paligjshme ka ndodhur, por inspektoriatet vendore dhe ai kombëtar ndërtimor nuk kanë vepruar.

<sup>319</sup> [http://www.qbz.gov.al/botime/fletore\\_zyratore/2015/12/243.pdf](http://www.qbz.gov.al/botime/fletore_zyratore/2015/12/243.pdf)

<sup>320</sup> Neni 52/e i ligjit nr. 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, parashikon: “Kryerja e punimeve pa leje, përbën kundravajtje administrative dhe dënohet me gjobë të barabartë me vlerën e punimeve të kryera pa leje, por në çdo rast jo më pak se 500 000 lekë, dhe me prishje ose konfiskim për interes publik të punimeve të kryera.”

Megjithatë, pavarësisht një anashkalimi të tillë që i bëhet ligjit nr.107/2014, duhet të theksojmë faktin se dhënia e lejes së legalizimit në tërësi është në interes të procesit të legalizimit të të gjitha ndërtimeve në kapërcim të lejes së ndërtimit të kryera nga firmat ndërtuese, por edhe të qytetarëve të cilët janë në pritje të lidhjes së kontratave të kalimit të pronësisë, pavarësisht faktit nëse kanë porositur një apartament që ndodhet brenda njërive ndërtimore me leje apo në katet shtesë pa leje, pasi procesi i legalizimit mbulon të gjithë objektin ndërtimor.

Vetë firmat e ndërtimit që kanë ngritur kate shtesë përtej kondicioneve të lejes të ndërtimit janë të interesuara të legalizojnë të gjithë objektin, përfshirë këtu edhe ato kate apo sipërfaqe ndërtimore që kanë marrë leje ndërtimi. Arsyeja ka të bëjë me faktin se leja e legalizimit për të gjithë objektin jo vetëm mundëson regjistrimin e të gjitha njësive ndërtimore për banim apo shërbimi, por nga ana tjetër është shumë herë me e përballueshme financiarisht për firmat ndërtuese.

Në të kundërt në rast se një firmë ndërtuese do të përballej me pasojat e ndërtimit të saj pa leje në tërësi apo përtej lejes të ndërtimit do duhej që fillimisht para se të marrë certifikatën e përdorimit të përballet me njërin nga tre sanksionet që renditëm më sipër, cka i sjell asaj humbje ekonomike shpërpjestimore në raport me dhënien e lejes të legalizimit të objektit si i tërë.

Në këtë lloj situatë praktika administrative që është ndjekur për ndërtimet pa leje të kryera deri në datën 26.6.2014 ishte legalizimi i objektit në tërësi, pavarësisht faktit se vetëm një pjesë e kateve të tij ishin përtej lejes të ndërtimit. Me hyrjen në fuqi të ligjit nr.20/2020 kjo praktikë do vazhdojë sërish edhe për ndërtimet që i përkasin periudhës korrik 2014-maj 2020, për aq kohë sa nuk ka një masë administrative në formën e sanksionit nga ana e IMT.

Një zgjidhje e tillë me karakter amnistues, krijon një trajtim të diferencuar ku të gjitha ato ndërtime pa leje që janë kryer gjatë viteve të fundit (qershor 2014-mars 2020) mund të legalizohen sërish në rast se ndaj subjekteve që i kanë kryer nuk është dhënë një masë administrative konkrete, ndërkohë që për subjektet që kanë marrë një gjobë të caktuar që shpesh herë është në shifra shumë të larta, vendimi i IMT-së konsiderohet i vlefshëm.<sup>321</sup>

Në kuptim të nenit 18 të Kushtetutës, fuqia prapavepruese që përcjell neni 69/9/b i ligjit nr. 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”, duhet të ofrohet të gjitha subjekteve që kanë ndërtuar në mënyrë të paligjshme njësoj, pavarësisht faktit se ndaj cilit prej tyre në mënyrë selective ose jo është vendosur më parë masë administrative, për kundravajtjen e kryer.

---

<sup>321</sup> Një zgjidhje e tillë me karakter amnistues vjen nga neni 69/9/b i ligjit nr. 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

Për sa i takon organeve shtetërore kompetente për menaxhimin e territorit, IKMT-ja e Republikës të Shqipërisë dhe IMT pranë njësive të pushtetit vendor, janë të ngarkuara nga Ligji nr.9780 datë 16.07.2007 “Për inspektimin dhe mbrojtjen e territorit nga ndërtimet e kundërligjshme”, i ndryshuar, me përgjegjësinë e kontrollit të territorit dhe zbatimit të ligjshmërisë dhe të standardeve teknike, në fushën e planifikimit dhe zhvillimit të territorit.<sup>322</sup>

Më konkretisht, inspektoriatet e mbrojtjes së territorit në njësinë vendore kanë si detyrime ligjore; vendosjen e gjobave në rast shkelje të dispozitave ligjore në fushën e planifikimit dhe zhvillimit të territorit, daljen me vendim për pezullimin e punimeve/ndërtimeve; daljen me vendim për prishjen e ndërtimit të kundërligjshëm; përgatitjen e kallëzimit penal për veprat penale të konstatuara gjatë ushtrimit të kontrollit; marrjen e vendimit të zhdëmtimit në ngarkim të subjektit kundërvajtës për shpenzimet e prishjes së ndërtimit dhe kthimit të truallit në gjendjen e mëparshme, etj.<sup>323</sup>

Nga ana tjetër, IKMT e Republikës të Shqipërisë ka si detyrime ligjore, ushtrimin e përgjegjësisë të veta në nivel njësie vendore drejtëpërdrejtë dhe pa asnjë kufizim për ndërtimet/punimet që lidhen me çështje, zona ose objekte me rëndësi kombëtare dhe në territor; kontrollin e dispozitave të Ligjit nr.9780 datë 16.07.2007 “Për inspektimin dhe mbrojtjen e territorit nga ndërtimet e kundërligjshme”, i ndryshuar, nga IMT në nivel të qeverisjes vendore; ushtrimin e përgjegjësisë të veta të njësisë vendore (kur kjo gjë kërkohet nga vetë kjo e fundit apo kur IMT nuk ka inspektuar territorin dhe nuk është shprehur brenda afateve ligjore për ligjshmërinë ose jo të ndërtimit/punimit), për punime/ndërtime të kundërligjshme në territorin e njësisë vendore që nuk përfshihen në çështje, zona ose objekte me rëndësi kombëtare në territor; ushtrimin e së drejtës së ankimit në gjykatë ndaj lejes së ndërtimit, të miratuar në kundërshtim me ligjin.<sup>324</sup>

### ***3.3.4 Legalizimi i ndërtimeve dhe oborreve në përdorim para vitit 1991***

Një kompetencë mjaft e rëndësishme me karakter njohës dhe krijues që kanë aktualisht degët e ASHK, është njohja e të drejtave të pronësisë për dy grupe subjektësh të cilat kanë pasur përgjatë 30 viteve

---

<sup>322</sup> Për më tepër shih nenin 3, të Ligjit nr.9780 datë 16.07.2007 “Për inspektimin dhe mbrojtjen e territorit nga ndërtimet e kundërligjshme”, i ndryshuar.

<sup>323</sup> Për më tepër shih nenin 5 të Ligjit nr.9780 datë 16.07.2007 “Për inspektimin dhe mbrojtjen e territorit nga ndërtimet e kundërligjshme”, i ndryshuar.

<sup>324</sup> Për më tepër shih nenin 9 dhe 9/1 të Ligjit nr.9780 datë 16.07.2007 “Për inspektimin dhe mbrojtjen e territorit nga ndërtimet e kundërligjshme”, i ndryshuar.

probleme mjaft të mëdha për regjistrimin e pronësisë të trojeve që ata kanë në përdorim ose pa titull pronësie të ngritura para datës 10.08.1991.<sup>325</sup>

Në Republikën e Shqipërisë problemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme është jo vetëm për të gjitha ato ndërtime me karakter social-ekonomik që janë ngritur pa leje ndërtimi apo në tejkallim të lejës të ndërtimit pas vitit 1991, por edhe për të gjitha ato objekte dhe parcela ndërtimore të cilat i përkasin si kohë ndërtimi gjatë rregjimit monist apo edhe më herët dhe që nuk kanë asnjë titull pronësie për ndërtesën dhe truallin funksional në kuptim të nenit 193 të Kodit Civil.

Pikërisht një situatë e tillë i bën të gjitha këto objekte dhe troje funksionale të pamundura për t'u regjistruar në rregjistrin e pasurive të paluajtshme në favor të poseduesve të këtyre objekteve dhe parcelave ndërtimore. Në të gjithë territorin e vendit nga një hulumtim i kryer llogariten të jenë rreth 40-60 mijë objekte të tilla, ku mungon origjina e titullit të pronësisë mbi ndërtesën dhe truallin funksional.<sup>326</sup>

Rregjistrimi i të gjithë këtyre objekteve, le të themi se është një lloj legalizimi i situatës së faktit, duke e kthyer atë në situatë ligji, pavarësisht se interesat ekonomike, sociale dhe juridike të të gjithë subjekteve që gjenden në këtë situatë, në raport me atë të ndërtuesve pa leje që parashikohet në kuadrin ligjor për legalizimet të vitit 2006, kanë shumë dallime mes njëri-tjetrit.

Për sa i takon kuadrin ligjor të legalizimeve të vitit 2006, thelbi i këtij kuadri ligjor është njohja e pronësisë të ndërtimit pa leje që ka kryer subjekti legalizues, por njëkohësisht edhe kalimi i pronësisë së parcelës ndërtimore kur ai ka kryer ndërtimin në pronën e të tretëve (pronë private ose shtetërore).

Ndërkohë që ndërtimet që kanë ekzistuar para vitit 1991, në fshat edhe në qytet, kanë disa specifika të tjera të cilat kanë lejuar ligjërisht realizimin e këtyre ndërtimeve, pavarësisht faktit se regjistrimi më pas i ndërtimeve dhe trojeve funksionale rreth tyre, nuk është realizuar për disa arsye të karakterit objektiv sikurse janë:

a. Shumica e banesave në qytetet urbane të vendit dhe trojet funksionale janë të trashëguara në disa breza, cka e bën de facto dhe de jure posedimin e këtyre ndërtimeve (kryesisht banesa) të ligjshëm në kohë, fakt ky i cili pohohet edhe nga mungesa e mosmarrëveshjeve gjyqësore mes kufitarëve;

b. Mungesa e regjistrimit të këtyre banesave dhe trojeve funksionale ka qenë e kushtëzuar edhe nga sistemi i regjistrimit të pasurive të paluajtshme që është ndjekur më parë në vendin tonë kur regjistrimi i

<sup>325</sup> Për më tepër referoju nenit 34 dhe 70 të ligjit nr. 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

<sup>326</sup> <https://shqiptarja.com/lajm/artan-lame-qeveria-ka-miraturar-vendimin-per-regjistrimin-e-banesave-te-ndertuara-para-vitit-91-ja-procedurat>,

një pasurie të paluajtshme ka qënë fakultativ dhe jo i detyrueshëm, si në kohën e Zogut ashtu edhe gjatë rregjimit monist;<sup>327</sup>

c.Me qindra dhe mijëra oborre në fshatrat dhe qytetet e vendit gjatë kohës së rregjimit monist iu dhanë individëve të ndryshëm që të ndërtojnë banesat e tyre mbi bazën e vendimeve të organeve të këshillave popullore. Ky lloj posedimi i truallit edhe pse nuk ka qënë një mënyrë e ligjshme e kalimit të pronësisë, i ka lejuar me mijëra banorë në qytet dhe në fshat të jenë në pozitë të poseduesve me mirëbesim të trojeve të dhëna dhe njëkohësisht pronarë të ligjshëm të banesave të ngritura prej tyre. Kjo është edhe arsyeja që për të gjithë këtë kategori subjektësh në regjistrat hipotekorë ekzistojnë shënimet pronar të banesës të realizuar, ndërkohë që për trojet funksionale rreth banesës ekziston shënimi “oborr në përdorim”.

Për të zgjidhur të gjithë problematikën e mësipërme e cila kurrsesi nuk është e njëjtë me atë të legalizimeve të ndërtimeve pa leje që janë realizuara pas vitit 1991, janë nxjerë disa akte normative.

Aktet normative që janë aplikuar për regjistrimin e trojeve me shënimin oborr në përdorim dhe ndërtesave dhe trojeve funksionale pa asnjë titull pronësie për banesën dhe truallin, që datojnë para datës 10.08.1991, janë:<sup>328</sup>

- VKM nr. 432 datë 14.08.1995 “Për procedurat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në zonën urbane të fshatit”, zbatuar nga degët e ish ZVRPP.
- VKM nr. 578 dt. 29.08.2012 "Për përcaktimin e procedurës së kalimit në pronësi të oborreve në përdorim", zbatuar nga ish AKKP dhe ATP deri në çastin e hyrjes në fuqi të ligjit nr.20/2020;
- VKM nr.608/2012 “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë të pasurive të paluajtshme, të ndërtuar para datës 10.08.1991”, zbatuar nga ish ZVRPP (2012-2018) dhe degët e ALUIZN-it, pas vitit 2018;
- VKM nr. 442, datë 18.7.2018 “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë e të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.8.1991 dhe të truallit”.

---

<sup>327</sup> Regjistrimi i një pasurie të paluajtshme zakonisht pas vitit 1920 e në vazhdim, në bazë të rregjimit kadastral që ka ekzistuar në atë kohë, ka qënë i detyrueshëm për tu evidentuar në regjistrat hipotekorë sa herë që ishte e nevojshme të realizohej tjetërsimi i një pasurie të paluajtshme, pjesëtimi i saj apo vendosja e hipotekës me qëllim për të garantuar shlyerjen e një shume të caktuar huaje. Jashtë gjithë këtyre nevojave, me qindra dhe mijëra banorë në qytete dhe fshatrat e Republikës së Shqipërisë, nuk e kanë parë kurrë të arsyeshme të regjistrojnë me iniciativën e tyre banesat pronë private dhe trojet që ata kanë trashëguar brez pas brezi.

<sup>328</sup> Këto akte normative janë:

VKM nr. 578 dt. 29.08.2012 "Për përcaktimin e procedurës së kalimit në pronësi të oborreve në përdorim", zbatuar nga ish AKKP dhe ATP deri në çastin e hyrjes në fuqi të ligjit nr.20/2020;

VKM nr.608/2012 “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë të pasurive të paluajtshme, të ndërtuar para datës 10.08.1991”, zbatuar nga ish ZVRPP (2012-2018) dhe degët e ALUIZN-it, pas vitit 2018;

VKM nr. 432 datë 14.08.1995 “Për procedurat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në zonën urbane të fshatit”, zbatuar nga degët e ish ZVRPP.

## **Le të analizojmë situatën faktike dhe ligjore të secilit grup subjektesh.**

### **a) Banesat dhe trojet në zonat urbane të fshatit.**

Në gjithë veprimtarinë administrative një shekullorë të ekzistencës të shtetit shqiptar, për sa i takon dokumentacionit tekniko-ligjor të administrimit të trojeve në qytet dhe në fshat mbi të cilat janë ngritur kryesisht banesa private, duhet të kuptojmë se ka me dhjetra dhe qindra troje që nuk kanë një origjinë të mirëfilltë të fitimit të pronësisë për herë të parë, por fakti se mbi to ka ndërtime të vjetra para vitit 1991, tregon për një posedim të ligjshëm të këtyre trojeve.

Kjo është edhe arsyeja që ligjvënësi miratoi VKM-së nr. 432, dt.14.08.1995 “Për procedurat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në zonat urbane të fshatit” dhe VKM-së nr.608, datë 5.9.2012 “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë të pasurive të paluajtshme, të ndërtuar deri më 10.8.1991, e të truallit funksional të tyre, kur nuk posedohen akte fitimi pronësie, si dhe për regjistrimin e tyre”. Të dyja këto akte ligjërojnë situatën e faktit duke e kthyer atë në një situatë ligji, rregjistrimin e trojeve në qytet dhe në fshat së bashku me ndërtesat e ngritura mbi to.

Ngritja e ndërtesave të reja pas vitit 1991 me leje ndërtimi si mbi tokë shtetërore të dhënë për ndërtim nga njësitë e pushtetit vendor apo në troje private, por që nuk kanë një origjinë të rregullt të fitimit të pronësisë, sërish është një situatë ligjore dhe faktike që provon interesin e ligjshëm të atyre që kanë ndërtuar me leje dhe që gjen mbrojtje ligjore nga legjislacioni në fuqi.

Vendimi nr. 432/1995 do të sillte mjaft efekte pozitive nga viti 1995-2006, kohë gjatë së cilës ai ishte në fuqi, duke i dhënë mundësi të gjithë kryefamiljarëve në zonat urbane të fshatit të regjistronin banesat e tyre pronë private dhe trojet rreth tyre sipas disa kritereve të përgjithëshme, klasifikuar në tre kategori:

- 200 m<sup>2</sup> për trojet në zonat urbane të fshatrave fushorë të vendit;
- 250 m<sup>2</sup> për trojet në zonat urbane të fshatrave kodrinorë të vendit;
- 300 m<sup>2</sup> për trojet në zonat urbane të fshatrave malorë të vendit;

Me shkrirjen e funksioneve të Njësisë të Menaxhimit të Projektit për rregjistrimin e pasurive të paluajtshme, të gjitha funksionet e kësaj njësie përfshirë edhe regjistrimin e trojeve në zonat urbane të fshatrave, kaluan tek Zyra Qëndrore e Rregjistrimit të Pasurive të Paluajtshme.<sup>329</sup>

Me miratimin e VKM nr. 159/2006, pushuan efektet e VKM-së nr. 432/1995, efekte të cilat pavarësisht karakterit të tyre të përgjithshëm sikurse vetë kriteret e ligjit nr.7501 “Për tokën bujqësore”, i krijuan

---

<sup>329</sup> VKM nr. 159, datë 21.03.2006 “Për shkrirjen e funksioneve të Njësisë të Menaxhimit të Projektit për regjistrimin e pasurive të paluajtshme dhe transferimin e funksioneve të saj tek Zyra Qëndrore e Rregjistrimit të Pasurive të Paluajtshme”.

mundësinë dhjetra familjeve në fshatra që edhe pa patur një titull pronësie por me leje ndërtimi për banesën e tyre pronë private dhe truallin funksional, të bënin regjistrimin përkatës në varësi edhe të kategorisë së fshatit në të cilin bënin pjesë (fushor/kodrinor/malor).

Problemi i vetëm që u krijua nga VKM nr. 432/1995 ka të bëjë me kriterin statik të regjistrimit të trojeve në zonat urbane të fshatrave, ku nuk duhet të harrojmë që ka me dhjetra banesa private që kanë shesh funksional më pak se 300 m<sup>2</sup> në fshatrat malore të vendit, sikurse ka banesa të cilat kanë si truall funksional rreth 1000 m<sup>2</sup> apo më shumë, ku sipërfaqja prej me shumë se 300 m<sup>2</sup> del e pambrojtur për efekt të regjistrimit.

Në kuadrin e regjistrimit fillestar dhe procesit të përmirësim-përditësimit, këto handikape që rezultuan nga zbatimi i VKM-së nr. 432/1995, marrin zgjidhje përfundimtare.<sup>330</sup>

**b) Për objektet dhe trojet pa titull pronësie.** Këto objekte dhe truall funksional janë rregulluar më parë për efekt regjistrimi në bazë të VKM nr.608/2012 “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë të pasurive të paluajtshme, të ndërtuara para datës 10.08.1991”. Në bazë të kësaj VKM bëhej i mundur regjistrimi i pronësisë nga njësia e pushtetit vendor për të gjithë ata subjekte që posedojnë një banesë private në qytet para datës 10.08.1991 dhe nuk zotërojnë dokumenta të rregullta pronësie për banesën dhe as për truallin. Ky vendim i Këshillit të Ministrave u bë pjesë e procesit të legalizimeve nga ALUIZNI në vitin 2018, në bazë të miratimit të VKM nr. 442, datë 18.7.2018.<sup>331</sup>

Në bazë të VKM-së nr. 442/2018 e cila është në fuqi, janë objekt trajtimi i këtij akti normativ të gjitha ndërtimet e ngritura deri më 10.08.1991 dhe trojet funksionale të tyre, për të cilat nuk ka akte të fitimit të pronësisë, sipas nenit 193 të Kodit Civil. Përrjashtimisht nëse për truallin ka dokumentacion pronësie, procedurat e kalimit të pronësisë kryhen vetëm për ndërtesën.<sup>332</sup>

Për sa i takon objekteve që janë ndërtuar para datës 10.08.1991, për të gjitha këto objekte duhet ekzistojnë disa kushte në mënyrë kumulative që të bëhet i mundur evidentimi i së drejtës të pronësisë.<sup>333</sup>

- duhet të mungojë akti i fitimit të pronësisë në kuptim të nenit 193 të K.Civil;

---

<sup>330</sup> Për më tepër referoju Kreu V (nenet 30-34), regjistrimi fillestar dhe Kreu VI (nenet 35-41) procesi i përmirësim-përditësimit të ligjit nr.111/2018 “Për kadastrën”.

<sup>331</sup> Për më tepër referoju VKM nr. 442, datë 18.7.2018 “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë e të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.8.1991 dhe të truallit” e cila zëvendësoi VKM nr.608/2012 “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë të pasurive të paluajtshme, të ndërtuar para datës 10.08.1991”, zbatuar nga ish ZVRPP (2012-2018).

<sup>332</sup> Pika 1 e VKM nr. 442/2018.

<sup>333</sup> Po aty, pika 2 e VKM nr. 442/2018.

- nga pikëpamja ndërtimore, ndërtesat që kërkohen të regjistrohen duhet të jenë të përfunduara me mure dhe me mbulesë;
- nuk janë ndërtime pa leje, sipas përcaktimit të shkronjës “a” të nenit 3 të ligjit nr. 9482 datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” të ndryshuar;
- trualli funksional së bashku me oborrin përreth banesës/ndërtesës, duhet të posedohet efektivisht nga subjekti kërkues.

Në ndryshim nga VKM nr.608/2012, ku kalimi i pronësisë për të gjithë sipërfaqen e parcelës ndërtimore (sheshit funksional) realizohej falas, në bazë të VKM-së nr. 442/2018, kalimi i pronësisë realizohet falas për sipërfaqet deri në 300 metra katrorë, ndërsa për sipërfaqen mbi 300 m<sup>2</sup> paguhet çmimi i arsyeshëm.<sup>334</sup> Për sa i takon procedurave të kalimit të pronësisë në bazë të VKM nr. 442/2018, të gjithë subjektet e interesuara kanë të drejtë të depozitojnë kërkesë para zyrave të ish ALUIZN-it (aktualisht degëve të ASHK), pavarësisht nëse zona kadastrale i është nënshtruar ose jo regjistrimit fillestar sistematik.

Degët e ASHK evidentojnë në terren ndërtimin dhe truallin funksional, duke verifikuar paraprakisht bazën e të dhënave të ndërtimeve pa leje, nëse për të është paraqitur aplikim për legalizim. Gjatë evidentimit në terren verifikohet edhe posedimi efektiv i ndërtimit nga subjekti përfitues.<sup>335</sup>

Në realitetin e paraqitjes së kërkesave për legalizimin e ndërtimeve pa leje, nuk kanë munguar rastet kur me dhjetra dhe qindra qytetarë kanë kërkuar legalizimin e ndërtimeve të cilat janë realizuar para vitit 1991. Për të zgjidhur këtë mbivendosje aplikimesh që i përkasin situatave të ndryshme faktike dhe ligjore në VKM nr. 442/2018 është parashikuar se për ndërtimet e realizuara para vitit 1991, nëse është depozituar para degëve të ALUIZN-it, kërkesë për legalizim para se ky akt normativ të miratohej, shqyrtimi i të gjitha këtyre kërkesave do të bëhet sipas ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” të ndryshuar.

Përrjashtimisht VKM nr. 442/2018 do ketë fuqi prapavepruese dhe do të shtrijë efektet e saj edhe për vetëdeklarimet e kryera para vitit 2018, në të gjitha ato raste kur nga korrespondenca e ALUIZNI-t me organet kompetente (të vetqeverisjes vendore dhe Arkivin Qendror Teknik të Ndërtimit - AQTN) apo nga dokumentacioni i paraqitur nga kërkuesi, arrihet të provohet se ndërtesa është ndërtuar përpara datës 10.8.1991.<sup>336</sup>

<sup>334</sup> Po aty pika 5 VKM nr. 442/2018.

<sup>335</sup> Po aty pika 7 VKM nr. 442/2018.

<sup>336</sup> Po aty pika 7 VKM nr. 442/2018.



Për ndërtimet e paregjistruara ose të regjistruara pa titull pronësie, për të cilat nuk është paraqitur aplikim për legalizim, ALUIZNI verifikon nëse ndërtimi është i pranishëm në produktin e fotografimit ajror të Republikës së Shqipërisë të vitit 1994.

Nëse ndërtimi ndodhet në territor të papërfshirë në këtë fotografim, ALUIZNI verifikon me radhë produktet e fotografimeve ajrore të viteve 1999, 2001 dhe në fund, atë të vitit 2007.<sup>337</sup>

Sipërfaqja e truallit funksional dhe kufijtë e tij përcaktohen nga ALUIZNI gjatë procedurave të evidentimit në terren dhe pasqyrohen në genplan. Në përcaktimin e sipërfaqes ALUIZNI bazohet në kufijtë faktikë të sipërfaqes së poseduar, pa tejkaluar masën prej 300 metrash katrorë.<sup>338</sup>

Një nga detyrimet ligjore që duhet të përmbushin punonjësit e degëve të ASHK, për ndërtimet dhe oborret funksionale pa titull pronësie, para vitit 1991, është verifikimi në terren i ndërtimit të deklaruar dhe përgatitja e genplanit nga punonjësit e degëve të ASHK, më pas afishimi publik i tij për një afat 30 ditor pranë degës së ASHK-së dhe në drejtorinë qendrore të saj.

Afishimi një mujor ka të bëjë me identifikimin e çdo pretendimi të mundshëm të kufitarëve në lidhje me ndërtimin dhe sheshin funksional që kërkohet të regjistrohen në emër të poseduesit të këtyre pasurive.

Në një situatë konkrete, dega e ASHK Vlorë pasi ka verifikuar në terren dhe ka përgatitur genplanin për pasuritë e paluajtshme që kërkohen të regjistrohen, ka kryer afishimin publik 30 ditor dhe i është drejtuar zyrtarisht edhe Drejtorisë Qendrore të ASHK-së në Tiranë, për të realizuar të njëjtin detyrim ligjor.<sup>339</sup>

---

<sup>337</sup> Në pikën 22 të VKM nr. 442/2018, parashikohet: “Kur në objektin e ngritur përpara datës 10.8.1991 ose në truallin funksional gjenden zhvillime ndërtimore informale, ALUIZNI vepron në përputhje me pikën 1/2, të vendimit nr. 280, datë 1.4.2015, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e kritereve, të procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”, të ndryshuar, dhe pikën 18, të vendimit nr. 465, datë 22.6.2016, të Këshillit të Ministrave, “Për përcaktimin e procedurave dhe të rregullave për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objekteve informale”, të ndryshuar”.

<sup>338</sup> Po aty pikën 14 e VKM nr. 442/2018.

<sup>339</sup> Për më tepër shiko shkresën zyrtare nr.8424, datë 15.10.2002 për afishim publik të degës të ASHK-së Vlorë së bashku me genplanin e përgatitur nga punonjësit e kësaj dege.

# GENPLAN

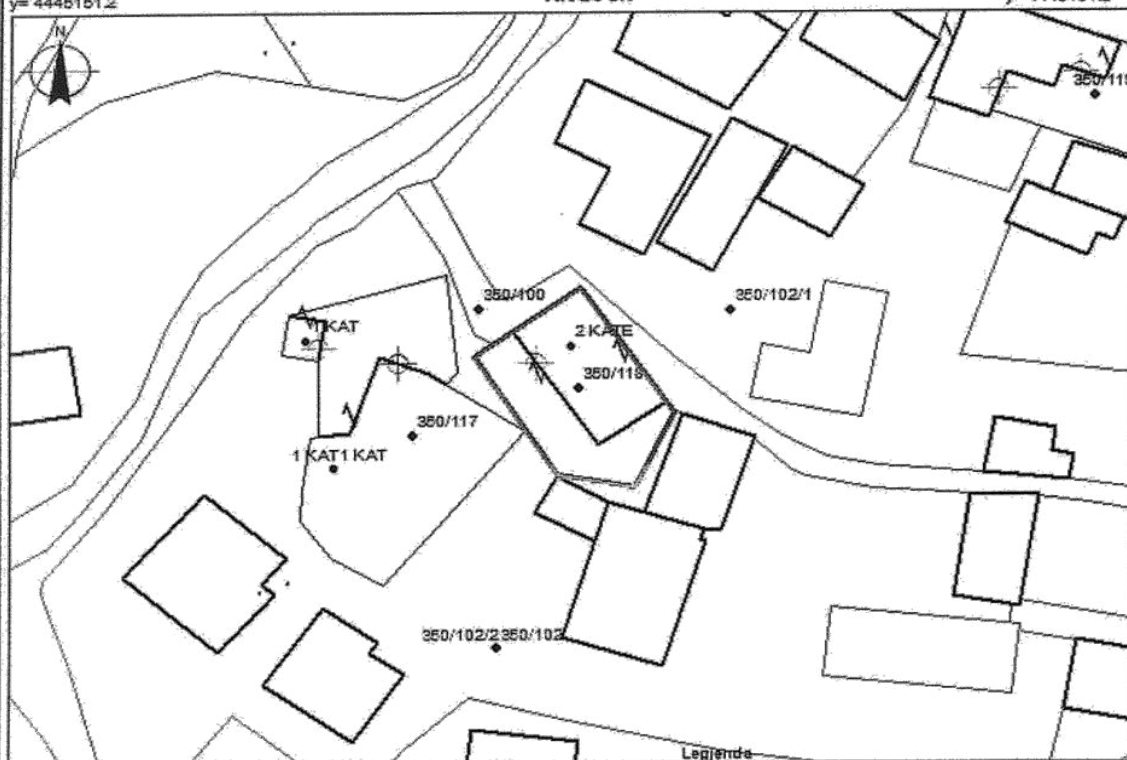
A

ASHK :	VLORE	NUMRI UNIK (INDEKS):	
QARKU:	VLORE	NR. I APLIKIMIT:	7833
BA SHKIA:	HIMARË	NR. PA SURISË:	350/118
ZONA KADA STRALE:	3844	SIPËRFAQE E PARCELËS NDËRTIMORE =	158
ADRESA E PA SURISË:	VUNO	PR. SHTET = 70 PR. E TË TRETËVE = 30 PR. TË VET = 0	
INDEKSI I HARTËS:	K-34-136-(151-A)	SIPËRFAQE E BAZËS SË NDËRTIMIT =	79
SHKALLA:	1:500	ZAHARULLA LLAMBRO ANDONI	
DATA:	30/09/2020	POSEDUESI: THOMA THEODHOR ANDONI	
		emër                      atesia                      mbiemër	

x= 473876.1  
y= 4445151.2

KRGJ SH

x= 473866.1  
y= 4445151.2



x= 473876.1  
y= 4445085.37

HYRJANË OBJEKT

x= 473866.1  
y= 4445085.37

**KUFITARËT:**

VERI      Nr.Pas 350/100  
JUG        Nr.Pas 350/102/2  
LINDJE    Nr.Pas 350/102/1  
PERENDIM Nr.Pas 350/102/2

- HYRJANË OBJEKT
- KANALI
- OBJEKTI
- - - SIP. ME Ç.P.
- PARCELA
- KUFI PARCELE

**SEKTORI I HARTOGRAFISË:**

SPECIALIST VALBONA VELIU  
PËRGJEGJËS DENIS METAJ

**SEKTORI I TROJEVE PA TITULL**

SPECIALIST IRI  
PËRGJEGJËS

DREJTOR / PËRFAQËSUES I SUBJEKTIT: ANI  
emër

BINAJ  
mbiemër



Në çdo rast vendimi për kalimin e pronësisë së ndërtimit të kryer para vitit 1991 dhe sheshit funksional, miratohet në favor të subjektit kërkues dhe bashkëshortit/es së tij, duke respektuar dispozitat e Kodit të Familjes për regjimet pasurore martesore. Në rast se subjektet nuk paraqesin dokument që provon regjim pasuror martesor të veçantë apo marrëveshje të poasçme noteriale për të drejtat mbi ndërtesën, vendimi miratohet në favor të dy bashkëshortëve, duke prezumuar rregjimin e bashkësisë ligjore.

Me kërkesë të poasçme, subjektit kërkues mund t'i kalohen në pronësi pjesët e sipërfaqes shtetërore të lejuara falas, deri në 500 metra katrorë. Përgjatimisht nëse nga konfigurimi i truallit funksional rezulton se krijohen sipërfaqe të lira, që tejkalojnë edhe sipërfaqen e 500 metrave katrore dhe që nuk mund të shfrytëzohen më vete për ndërtime të reja, subjekti kërkues (përfitues) mund të përfitojë kalimin e pronësisë edhe për këto sipërfaqe.<sup>340</sup>

ASHK-ja miraton dokumentin e pronësisë sipas kësaj dispozite, në bazë të gjendjes ndërtimore faktike. Në çdo rast për pjesët e sipërfaqes që kalohen në pronësi përtej sipërfaqes 300 m<sup>2</sup>, subjekti paguan çmimin sipas hartës së vlerës së pronës, të miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave.

Kalimi i pronësisë edhe për sipërfaqen mbi 300 m<sup>2</sup>, kur nga verifikimi në terren nuk mund të realizohet ndarje midis dy pasurive të paluajtshme është një zgjidhje positive, ndërkohë që të detyrosh subjektet posedues që të paguajnë diferencën e sipërfaqes mbi 300 m<sup>2</sup> sipas çmimeve të Hartës të Vlerës, për një truall që ata e kanë trashëguar ndër breza, kjo do të krijojë mosmarrëveshje administrative dhe gjyqësore, ku në rastin më të mirë çdo posedues në mirëbesim do të kërkonte të fitonte të gjithë sipërfaqen posedimore me parashkrim fitues pa titull në bazë të nenit 169 të Kodit Civil.

Duhet të mos harrojmë faktin ligjor se që nga data 01.11.2014, proçeduralisht çdo subjekt përdorues pa titull i një pasuri të paluajtshme (më përjashtim të sipërfaqeve pronë e paluajtshme publike), ka të drejtë t'i drejtohet gjykatës kompetente për të fituar pronësinë e truallit që ai e ka poseduar që para vitit 1991, fakt ky i cili provohet nga banesa pronë private që gjendet mbi të.

Ka qëndrime edhe nga një grup subjektesh, të cilët pretendojnë se trualli në përdorim apo ai pa dokumenta pronësie, është poseduar qetësisht dhe pa ndërprerje që nga koha e Mbretit Zog, regjimit monist dhe deri në ditët e sotme, pra nga gjyshi, babai dhe vete pronari i sotëm apo të tretët që kanë blerë banesën mbi truallin që nuk ka dokumenta origjine dhe se ata kanë të gjithë interesin e ligjshëm ta fitojnë edhe me mënyra klasike të fitimit të pronësisë (Parashkrimi fitues me dhe pa titull).

---

<sup>340</sup> Po aty pikën 18 e VKM nr. 442/2018.

Sipas tyre, pavarësisht mungesës së dokumentave të origjinës për truallin, koha e gjatë e posedimit tregon që ai është i ligjshëm, ndaj dhe pronari nuk duhet kurrësi ta riblejë truallin e tij, përveç faktit kur banesa prone private është ngritur pas vitit 1991, në mënyrë të paligjshme mbi truallin e të tjerëve prone private apo shtetërore, çka do të thotë që në këtë rast jemi para procedurës së legalizimeve.

Miratimi i ligjit nr. 20/2020 "Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë" i kushton vëmendje zgjidhjes së kalimit të pronësisë të objekteve dhe trojeve pa titull pronësie ashtu sikurse vetë VKM nr. 442/2018.

Në bazë të ligjit nr. 20/2020, trualli kalon falas deri në 300 m<sup>2</sup>, ndërsa diferenca do të paguhet me cmim të arsyeshëm, ndërkohë që sipas VKM nr.608/2012 nuk paguhej asnjë cmim për regjistrimin e truallit pa dokumenta pronësie, pavarësisht sipërfaqes të truallit që kalonte në pronësi. I vetmi detyrim financiar që duhej paguar ishte taksa e regjistrimit fillestar në ish degët e ZVRPP.

Nëse poseduesi i pasurisë që trajtohet sipas ligjit nr. 20/2020, ka kryer edhe ndërtime pa leje në të njëjtën pasuri, ASHK-ja miraton dokumentin e pronësisë në bazë të gjendjes ndërtimore faktike.<sup>341</sup>

**c) Për ndërtesat e regjistruara por që kanë truallin funksional me shënimin oborr në përdorim.**

ASHK-ja evidenton ndërtimet pa leje nga objekti me titull pronësie. Kalimi i pronësisë për oborret në përdorim ka qënë rregulluar që nga viti 2007 e në vazhdim. Në vitin 2012 Këshilli i Ministrave miratoi Vendimin nr. 578 dt. 29.08.2012 "*Për përcaktimin e procedurës së kalimit në pronësi të oborreve në përdorim*", që i jepte autoritet ligjor ish AKKP sot ATP-së të bënte të mundur kundrejt pagesës, kalimin e pronësisë së oborreve në përdorim, mbi të cilat ngrihen objektet pronë private me titull pronësie para datës 10.08.1991. Ky vendim i Këshillit të Ministrave u bë pjesë e procesit të legalizimeve nga ALUIZNI në vitin 2018, ndërsa tani ASHK miraton dokumentin e pronësisë sipas kësaj dispozite, në bazë të gjendjes ndërtimore faktike.<sup>342</sup>

Për sa i takon grupit të dytë të subjekteve që trajtohen nga kjo dispozitë dhe që lidhet me kalimin e pronësisë të oborreve në përdorim, pozitiv është fakti se ky grup subjektësh në bazë të VKM nr. 578 dt.

---

<sup>341</sup> Po aty neni 34/2.

<sup>342</sup> Për sa i takon grupit të dytë të subjekteve që trajtohen nga kjo dispozitë dhe që lidhet me kalimin e pronësisë të oborreve në përdorim, pozitiv është fakti se ky grup subjektësh në bazë të VKM nr. 578 dt. 29.08.2012, detyroheshin të paguanin në ATP një shumë lekësh që shkonte nga 200,000 lekë të reja për 100 m<sup>2</sup> deri në 600.000 lekë të reja për 500 m<sup>2</sup>. Në bazë të nenit 34 të ligjit nr.20/2020, atyre u kalon pronësia falas deri në 300 m<sup>2</sup>.

29.08.2012, detyroheshin të paguanin në ATP një shumë lekësh që shkonte nga 200,000 lekë të reja për 100 m<sup>2</sup> deri në 600.000 lekë të reja për 500 m<sup>2</sup>.<sup>343</sup>

Trajtimi i kalimit të pronësisë të oborreve në përdorim ka filluar që prej vitit 2006 dhe është administruar fillimisht nga AKKP dhe më pas në vitin 2015 nga Agjencia e Trajtimit të Pronës. VKM nr. 578 dt. 29.08.2012 "*Për përcaktimin e procedurës së kalimit në pronësi të oborreve në përdorim*" i ndryshuar, ka qenë akti normativ që ka rregulluar këtë çështje deri në momentin që ligji nr.20/2020 hyri në fuqi. Subjekte që kanë pasur oborret në përdorim kanë qenë të gjithë ata qytetarë, të cilët kryesisht pas vitit 1976 me miratimin e Kushtetutës gjatë regjimit monist, e cila eliminoi pronësinë private mbi tokën, e kishin të pamundur kur u jepej leje ndërtimi për të ngritur një banesë pronë private, që në përfundim të ndërtimit të rregjistronin në regjistrat hipotekore edhe banesën e re edhe truallin funksional. Për këtë arsye atyre u rregjistrohej vetëm banesa e ndërtuar si pronë private, ndërsa truallit funksional shënohej me emërtesën "oborr në përdorim". Kjo ka qenë edhe arsyeja që ligjvënësi është përpjekur të rregullojë çështjen e kalimit të pronësisë për oborret në përdorim, vetëm për ato ndërtesa kryesisht banesa pronë private me dokumenta të rregullta pronësie, të regjistruara në regjistrat hipotekore, të ndërtuara para datës 10.08.1991 dhe që kanë shënimin për sa i takon sipërfaqes të truallit funksional "oborr në përdorim".

Mund të ketë diskutime të shumta në lidhje me këtë zgjidhje për bashkimin e dy akteve të mëparshme normative në një, megjithatë unifikimi i dy proceseve administrative është dicka pozitive.

Për oborret në përdorim në bazë të ligjit nr.20/2020, ASHK-ja miraton dokumentin e pronësisë në favor të poseduesve, duke evidentuar ndërtimet pa leje nga objekti me titull pronësie.<sup>344</sup>

Për objektet pa titull pronësie dhe trojet e tyre funksionale, si dhe për oborret në përdorim, miratimi i dokumentit të pronësisë për sipërfaqet e truallit deri në 300 m<sup>2</sup> bëhet pa pagesë, pavarësisht nëse në këtë sipërfaqe poseduesi ka kryer edhe ndërtime pa leje ose me leje ndërtimi.<sup>345</sup>

Nëse në truallin funksional të objektit pa titull pronësie apo në oborrit në përdorim gjenden ndërtime pa leje të të tretëve, që nuk i përkasin poseduesit të objektit pa titull pronësie apo të oborrit në përdorim, ato u nënshtrohen kriterëve dhe procedurave të legalizimit në favor të të tretëve.<sup>346</sup>

---

<sup>343</sup> Në bazë të nenit 34 të ligjit nr.20/2020, subjektet të cilët kanë përdorimin e tyre të ligjshëm troje me shënimin "oborre në përdorim" i kalon pronësia falas deri në 300 m<sup>2</sup>, ndërsa diferenca mbi këtë sipërfaqe nëse ekziston paguhet me çmim të arsyeshëm.

<sup>344</sup> Neni 34/1 i ligjit nr. 20/2020.

<sup>345</sup> Po aty neni 34/3.

<sup>346</sup> Në bazë të nenit 70 të ligjit nr.20/2020 "Për proceset kalimtare" që lidhet me rregullat kalimtare për objektet pa titull pronësie dhe oborret në përdorim, brenda 60 ditëve nga hyrja në fuqi e këtij ligji (nga data 08.05.2020 deri në datë

### **3.3.5. Rregullimi i pronësisë në zonat turistike**

Çështja e legalizimit të ndërtimeve pa leje rreth zonave që kanë përparësi në zhvillimin e turizmit ka pasur një evoluim të vazhdueshëm, pasi në ligjin nr.9486/2006 ndalohej kategorikisht legalizimi i ndërtimeve pa leje në zonat turistike.<sup>347</sup>

Ligjvënësi fillimisht përjashtoi legalizimin e ndërtimeve pa leje të ngritura në zonat turistike (afër brigjeve të detit apo liqeneve të vendit tonë). Ndalimi i legalizimeve të ndërtimeve pa leje në zona turistike është një çështje sa sociale aq edhe juridike për realitetin shqiptar.

Kjo përbën një çështje sociale për faktin se ndërtimet e kryera në zonat turistike janë shtyrë nga nevoja të shtetasve shqiptarë për të patur sa më shumë hapësirë banimi, si dhe sigurimin e të ardhurave të nevojshme për jetesë që ata i sigurojnë nëpërmjet banesave me qira të lëshuar gjatë periudhës së turizmit.

Këto ndërtime janë ngritur jo vetëm si rrjedhojë e nevojës për banim, por edhe si një shpresë për të siguruar të ardhurat e nevojshme për jetesën e atyre familjeve që i kanë ndërtuar. Përveç kësaj ato përbëjnë një vlerë pasurore, duke qenë se anëtarët e familjeve që i kanë realizuar këto ndërtime, kanë harxhuar të ardhurat e siguruara me punën e tyre në emigracion apo nëpërmjet një aktiviteti privat brenda vendit.

Nga ana tjetër, ndalimi i legalizimeve të ndërtimeve pa leje në zonat turistike përbën një çështje juridike, sepse organi më i lartë i pushtetit shtetëror, pra Kuvendi i Shqipërisë, i përjashtoi këto ndërtime nga gama e gjerë e ndërtimeve të tjera pa leje që legalizohen sot në vendin tonë. Pikërisht ky lloj përjashtimi i ndalimit të legalizimeve të ndërtimeve pa leje në zonat turistike me ligj, përbën një standart të ndryshëm nga ai që ndjek ligjvënësi për ndërtimet e tjera.

Pyetja që shtrohet natyrshëm në lidhje me këtë çështje është; a influencohet ligjvënësi për zgjidhjen e situatës së ndërtimeve pa leje të kryera në vendin tonë nga interesi i gjerë publik apo jo?

Në rast se i referohemi problemit në një vështrim të parë, shohim se qëndrimi që ka mbajtur ligjvënësi është më se i drejtë, pasi ai synon mbrojtjen e zonave turistike duke mos lejuar legalizimin e ndërtimeve pa leje që janë ngritur brenda tyre. Gjithashtu ky vullnet i tij synon mbrojtjen e zonave turistike, duke u

---

08.07.2020), Agjencia e Trajtimit të Pronës i dorëzon ASHK-së të gjitha dosjet e oborreve në përdorim të administruara pranë saj, duke përfshirë ato në proces dhe të përfunduara.

<sup>347</sup> Neni 38/1 neni 36 i Ligjit nr.9482, dt. 3.4.2006, *Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje*, i ndryshuar, sanksionon ndalimin e legalizimit të ndërtimeve pa leje në territoret me përparësi zhvillimin e turizmit. Ai shprehet: “*Legalizimi i ndërtimeve informale në zonat me përparësi zhvillimin e turizmit do të kryhet pas përcaktimit të vijës kufizuese të këtyre zonave. Ngarkohet Këshilli i Ministrave që brenda 3 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, të nxjerrë aktet nënligjore në zbatim të ligjit*”.

dhënë mundësi ndërtimit të fshatrave turistike apo të gjithë atyre ndërtimeve që duhet të jenë në përputhje me masterplanet kombëtare, të cilat do të miratohen nga KKRT e Republikës së Shqipërisë në këto zona. Parë në këtë këndvështrim, gjithçka e shkruar në ligj për zgjidhjen e këtij problemi, duket më se e drejtë në drejtim të mbrojtjes së interesit të gjerë publik dhe kombëtar. Por ndalimi i legalizimit të ndërtimeve pa leje në zonat turistike, siç e theksuam më lart mbart probleme sa sociale aq dhe juridike që nuk mund të injorohen.

*Së pari*, të shembësh ato ndërtime pa leje që mbartin brenda tyre të gjitha të ardhurat e kursyera nga familjet shqiptare që i kanë ndërtuar, do thotë t'i shkatërrosh ekonomikisht këto familje.

*Së dyti*, t'i shkatërrosh ndërtimet pa leje të ngritura në zona turistike dhe të legalizosh ndërtimet e tjera pa leje të ngritura në zona të tjera informale, do thotë të ndjekësh dy standarte për të njëjtin problem; ndaj njërës kategori të sillesh me standartin e diskriminimit negativ dhe me kategorinë tjetër të sillesh me atë të standartit të diskriminimit pozitiv.

*Së treti*, në rast se shteti kërkon realisht të mbrojë territoret e zonave turistike, duhet të mos harrojë faktin juridik se të gjitha ndërtimet pa leje në këto zona, gëzojnë një mbrojtje nga Neni 1 i Protokollit 1 të Konventës Europiane të të Drejtave të Njeriut. Praktika që ka çelur Gjykata Europiane e të Drejtave të Njeriut në këtë fushë është shumë e qartë. Ajo mbron jo vetëm ato ndërtime të ligjshme që gëzojnë mbrojtje juridike qysh në çastin e krijimit të tyre, por edhe të gjitha ato ndërtime të tjera të cilat janë realizuar për shkak të nevojës së atyre që i kanë ndërtuar, pa lejen përkatëse apo duke shkelur lejen e dhënë, por që nuk janë parandaluar në momentin e duhur nga organet shtetërore kompetente.<sup>348</sup> Çështja Oneryildiz kundër Turqisë përbën një nga rastet më domethënëse, ku Gjykata Europiane e të Drejtave të Njeriut doli në konkluzionin se detyrimi i shtetit për mbrojtjen e pronësisë është një detyrim pozitiv. Çka do të thotë që shteti duhet të angazhohet aktivisht për mbrojtjen e pronës së qytetarëve, përndryshe me mosveprimet e tij ai cënon të drejtën e mbrojtur nga Neni 1 Protokollit 1 të Konventës Europiane e të Drejtave të Njeriut. Do t'i referohesha fakteve të çështjes dhe vendimit të Gjykatës Europiane të të Drejtave të Njeriut për të konkretizuar këtë konkluzion. Kërkuuesi, shtetas turk, së bashku me familjen e tij jetonin në një zonë periferike të Stambollit që rrethonte zonën e grumbullimit të plehrave. Zona ishte në autoritetin dhe përgjegjësinë e Këshillit Bashkiak të Stambollit. Ky e fundit ishte vënë në dijeni të rrezikut të një shpërthimi të gazit të metanit që çlirohej nga dekompozimi i plehrave në këtë zonë,

---

<sup>348</sup> Oneryildiz kundër Turqisë është paraqitur para Gjykatës Europiane të të Drejtave të Njeriut, e cila doli në konkluzionin se detyrimi i shtetit për mbrojtjen e pronësisë është një detyrim pozitiv. Rasti konkret është pjesë e praktikës gjyqësore të Gjykatës Europiane të të Drejtave të Njeriut, e përmbledhur në librin "Për një rend juridik europian", Vëllimi i I, botim i vitit 2003.

megjithatë s`kishte marrë asnjë masë. Shpërthimi i gazit ndodhi dhe shkaktoi një zjarr që dogji njëmbëdhjetë shtëpi, midis të cilave edhe atë të kërkuarit. Shteti turk u dënua me gjobë nga Gjykata Europiane e të Drejtave të Njeriut për dëmin material që u ishte shkaktuar këtyre familjeve, edhe pse ndertimet apo banesat e shkatërruara ishin pa leje ndërtimi.

*Së katërti*, shteti, përgjegjësini e gjithë këtyre ndërtimeve të kryera, jo vetëm në zonat turistike por në gjithë vëndin tonë, nuk duhet ta kërkojë tek personat që i kanë ndërtuar ato, por tek organet kompetente shtetërore që kanë qenë të paafta, bashkëpunuese në heshtje me subjektet që i kanë ndërtuar apo të pafuqishme për të parandaluar ndertimet pa leje. Edhe sikur të justifikojmë të drejtën e shtetit për të prishur objektet e ndërtuara pa leje në zonat turistike, me qëllim mbrojtjen e një interesi të gjerë publik dhe kombëtar, ai minimalisht është i detyruar t`i dëmshpërblejë të gjithë ata shtetas shqiptarë që kanë ngritur ndërtime pa leje, për faj të organeve të tij.

*Së fundi*, struktura të veçanta të pushtetit shtetëror apo individë të tij nuk duhet të influencojnë në spastrimin e zonave turistike nga banorët që kanë ngritur ndërtime pa leje, në emër të zbatimit të ligjit dhe më pas t`i riveshin këto zona me ndërtime apo investime vendase dhe të huaja shumë herë më të mëdha, investime prapa të cilave fshihen interesat e subjekteve të tjerë privatë.

Shkatërrimi i dhjetra ndërtesave të cilat mbartnin një vlerë të konsiderueshme ekonomike, në vitin 2008 (kryesisht Ksamil, Borsh, Kakome, Dhërmi, Jalë, Orikum etj) edhe pse binin në kundërshtim me planet urbanistike në zonat bregdetare, shkaktoi shume konflikte në lidhje me të drejtën e subjekteve që kishin realizuar ndertimet pa leje, për të përfituar dëmshpërblim, por që nga autoritetet shtetërore kompetente u përjashtuan kategorikisht nga kjo e drejtë.<sup>349</sup>

Miratimi tre vite më vonë i ligjit nr.10 186, datë 5.11.2009 “Për rregullimin e pronësisë mbi truallin shtetëror në zonat me përparësi turizmin”, ndryshuar me ligjin nr. 10395, datë 10.03.2011 dhe me ligjin nr. 67/2014, datë 03.07.2014 i hapi rrugën legalizimit të ndërtimeve të kryera pa leje apo përtej lejes të ndërtimit nga subjektet e simuluar dhe personat e tretë në marrëveshje kontraktore me ta edhe të këtyre ndërtimeve.<sup>350</sup>

---

<sup>349</sup> Maho, Besnik “ Fitimi i pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme”, UET Press, 2013, Tiranë, page 134.

<sup>350</sup> Në neni 3/1 të Ligjit nr.10 186, datë 5.11.2009 që ka të bëjë me fushën e zbatimit parshikohet : “Ky ligj zbatohet për kalimin e së drejtës së pronësisë subjekteve të interesuara apo personave të stimuluar mbi njësitë e ndërtuara dhe truallin brenda zonës së stimuluar, si dhe për veprimtaritë jo turistike në zonë me përparësi turizmin”.



Në nenin 5 të këtij ligji parashikohen dokumentet që duhet të paraqesë personi i stimuluar pranë ALUIZNI-it, me qëllim kalimin e së drejtës të pronësisë mbi objektin e ndërtuar pa leje dhe parcelën ndërtimore.<sup>351</sup>

Në vitin 2014 në ndryshimet që u bënë në këtë ligji, lehtësimi për të legalizuar një objekt pa leje dhe truallin funksional, u lejua edhe për ato subjekte që kishin kryer veprimtari joturistike, sikurse janë ndërtimi i vilave të ndryshme në zonat me përparësi të zhvillimit të turizimit.<sup>352</sup>

Po në këtë ligj parashikohet e drejta e kalimit të pronësisë dhe bashkëpronësisë të parcelave ndërtimore në favor të subjekteve të stimuluar ose personave të tretë që kanë kryer veprime juridike me personat e stimuluar dhe kanë hyrë në posedimin e ndërtimeve të kryera me dhe pa leje ndërtimi, pavarësisht destinimit të tyre për turizëm ose jo.<sup>353</sup>

Evoluimi i mbrojtjes dhe dhënies mundësi të legalizimit të ndërtimeve pa leje në zonat turistike, si dhe kalimit të së drejtës të pronësisë/bashkëpronësisë në parcelat ndërtimore, zë një rregullim të posacëm në ligjin nr.20/2020 « Për mbylljen e proçeseve kalimtare.»<sup>354</sup>

Në bazë të ligjit nr.20/2020, ASHK-ja kryen në zonat e stimuluar (turistike), evidentimin në terren të njësisive ndërtimore dhe truallit, si dhe harton planin e rlevimit, ku pasqyrohet gjendja ndërtimore faktike e zonës, sipas kufijve të vendosur në dokumentacionin e miratuar nga autoriteti i planifikimit të territorit. Kur është e pamundur të përcaktohet kufiri i zonës së stimuluar nëpërmjet dokumentacionit të miratuar nga autoriteti i planifikimit të territorit, atëherë ky kufi njëhsohet me atë të përcaktuar nga marrëveshja e zhvillimit dhe/ose qirasë (nëse ka një të tillë).<sup>355</sup>

Te gjitha trojet qe janë dhënë në bregdet me qëllim zhvillimin e ketyre zonave turistike me kontrata 25 vjecare (me të drejtë ripërtëritje maksimumi deri në 99 vjet), tashmë kalojnë nga marrëdhënie qiraje me Shtetin në një tjetër marrëdhënie, ajo e kalimit te pronësisë te truallit dhe ndërtesave të ngritura mbi to. Ndryshimi i statusit juridik duke i dhënë mundësinë e legalizimit, ndjek të njëjtat kritere dhe procedurë me atë të legalizmit të ndërtimeve pa leje.

---

<sup>351</sup> Neni 5/1 a) kërkesën për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi truallin, sipas formularit tip të miratuar nga ministri përgjegjës;

b) marrëveshjen e qirasë apo të zhvillimit, të lidhur ndërmjet personit të stimuluar dhe qiradhënësit, nëse është lidhur një marrëveshje e tillë;

<sup>352</sup> Neni 5/2 e ligjit nr.10 186, datë 5.11.2009 parashikon: “Pika 1 e këtij neni, do të zbatohet edhe për subjektet, të cilat kanë zhvilluar një veprimtari joturistike në zonë të stimuluar”, shtuar në bazë të ndryshimeve që u bënë me ligjin nr. 67/2014, datë 03.07.2014.

<sup>353</sup> Në neni 3/1 të Ligjit nr.10 186, datë 5.11.2009 që ka të bëjë me rregullimin e pronësisë dhe bashkëpronësisë në tërësi mbi truallin, parashiko: “Subjekti i interesuar ose personi i stimuluar ka të drejtë të kërkojë blerjen e truallit në funksion të njësisë së ndërtuar, të ndodhur brenda kufirit të parcelës ndërtimore, të përcaktuar në planin e rlevimit.... ».

<sup>354</sup> Për më tepër referoju Kreun V, nenet 47-55 të ligjit nr.20/2020 ‘Për mbylljen e proçeseve kalimtare ».

<sup>355</sup> Neni 48 i ligjit nr.20/2020 “Për përfundimin e proçeseve kalimtare”.

Personi i stimuluar përfiton kalimin e pronësisë për truallin e atyre njësive ndërtimore, për të cilat nuk ka hyrë në marrëdhënie porosie, sipërmarrjeje, premtimi-shitjeje apo kalimi pronësie, shitjeje, dhurimi apo shkëmbimi me të tretët.<sup>356</sup>

Subjektet e interesuara që zotërojnë kontrata me personin e stimuluar për veprimet juridiko-civile të mësipërme, pavarësisht nga numri i transaksioneve të kryera, kanë të drejtë të përfitojnë kalimin e pronësisë mbi truallin e njësive ndërtimore. Subjektet e interesuara duhet të dorëzojnë këto kontrata brenda 12 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji.<sup>357</sup>

Personi i stimuluar dhe subjektet e interesuara, krahas truallit të njësive ndërtimore, përfitojnë edhe truallin e lirë në zonën e stimuluar, në bashkëpronësi të detyrueshme, sipas raporteve/pjesëve përkatëse<sup>358</sup>.

Mundësia për të kaluar pronësinë e truallit mbi të cilin janë ngritur ndërtesa me leje dhe pa leje ndërtimi, shtrihet jo vetëm mbi parcelën e dhënë me qira nga Ministria e Turizimit, por edhe parcela të tjera pronë private dhe shtetërore që subjekti i stimuluar ka shtrirë posedimin e tij nga viti 1993 e në vazhdim. *(Sh.b nëse janë marre me qera 5000 m2 tokë truall nga Ministria e Turizimit, që përbën një posedim të ligjshëm nga subjekti i stimuluar dhe ai në realitet ka shtrirë posedimin e tij në 15.000 metro katror sipërfaqe (ku 10.000 m2 është posedim i paligjshëm në dëm të pronës shtetërore ose te personave te trete, subjekte të shpronësuar me vendim të ish KKKPronave apo përfitues me AMTP, interesi i ligjshëm i subjektit të stimuluar për legalizmin e çdo ndërtimi të kryer dhe kalimin e të drejtës të pronësisë mbi parcelën ndërtimore shtrihet në të gjithë sipërfaqen posedimore prej 15.000 m2).*

Gjithashtu, të gjithë këtë sipërfaqe që ai posedon, ka të drejtë ta kalojë në pronësi apo ta zhvillojë me kontratë sipërmarrje, cedimin e të drejtave në pritje tek të tretët, edhe pse një pjesë e kësaj sipërfaqe sikurse analizuar janë ndërtime të kryera pa leje, në shkelje të lejes së ndërtimit, si dhe jashtë sipërfaqes së truallit që është lidhur marrëveshje qiraje me Ministrinë e Turizimit.

Për sa i takon çmimit të kalimit në pronësi të sipërfaqes pronë shtetërore dhe private thuhet se kriteret e caktimit të tij do miratohen nga Këshilli i Ministrave, që në fakt e bën më pak transparente procesin dhe më pak garantues mbrojtjen e vlerën e pronës shtetërore dhe private që kalon në pronësi të subjekteve të stimuluar dhe personave të tretë që kanë lidhur kontrata porosie me ta.

---

<sup>356</sup> Neni 49/1 i ligjit nr.20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare”, parashikon kalimin e pronësisë mbi truallin e njësive ndërtimore.

<sup>357</sup> Po aty, neni 49/2.

<sup>358</sup> Po aty, neni 49/3.

Për sa i përket legalizimit të një banese sikurse shpjeguam në Kreun II, lejohet legalizimi deri në 500 m<sup>2</sup> me cmim të arsyeshëm, ndërsa pjesa tjetër duhet të paguhet në bazë të Hartës të Vlerës, ku edhe cmimet e saj kanë qenë të diskutueshme në proceset administrative, për shkak të pretendimeve për dhënien e një shpërblimi të drejtë në kuadrin e shpronësimeve.

Përcaktimi i kritereve më të qarta në lidhje me masën dhe mënyrën e bërjes së pagesës në favor të shtetit dhe pronarëve jo posedues, të cilët për shkak të këtyre dispozitave zhvishen përfundimisht nga pronësia, duhet të ishin të përcaktuar drejtpërsëdrejti në ligj dhe jo me akt nënligjor, ky ishte edhe një nga rekomandimet kryesore të Komisionit të Venecias në muajin tetor 2019.

ASHK-ja, krahas kalimit të pronësisë së truallit, kryen edhe legalizimin e njësisë ndërtimore, nëse kjo e fundit nuk është e regjistruar në regjistrin publik ose vetëm të shtesave pa leje të kryera në të nëse ajo është e regjistruar. Legalizimi kryhet, në çdo rast, sipas gjendjes faktike.<sup>359</sup>

Legalizimi i njësisë ndërtimore kryhet në favor të personit të stimuluar nëse ky i fundit nuk ka hyrë në marrëdhënie porosie, sipërmarrjeje, premtimi-shitjeje me të tretët, subjekte të interesuara.<sup>360</sup>

Mbrojtja e interesave të personave të tretë për të legalizuar banesat, për të cilat ata kanë paguar vlerën e tyre por që kanë qenë ndërtuar pa leje, merr zgjidhje në bazë të kësaj dispozite, duke pasur të drejtë edhe kalimin e pronësisë së truallit funksional rreth vilave të ndërtuara, në raport me numrin e subjekteve që banojnë në atë ndërtesë ( në çdo rast do zbatohen kriteret që zenë vend në Kodin Civil për bashkëpronësinë në tërësi).

Më garantues në këtë proces është regjistrimi në degën vendore të ASHK, për sipërfaqet e njësisive për banim ose shërbim që janë rregjistruar më parë në regjistrin publik të pasurive të paluajtshme, kur subjekti i interesuar disponon kontratë kalimi pronësie, shitjeje, dhurimi apo shkëmbimi (*në këto lloj rastesh regjistrimi i kalimit të pronësisë kryhet sipas këtyre kontratave*).

Pavarësisht faktit nëse personi i tretë mund ta këtë fituar truallin në pronësi me vendim të ish KKKP apo të ndarjes të tokës bujqësore, në rast se mbi tokën e tij ekzistojnë ndërtesa të kryera nga personi i stimuluar apo persona të tjerë që kanë lidhur kontrata sipërmarrje me personin e stimuluar, këta të fundit kanë të drejtë të kërkojnë legalizimin e ndërtimeve të kryera dhe kalimin e pronësisë mbi parcelën ndërtimore me të njëjtat rregulla dhe kritere, sikurse procesi i legalizimeve që zë vend në Kreun II të ligjit nr.20/2020.

---

<sup>359</sup> Neni 52/1 i ligjit nr.20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare”, parashikon legalizimin e njësisive ndërtimore.

<sup>360</sup> Po aty, neni 52/2.

Kur gjatë kryerjes së procedurave sipas këtij kreu, konstatohet se për të njëjtën njësi ndërtimore ka mbivendosje të aplikimeve nga dy ose më shumë subjekte të interesuara, kontratat e të cilave nuk kanë vijmësi kronologjike me njëra-tjetrën, procedurat vijnë në favor të subjektit që disponon kontratën më të hershme.<sup>361</sup>

Mosmarrëveshjet ndërmjet subjekteve të interesuara, personit të stimuluar dhe subjektit të interesuar ose pretendimet e të tretëve për të drejta mbi njësinë e ndërtuar apo për raportet e pronësisë mbi të, zgjidhen gjyqësisht.<sup>362</sup>

Gjatë shqyrtimit të konfliktit gjyqësor, procedurat për legalizimin e njësisë e ndërtuar dhe truallit të saj, pezullohen dhe rifillojnë sipas kushteve të këtij ligji, pasi vendimi gjyqësor të ketë marrë formë të prerë. Parimi “i pari në kohë, i pari në të drejta” që përdoret edhe në një sërë vendesh të “common law”, kryesisht në USA, është një parim i rëndësishëm në këtë rast kur ekzistojnë disa tituj pronësie që konkurrojnë për të njëjtën njësi ndërtimore dhe ku nuk është kryer asnjëherë më parë regjistrimi fillestar për këto ndërtime.

Të gjitha trojet që janë dhënë në bregdet me qëllim zhvillimin e këtyre zonave në funksion të turizmit me kontrata 25 vjecare dhe maksimumi deri në 99 vjet me ripërtëritje, tashme kalojnë nga marrëdhënie qiraje me Shtetin, në një tjetër marrëdhënie, ajo e kalimit të pronësisë së truallit dhe e ndërtesave të ngritura mbi të, pavarësisht se pjesa më e madhe e këtyre ndërtimeve nuk kanë fare funksion të zhvillimit të turizmit në zonat bregdetare, por janë zhvilluar në formën e vilave dhe resorteve të personave që kanë ndërtuar.<sup>363</sup>

Gjithsesi, pavarësisht ndryshimit të marrëdhënies juridike nga ajo e enfiteozës/qirasë në atë pronësisë, duhet theksuar fakti se në të gjithë territorin e vendit tonë, për sa i takon ligjeve të posaçme për dhënie e tujve të pronësisë nga viti 1991 e në vazhdim, ka parregullsi të formës, procedurës dhe të përmbajtjes në secilin ligj që është zbatuar, ndaj dhe përmbyllja e këtij procesi është një domosdoshmëri.

Ky është edhe një nga qëllimet kryesore të ligjit nr.20/2020 “Për proceset kalimtare“, që brenda kufijve dhe kriterëve që ka synuar të realizojë çdo ligj i posacëm dhe pavarësisht parregullsive të formës, procedurës dhe të përmbajtjes së tujve që janë dhënë, të kemi një lloj legalizimi për ta kthyer situatën faktike në ligjore, kjo edhe për efekt të sigurisë mbi tujt e pronësisë dhe transparencës që ka të bëjë me regjistrimin përfundimtar të tyre.

---

<sup>361</sup> Neni 53/1 i ligjit nr.20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare”, ka të bëjë me prioritetin dhe zgjidhjen e mosmarrëveshjeve.

<sup>362</sup> Po aty neni 53/2.

<sup>363</sup> Neni 80 i ligjit nr.20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare”, ka të bëjë me rregullat kalimtare për rregullimin e pronësisë në zonat e stimuluar.

Përmbyllja e këtij procesi sikurse të gjitha proceset e tjera tranzitore është e pashmangshme, për aq kohë sa nuk ekziston dhe nuk ka funksionuar plotësisht mbrojtja e pronës private dhe asaj shtetërore, kontrolli dhe menaxhimi i territorit dhe ku për më tepër shmangia e konflikteve sociale dhe njohja e vlerës së investimeve ndërtimore që janë kryer, e bën të nevojshme një rregullim të tillë.

Për sa i takon pronës shtetërore për të kaluar marrëdhënien juridike nga një marrëdhënie me qira në marrëdhënie pronësie, sikurse janë ndërtimet që janë kryer në bazë të këtij legjislacioni që ka të bëjë me zonat që kanë përparësi zhvillimin e turizmit, i vetmi kujdes që duhet të ushtrohet, është të mos kalohen në pronësi parcela ndërtimore që janë pronë publike, sikurse është vija bregdetare apo ranishtja që janë të patjetërsueshme.

Parregullsitë e formës, të procedurës dhe përmbajtjes, të kryera gjatë veprimtarisë së institucioneve kompetente për proceset kalimtare, përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji, shqyrtohen në rrugë administrative.<sup>364</sup>

### **3.3.6. Mënyra e mbrojtjes së ndërtimeve që nuk legalizohen**

Kuadri ligjor për legalizimet jo gjithmonë ka qënë i qartë, çka ka sjellë shpesh herë vonesa të panevojshme duke ndërprerë shpresën legjitime të këtyre subjekteve nëpërmjet vendimit të përjashtimit nga procesi i kualifikimit për legalizim, pas një periudhe të gjatë prej një deri në pesëmbëdhjetë vite nga casti i vetëdeklarimit.

Mos kualifikimi për legalizim brenda afatit ligjor prej 6 muajsh apo më keq akoma pas 15 vitesh nga casti i vetëdeklarimit të legalizimit, i ka vendosur ndërtuesit informalë në një situatë faktike dhe juridike të pafavorshme, shpesh herë edhe për fajin apo neglizhencën e këtyre të fundit, duke cënuar rëndë në këtë mënyrë parimin e sigurisë juridike.<sup>365</sup>

Shpresa legjitime e ndërtuesve pa leje, jo pak herë është dëmtuar për dy arsye:

- a. Përjashtimin e ndërtimeve pa leje nga procesi i kualifikimit dhe dhënies të lejës së legalizimit, për shkak të mbrojtjes së interesit publik të materializuar në parqe, lulishte, projekte të infrastrukturës publike etj.
- b. Pamundësia e legalizimit të objektit pa leje dhe kalimi përfundimisht i pronësisë mbi parcelën ndërtimore për shkaqe objektive dhe subjektive.

<sup>364</sup> Neni 76 i ligjit nr.20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare”, ka të bëjë me kontrollin administrativ në përputhje me përcaktimet e këtij ligji.

<sup>365</sup> Në nenin 10 të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” i ndryshuar, përcaktohen procedurat dhe afatet për fillimin e legalizimit të ndërtimeve pa leje.

Proçesi i legalizimit të ndërtimeve pa leje, përball gjithmonë dy grupe interesash në antagonizëm me njëri-tjetrin, ku secili grup lufton të fitojë pronësinë e ndërtimit të kryer pa leje dhe truallit funksional ose të kërkojë në gjykatë lirim dorëzim sendi të truallit që mbahet në përdorim të paligjshëm dhe në rast pamundësie, marrjen e një shpërblimi të drejtë si rrjedhojë e këtij proçesi.

Për sa i përket grupit të parë, atij që ka të bëjë me njohjen e së drejtës të pronësisë mbi ndërtimet pa leje dhe njëkohësisht kalimin e së drejtës të pronësisë mbi parcelën ndërtimore (në pronësi të të tretëve, subjekte privatë apo Shteti). Kuadri ligjor për legalizimet jo gjithmonë ka qënë i qartë, çka ka sjellë shpesh herë vonesa të panevojshme duke ndërprerë shpresën legjitime të këtyre subjekteve nëpërmjet vendimit të përjashtimit nga proçesi i kualifikimit për legalizim, pas një periudhe të gjatë prej një deri në pesëmbëdhjetë vite nga casti i vetëdeklarimit.

Janë pikërisht vendimet administrative që kanë si objekt të tyre përjashtimin nga proçesi i kualifikimit për legalizim të ndërtimeve që nuk mund të legalizohen, ato që kanë ndikuar në nevojën për unifikimin e praktikës administrative dhe gjyqësore.

Mos kualifikimi për legalizim brenda afatit ligjor prej 6 muajsh apo më keq akoma pas 15 vitesh nga casti i vetdeklarimit, i ka vendosur subjektet që janë drejtuar për legalizim dhe kalimin e së drejtës të pronësisë mbi parcelën ndërtimore, në një situatë faktike dhe juridike të pafavorshme, shpesh herë edhe për fajin apo neglizhencën e këtyre të fundit, duke cënuar rëndë në këtë mënyrë parimin e sigurisë juridike.

Kalimi i pronësisë nëpërmjet këtij proçesi, si për ndërtimin pa leje ashtu edhe për parcelën ndërtimore në truallin e të tretëve (shtet ose privat), është një mënyrë e posaçme e fitimit të pronësisë, e cila në vendin tonë ishte mëse e domosdoshme të aplikohet nisur nga vala e madhe ndërtimeve pa leje të realizuara pas viteve '90, mbi 400.000 objekte.

Përtej debatit kushtetues se cili grup subjektësh duhet të prevalojë në bazë të nenit 41 të Kushtetutës, subjektet e shpronësuara për shkak të përvetësimit të trojeve dhe tokave të tyre bujqësore nga ndërtimet pa leje apo ndërtuesit pa leje, Gjykata Kushtetuese me vendimin e saj nr.35/2007 mbajti qëndrim ndaj kësaj çështje, duke e konsideruar kalimin e pronësisë së ndërtimeve pa leje dhe parcelave ndërtimore si pjesën e një proçesi publik shpronësimesh, ku interesi publik në këtë rast është shumatorja e të gjitha

interesave të subjekteve privatë për tu njohur atyre investimet e kryera (gjendjen e faktit), duke i dhënë mbrojtje ligjore në dhënien dhe regjistrimin e titujve të pronësisë që ky proces njihet.<sup>366</sup>

Gjithsesi shpresa legjitime e ndërtuesve pa leje, jo pak herë është dëmtuar për dy arsye:

- c. Përrjashtimin e ndërtimeve pa leje nga procesi i kualifikimit dhe dhënies së lejës të legalizimit, përfshirë edhe kalimin e pronësisë mbi parcelën ndërtimore, për shkak të mbrojtjes së interesit publik sikurse janë ndërtimet e kryera në zonat bregdetare, afër monumenteve të kulturës, në prona publike, parqe lulishte, mbi trotuare, afër centraleve elektrike etj.<sup>367</sup>
- d. Pamundësia e legalizimit të objektit pa leje dhe kalimi përfundimisht i pronësisë mbi parcelën ndërtimore, është ndalur apo nuk është përfunduar në një kohë relativisht të gjatë për shkaqe objektive dhe subjektive, që lidhen me përmbushjen e rregullt të veprimtarisë shtetërore nga ish zyrtarë e urbanistikës pranë njësive të pushtetit vendor, ish degët e ALUIZN-it, miratimi i planeve të reja urbanistike nga 2006 e në vazhdim, neglizhenca e subjekteve përfitues, etj.

Le të analizojmë me kujdes të dyja këto komponentë, për të parë se çfarë rrugësh ligjore kanë ndjekur ndërtuesit pa leje me qëllim për të mbrojtur vlerën ekonomike të investimeve të kryera, vendimarrjet administrative dhe gjyqësore për këtë çështje, si dhe vecantitë e kuadrit ligjor nga 2006 e në vazhdim.

### ***3.3.7. Moskualifikimi për legalizim për shkak se objekti pa leje cënon interesa publike.***

Në ligjin nr.9482, datë 3.4.2006, ishin parashikuar edhe rastet në të cilat shtesat në ndërtimet e ligjshme nuk legalizohen. Kështu, përjashtohen nga procedurat e legalizimit të gjitha shtesat në ndërtime që cënojnë dhe kanë ndikim në planin rregullues, interesin publik në akset/veprat kryesore të infrastruktures publike (për shembull, bllokim aksesi publik, rrugë, kolektorë, etj.).<sup>368</sup>

Një vend të rëndësishëm në këtë ligj që përjashtonte mundësinë e legalizimit të ndërtimeve pa leje ishin objektet në zonat turistike. Ndërtimet në këto zona kanë qenë një nga shqetësimet kryesore për efekt të

---

<sup>366</sup> Tashmë ASHK që është një bashkim i ish zyrtarëve të ALUIZN-it dhe ish ZVRPP, për një periudhë tranzitore deri në fund të vitit 2028, do ketë funksion të dyfishtë krijues (konstituitiv) në lidhje me procesin e legalizimeve dhe deklarativ me efekt regjistrimin e titujve të dhëna.

<sup>367</sup> Trotuari nuk është kriter absolut në bazë të nenit 42 të ligjit nr. 9482/2006 shtesat legalizohen edhe kur bien mbi trotuarr. Ndërsa neni 39 i këtij ligji parshkoonte si kriter përjashtues vetëm akset rrugore kombëtare si kriter public që ndalohej kategorikisht legalizimi

<sup>368</sup> Neni 42 i ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” i ndryshuar, sanksionon ndalimin e legalizimit të ndërtimeve pa leje në territoret e shkollave dhe të institucioneve të tjera publike. Ai shprehet: “Nuk legalizohen, në kuptim të këtij ligji, ndërtimet ose shtesat e ndërtimeve pa leje, të kryera brenda territoreve të shkollave dhe institucioneve të tjera publike”.

mosnjohjes të së drejtës për legalizim ndërtimi pa leje, ashtu edhe të pamundësisë së dëmshpërblimit, çështje të cilën e trajtuam më lart.<sup>369</sup>

Një tjetër shkak objektiv që bën tërësisht të pamundur dhënien e lejes të legalizimit për një ndërtim pa leje, janë rastet kur ndërtimet janë kryer në kolektor, mbi trotuar, pranë monumenteve të kultures etj, të cilat edhe pse përjashtohen nga procesi i bërjes së deklaratës për legalizim dhe aq më pak marrjes së lejes së legalizimit, subjektet që kanë ndërtuar pa leje në rrethana të tilla kanë aplikuar për legalizim.

Aplikimi sa më sipër është realizuar nisur nga mundësia procedurale që ofron kuadri ligjor për legalizimet.

Mos dhënia përgjigje brenda një afati të arsyeshëm (nga 6 muaj që e lejonte ligji si afat maksimal), ku në disa raste ka kaluar edhe disa vite (rreth pesëmbëdhjetë vite), i ka vendosur këto subjekte në situatën e një shprese të rreme, shto këtu dhe pasojat e prishjes së ndërtimeve nga IMT pranë bashkive, kanë qenë objekt kundërshtimesh në gjykatë nisur nga fakti i tolerancës apo mosdhënies së një përgjigje korrekte që i përjashton këto ndërtime për legalizim në kohën e duhur.

Pyetja që shtrohet për këtë kategori objektesh që janë përjashtuar nga procesi i legalizimeve pas një afati jo të arsyeshëm (disa vjekar), por që kanë qenë në kushtet objektive të mungesës së marrjes së lejes së legalizimit (*që në çastin e aplikimit*), a munden subjektet që kanë kryer këto investime, të përfitojnë dëmshpërblim për vlerën e ndërtimit të kryer plus dëmshpërblimin për pajisjet elektro-shtëpiake, kur ata nuk kanë pasur mundësinë t'i marrin në çastin e prishjes të ndërtesës ?

Po t'i referohemi praktikës gjyqësore, shumica e gjyqtarëve kanë mbajtur qëndrimin e tyre duke rrëzuar paditë me objekt marrjen e masës së dëmshpërblimit në situatën e mësipërme, ku pamundësia objektive për legalizim ka ekzistuar që në çastin e paraqitjes së deklaratës për legalizim.

Nuk përjashtohen vendime gjyqësore që pranojnë dhënien e dëmshpërblimit, jo për ndërtesën e shkatërruar, por vetëm për pajisjet elektro-shtëpiake, si sende të luajtshme që mund të lëvizeshin, por që subjekti që ka qenë në proces legalizimi, nuk ka pasur kohën e mjaftueshme për tu njoftuar nga IMT me qëllim lëvizjen e tyre.

Akti i ekspertimit në rastin e dytë është ndalur pikërisht vetëm për vlerën e sendeve të luajtshme.

---

<sup>369</sup> Neni 38/1 Neni 36 i ligjit nr.9482, datë 3.4.2006 "Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje" i ndryshuar, sanksionon ndalimin e legalizimit të ndërtimeve pa leje në territoret me përparësi zhvillimin e turizmit. Ai shprehet: "*Legalizimi i ndërtimeve informale në zonat me përparësi zhvillimin e turizmit do të kryhet pas përcaktimit të vijës kufizuese të këtyre zonave. Ngarkohet Këshilli i Ministrave që, brenda 3 muajve nga hyrja në fuqi e këtij ligji, të nxjerrë aktet nënligjore në zbatim të ligjit*".



Ka pasur ngurim nga ana e gjykatave të rretheve gjyqësore dhe ato administrative tek referimi i jurisprudencës së GJEDNJ në situata të tilla, të cilat nga pikëpamja kushtetuese dhe doktrinare do i jepnin mundësinë çdo subjekti që ka ndërtuar pa leje, pavarësisht faktit se moskualifikimi i tij për të përfituar marrjen e lejes së legalizimit, ka ekzistuar që në çastin e bërjes së deklaratës apo ka lindur më vonë.

### ***3.3.8. Rasti i neglizhencës apo moskoordinimit të saktë të organeve administrative ligjzbatuese***

Rasti i dytë i prishjes së ndërtimeve pa leje që ngjall më shumë diskutim dhe debat ka të bëjë me përjashtimin nga procesi i legalizimit të objekteve, të cilat në bazë të ligjit kanë pasur të gjithë mundësinë për kualifikimin dhe përfitimin e lejes të legalizimit, si për objektin ashtu edhe truallin funksional në pronësi të të tretëve (shtetit, privatët).

Në këto kushte kalimi përfundimisht i pronësisë mbi parcelën ndërtimore është ndalur apo nuk është përfunduar në një kohë relativisht të gjatë për shkaqe objektive dhe subjektive që lidhen me përmbushjen e rregullt të veprimtarisë shtetërore nga ish zyrat e urbanistikës pranë njësive të pushtetit vendor, ish degët e ALUIZN-it, degët e ASHK, miratimi i planeve të reja urbanistike nga 2006 e në vazhdim, neglizhenca e subjekteve përfitues që kanë nguruar të paguajnë tarifat shtetërore, proceset gjyqësore, nxjerrja e vendimeve të prishjes të objektit pa leje dhe shkatërrimi i tyre nga IMT, etj.

Le të analizojmë secilën prej këtyre situatave në dritën e vendimeve gjyqësore.

- Rasti i neglizhencës apo moskoordinimit të saktë të organeve administrative ligjzbatuese.

Për shkak të kohës së gjatë të marrjes të vendimit përfundimtar të përjashtimit nga procesi i legalizimit shpesh herë edhe 15 vjet, ka ndodhur që të jetë miratuar VKM për kalimin e pronësisë mbi parcelën ndërtimore, lidhja e kontratës të shitjes me ish degën e ALUIZN-it, cka ka krijuar idenë që është përfituar pronësia mbi objektin pa leje dhe parcelën ndërtimore, ndërkohë që akti final dhënia e lejes të legalizimit nuk është përfituar kurrë.

Në shumë situata të tilla ish degët e ALUIZN-it dhe degët e ASHK aktualisht, kanë përjashtuar këto subjekte nga procesi i legalizimit për arsye se vitet e fundit në parcelën ndërtimore ka zhvillime të reja, për shkak të miratimit të planeve urbanistike sikurse janë (PPV, PDV) dhe pamundësia e legalizimit në

troje pronë private, ku mbi bazën e këtyre planeve urbanistike parashikohet rizhvillimi i truallit me ndërtime gjashtë kate dhe më shumë.<sup>370</sup>

Vendimet administrative në pjesën e shkurter arsytuese nuk analizojnë se pse është e pamundur dhënia e lejës të legalizimit, cili është dëmi që i shkaktohet subjektit që ka aplikuar për legalizim, cilat janë tarifatat që ai ka paguar, shpresën legjitime që ka pasur për shkak të kohës së gjatë në proces administrativ, por thjesht dhe vetëm mjaftohen me njoftimin e tij se përjashtohen nga ky proces për shkak të zhvillimeve të reja të faktit dhe të ligjit.<sup>371</sup>

Në të gjitha këto raste vendimi i njoftohet degëve të IMT të cilat veprojnë pa pasur një ezaurim të rrugës administrative apo asaj gjyqësore sikurse është marrja, pezullimi i vendimit të degës rajonale të ASHK (ish degëve të ALUIZN-it), nëpërmjet masës të sigurimit të padisë deri në zgjidhjen e çështjes në themel.

Arbitrariteti i degëve të IMT dhe IKMT për të prishur objekte të cilat kanë mbi dhjetë vite në proces legalizmi dhe që jo për fajin e tyre, por për shkak të vonesave burokratike nuk e kanë përfunduar procedurën e marrjes të lejës të legalizimit dhe regjistrimin e saj, i vendos këtë subjekte para një fakti të ri që është marrja e dëmshpërblimit, ndërkohë që shpresa e tyre legjitime ka qënë shumë më e mbrojtur se kaq.

Në disa raste rolin pozitiv e kanë luajtur gjykatat administrative, të cilat kanë bërë një analizë të plotë të rrethanave të çështjeve konkrete, duke analizuar kohën e gjatë që ka kaluar nga casti i bërjes së deklaratës për legalizimin, pagesën e tarifave shtetërore, miratimin e kalimit të pronësisë me VKM, lidhjen e kontratës së shitjes me ish degët e ALUIZN-it, ku deri në atë cast nuk ka pasur asnjë situatë faktike dhe juridike që ta përjashtonte ndërtuesin pa leje nga marrja e titullit të pronësisë, si për ndërtesën ashtu edhe për truallin.

Në një rast konkret deklarata për legalizim është bërë në 2006, vendimi i Këshillit të Ministrave që ka miratuar kalimin e parcelës ndërtimore është bërë në 2009, ndërkohë lidhja e kontratës së shitjes me ish degën e ALUIZN-it Tiranë është bërë në 2011.

Miratimi i vendimit të Këshillit të Ministrave për dëmshpërblimin apo kompensimin e pronarëve joposedues është vonuar për disa vite të tjera, çka ka përjashtuar mundësinë e dhënies së lejes së legalizimit.

---

<sup>370</sup> Deri në vitin 2014 ka qënë pesë kate me ndryshimet që iu bënë nenit 35 të ligjit nr. 9482/2014 u vendos që plani urbanistik të parashikojë ndërtime gjashtë kate dhe më shumë, si kriter që të ndalohet legalizimi i ndërtimeve pa leje në truallin e të tretëve.

<sup>371</sup> Ky akt administrativ i miratuar në rrethanat e mësipërme bie në kundërshtim me nenet 98, 99, 100, 109 të Kodit të Procedurave Administrative.

Mungesa e miratimit të vendimit të Këshillit të Ministrave për njohjen e së drejtës të dëmshpërblimit të pronarëve joposedues, ka kushtëzuar kalimin final të pronësisë në favor të ndërtuesve pa leje për parcelën ndërtimore.

Pra, mungesa e dhënies së lejes së legalizimit si akti final ka qenë ndërvarur nga faktorë të tillë ku mungesa e koordinimit të saktë të degëve të ALUIZN-it me Këshillin e Ministrave për miratimin e vendimeve nga ky i fundit për të dyja grupet sociale në të njëjtën akt normativ.<sup>372</sup>

### **Mungesa e përfundimit të procesit të legalizimit për shkaqe subjektive.**

Nga informacionet e publikuara në deget e ish ALUIZN-it Durrës dhe Tiranë, në vitin 2014 ishin mbi 25,000 (njëzet e pesëmijë) subjekte të cilët nuk dëshironin të kryenin të gjitha pagesat për kalimin e pronësisë mbi parcelën ndërtimore, çka sillte pamundësinë e dhënies së lejes të legalizimit ndaj tyre.

Në rastin e dytë vonesat për përfundimin e dhënies së titullit të pronësisë mbi parcelën dhe objektin pa leje kanë qenë përgjegjësi e vetë subjekteve ndërtuese, por edhe këtu degët e ALUIZNI-it kanë pasur të gjithë kompetencat ligjore për të dhënë lejen e legalizimit, duke regjistruar hipotekën ligjore mbi objektin e legalizuar në Rubrikën E të kartelës të pronësisë, deri në shlyerjen totale të vlerës së tarifave shtetërore që lidhen me këtë proces.

Kontrata e shitjes që ka funksionuar deri në vitin 2016 ka qenë një veprim administrativ me kusht, edhe pse në emërtesë quhej kontrata e shitjes, pasi çasti final për t'u bërë pronar lidhej me kualifikimin dhe dhënien e lejes së legalizimit, një akt administrativ ky që ishte i ndërvarur nga dy aspekte:<sup>373</sup>

- a) kryerjen e të gjitha pagesave që lidhen me tarifat shtetërore nga ndërtuesit pa leje për parcelën ndërtimore dhe objektin e ndërtimit;
- b) miratimin e vendimit të Këshillit të Ministrave për dëmshpërblimin e pronarëve joposedues;

### ***3.3.9. Pamundësia e kualifikimit të ndërtimeve të deklaruara për legalizim për shkak të planeve të reja urbanistike***

Të pakta kanë qenë rrethanat e reja në aspektin e planeve të reja urbanistike kombëtare dhe rajonale (PPV dhe PDV), kryesisht pas vitit 2015, kur për shkak të ndërtimit të veprave të reja publike, sikurse është aktualisht zgjerimi i rrugës dhe mbikalimi tek ASTIRI në Tiranë dhe mjaft rrugëve të tjera

<sup>372</sup> VKM nr.465, datë 22.06.2016 « Për percaktimin e procedurës dhe të rregullave për kalimin e së drejtës të pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objekteve informale »

<sup>373</sup> Neni 3 i kontratës së shitjes në lidhje me një ndërtim pa leje urdhëronte që vetëm pasi të jenë paguar të gjitha tarifat shtetërore dhe të jetë dhënë leja e legalizimit, çka e lidhte me një periudhë të papërcaktuar atëhere do bëhej i mundur përfundimisht kalimi i pronësisë mbi parcelën ndërtimore.

kryesore dhe dytësore, të cilat e bëjnë të pamundur dhënien e lejes së legalizimit për parcelat ndërtimore ku shtrihen këto objekte. Një arsye tjetër objektive që ndalon dhënien e lejes së legalizimit është kur planet e reja urbanistike (PPV, PDV), parashikojnë rihvillimin e truallit pronë private apo publike me ndërtime gjashtë kate dhe më shumë.<sup>374</sup>

Në lidhje me problemin e prishjes së ndertimeve pa leje në këto zone, pa demshperblim, një qëndrim zyrtar mbajti edhe Avokatja e Popullit, Erinda Ballanca. Ajo theksoi se sipas rekomandimeve të OKB-së dhe interpretimeve të dhëna në jurisprudencën e Gjykatës Europiane të të Drejtave të Njeriut, shteti ka detyrim të menjëhershëm dhe të vazhdueshëm për të siguruar që të gjithë personat të kenë siguri në zotërim të banesës, pavarësisht disponimit të titullit të pronësisë.<sup>375</sup>

Gjithsesi, përjashtimi nga procesi i kualifikimit në vitin 2018 apo 2019, kur ka mbi dhjetë vite që ndërtimet pa leje janë vetedeklaruar edhe pse ato ndodhen në një zonë të tillë territoriale ku parashikohet të ndërtohet një vepër publike ngjall shumë diskutime, po të kemi parasysh rrethanat e mësipërme ashtu edhe praktikën administrative dhe atë gjyqësore.

Për të kundërshtuar vendimet e dhëna nga ish degët e ALUIZN-it apo ASHK sot, për përjashtimin nga procesi i kualifikimit për legalizim dhe dhënien e lejes së legalizimit, aktualisht kemi dhjetëra procese administrative dhe gjyqësore.

Arsyeja e paraqitjes të një ankimi/padie të tillë ka të bëjë me interesin e ligjshëm që gëzojnë këto subjekte që kanë marrë aktualisht VKM për kalimin e parcelës ndërtimore, por edhe kontratën e shitjes (edhe pse në thelb kjo kontratë është një veprim administrativ me kusht), për të kërkuar marrjen e lejes së legalizimit dhe të përfitojnë më pas nga procesi i shpronësimeve, njësoj sikurse gjithë pronarët e tjerë kufitarë që zotërojnë objekte me leje të rregullt ndërtimi apo të legalizuara më parë.

Diskriminimi pozitiv në lidhje me të njëjtën situatë faktike dhe juridike duhet të trajtohet me të njëjtin standart, nisur edhe nga parimi i barazisë dhe parimi i sigurisë juridike.

Në një rast konkret që ka të bëjë me tipologjinë e mësipërme të faktit dhe të ligjit, rezulton se paditesi H.M ndër të tjera në objektin e padisë objekt gjykimi, kërkon shfuqizimin e vendimit të datës 11.01.2019 të degës rajonale të ASHK Tiranë dhe vendimit 01.03.2019 të Drejtorit të Përgjithshëm të

---

<sup>374</sup> Deri në vitin 2014 ka qenë pesë kate. Me ndryshimet që iu bënë nenit 35 të ligjit nr. 9482/2014, u vendos që plani urbanistik të parashikojë ndërtime gjashtë kate dhe më shumë, si kriter që të ndalohet legalizimi i ndertimeve pa leje në truallin e të tretëve.

<sup>375</sup> <http://www.monitor.al/ballanca-debimet-me-force-nga-shtepite-po-abuzohet-me-ligjin-duhet-demshperblim/>

ASHK-së për përjashtimin nga kualifikimi për legalizim, në lidhje me një aplikim që ndërtuesi pa leje e kishte kryer që prej vitit 2005.<sup>376</sup>

Ndër të tjera në pjesën arsyetuese të vendimit të saj, Gjykata Administrative e Shkallës të Parë Tiranë, mban këtë qëndrim: *“Nga shqyrtimi i akteve ne dosjen gjyqesore rezultoi si e provuar se ne datën 31.03.2005, ne baze të Ligjit nr. 9482 date 03.04.2006, Per legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndertimeve pa leje” i ndryshuar, nga paditesat H.M dhe B. M është bere vetedeklarimi i ndertimit informal te vetedeklaruar nr. 761, date 31.03.2005, me numer Unik (Index): 12\_2175176.*

*Paditesat pretenduan dhe provuan se vendim kualifikimi 16116, date 20.08.2018, i nxjerre nga Drejtoria e ALUIZNI-T Tirana Veri, per perjashtimin nga legalizimi te ndertimit informal te vetedeklaruar nr. 761, date 31.03.2005, me numer Unik (Index): 12\_2175176, objekt qe i perket shtetasve H.M dhe B. M, është nje akt i marre ne kundërshtim me procedurën e parashikuar nga ligji Nr.94820 date 03.04.2006 “Per legalizimin, urbanizimin dhe dhe integrimin e ndertimeve pa leje” dhe VKM nr.280 date 01.04.2015 dhe si i tille duhet te shfuqizohet, duke pretenduar se referuar periudhes se deklaruar per legalizim te objektit me date 31.03.2005 dhe vendimit objekt gjykimi Nr. 16116, date 20.08.2018 kane kaluar 13 vjet, nderkohe qe i padituri brenda 60 diteve ka patur detyrimin ligjor te shprehet me vendim ne lidhje me objektin e deklaruar per legalizim.*

*Gjykata referuar VKM Nr. 280, date 01.04.2015 , Kreu IV, pika 8 e tij pasi konstaton se paditesi ka permbushur detyrimet ligjore duke deklaruar objektin informal per legalizim, duke paguar tarifën e shërbimit te legalizimit, vlereson se ka qene detyrim ligjor i te paditurit ALUIZNI, Drejtoria Tirana Veri, sot Agjencia Shteterore e Kadastrës Drejtoria Vendore Tirana Veri, qe bazuar ne gjendjen faktike ne terren, duhet te kryente procedurat kualifikuese per ndertimin informal, brenda 60 diteve nga data e evidentimit faktik ne terren (data e “Proçesverbalit te evidentimit ne terren”).*

*Gjykata vlereson se neni 39 i ligjit nr. 9482, date 3.4.2006, “Per legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndertimeve pa leje” dhe pika II. 2, germa gj” dhe VKM Nr. 280, date 1.4.2015, (i ndryshuar me VKM nr.756, date 26.10.2016), Per percaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit te zbatueshem per te kualifikuar ndertimet pa leje, shtesat anesore dhe/ ose ne lartesi, ne ndertime me leje”, parashikojne se ndertimi informal i Ilojit “objekt”, i ngritur brenda vijes kufizuese te zones informale te miratuar dhe i perfshire ne fushen e zbatimit te ligjit, perjashtohet nga legalizimi nese preket nga zbatimi i nje projekti konkret te infrastruktures rrugore ose te linjes energjetike te interkonjeksionit, te miratuar ne menyre te posacme nga Keshilli Kombetar i Territorit.*

*Por ne rastin e paditesave H.M dhe B. M, projekti i “Bulevardi Verior dhe Rehabilitimi i Lumit Tirane”, është miratuar me VKT nr. 2/17, date 26.01.2017 te Bashkise Tirane, nderkohe qe objekti i paditesit është perfshire ne proçesin e legalizimit qysh ne vitin 2005 dhe ne vitin 2009 ai ka paguar edhe tarifën e shërbimit te legalizimit.*

*Referuar VKM Nr. 280, date 1.4.2015 (pika IV.8) ALUIZNI bazuar ne gjendjen faktike ne terren, duhet te kryente procedurat kualifikuese per ndertimin informal, brenda 60 diteve nga data e evidentimit faktik ne terren (data e “Proçesverbalit te evidentimit ne terren”).*

---

<sup>376</sup> Për më tepër referoju vendimit nr. 80-2019-2863, date 29.07.2019 të Gjykatës Administrative të Shkallës të Parë Tiranë.

*Nderkohe referuar vendimit nr. 438, date 28.6.2006, i Keshillit te Ministrave, "Per percaktimin e kriterëve, te procedurave dhe dokumentacionit te zbatueshem, per te kuaiifikuar objektet ne ndertim, qe legalizohen ose jo" (tashme i shfuqizuar por qe ka qene ne fuqi ne momentin e perfshirjes se objektit te paditesit ne procedurat e legalizimit) parashikonte se per kualifikimin e objekteve qe legalizohen apo jo, fillimisht objekti identifikohet nga njesia e qeverisjes vendore, me pranimin e formularit te vetedeklarimit, ndertimi ne harte/fotografi, gjendja ndertimore, sipas vendndodhjes, me pas verifikohet ne terren nga njesia e qeverisjes vendore, brenda 20 diteve nga dorezimi i formularit te vetedeklarimit, ndertimi i identifikuar ne harte/fotografi dhe hartohet proces verbali i konstatimit. Per rastet e ndertimeve, qe perjashtohen nga procesi i legalizimit, sipas pikes 2, te ketij vendimi, njesia e urbanistikës dergon, brenda 5 ditesh, mendimin e saj KRRT—se njesise se qeverisjes vendore. Kjo e fundit merr vendim ne mbledhjen me te afert te saj (pika II.5).*

*Referuar ketyre parashikimeve ligjore, ALUIZNI duhet te kishte bere kualifikimin e objektit te paditesit kohe me pare, pasi ai i plotesonte te gjitha kerkesat ligjore per tu kuaiifikuar per legalizim.*

*Gjykata vlereson se mosveprimi i ALUIZNI-t eshte pergjegjesi e tyre dhe nuk mund te penalizojë paditesin, duke perjashtuar objektin nga legalizimi qe me pas te procedohet me prishjen e tij si objekt i paligjshem.*

*Rezulton se paditesi ka plotesuar te gjitha kerkesat ligjore per vetdeklarimin dhe perfshirjen e objektit ne procedurat e legalizimit, perfshi edhe pagimin e tarifës se sherbimit te legalizimit, nderkohe ALUIZNI, pas pranimit te vetdeklarimit dhe pagimit te tarifës se sherbimit (qe konsiderohet si moment i identifikimit te objektit), duhet te kishte proceduar me ndertimin e hartës/fotografive te gjendjes ndertimore dhe me pas verifikimin ne terren brenda 20 diteve nga dorezimi i formularit te vetedeklarimit dhe te hartonte procesverbalin e konstatimit dhe brenda 5 diteve, ti dergonte KRRT-se perkatese mendimin e vet dhe kjo e fundit do te merrte vendim ne mbledhjen me te fundit per kualifikimin ose jo te objektit te paditesit. Edhe pas hyrjes ne fuqi te VKM Nr. 280, date 1.4.2015, perseri ALUIZNI ka pasur detyrimin te merrte vendim per kualifikimin ose jo te objektit brenda 60 diteve nga data e evidentimit faktik ne terren (data e procesverbalit te evidentimit ne terren), gje qe nuk e ka bere.*

*Nderkohe, pas miratimit te VKT nr. 2/17, date 26.01.2017 te Bashkise Tirane, per projektin "Bulevardi Verior dhe Rehabilitimi i Lumit Tirane", ALUIZNI, pretendon se ka bere verifikimin e gjendjes faktike te objektit te paditesave dhe ka marre vendim per perjashtimin e tij nga legalizimi. Pra ALUIZNI, ate qe nuk e ka bere per 13 vjet, pretendon se ka bere per 7 dite.*

*Sa me siper, duke qene se ALUIZNI ka shkelur te gjitha procedurat dhe afatet ligjore per marrjen e nje vendimi per kualifikimin e objektit te vetdeklaruar nga paditesi, Gjykata cmon se mosveprimi i pales se paditur, pasjell paligjshmerine teresore te procedurës administrative, e per pasoje edhe te aktit administrativ, qe ka mbyllur kete procedim.*

*Per pasoje edhe Vendimi nr. 103/3 prot., date 01.03.2019, i nxjerre nga Drejtori i Pergjithshem i ALUIZNI-t, Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritimit te Zonave/Ndertimeve Informale, me te*

*cilen eshte lene ne fuqi vendimi kualifikimit 16116, date 20.08.2018 te Drejtorse ALUIZNI-T Tirana Veri, sot Agjencia Shteterore e Kadastrës, duhet shfuqizuar si i pabazuar ne ligj dhe ne prova.*<sup>377</sup>

*Ne lidhje me paligjshmerine e akteve te IMT, pasojat e akteve te paligjshme te IMT dhe demin e shkaktuar paditesave nga prishja e objektit, Gjykata vlereson si me poshte vijon:*

*Vendimi nr. 1408, date 15.01.2019, "Vendimit per denimin me gjobe" te pales paditur Inspektoriati Mbrojtjes se Territorit Bashkia Tirane, komunikuar paditesit me date 16.04.2019, me shkresen 15840 prot., date 16.04.2019 dhe Vendimi nr. 491, date 15.01.2019 "Per prishjen e objektit te kunderligjshem" objekt 1 Kat, kodi 196 te IMT Bashkia Tirane nr. 510 date 15.01.2019 kane denuar administrativisht paditesat per ndertimin e nje objekti banimi 2 katesh pa leje ndertimi, qe parashikohet si kundravajtje administrative sipas nenit 52 pika 1 germa (e) e ligjit nr. 107/2014 qe ka kete permbajtje: Ne kuptim te ketij ligji, shkeljet e meposhtme, pavaresisht nese perbejne veper penale, perbejne kundervajtje administrative dhe denohen si me poshte:e) kryerja e punimeve pa leje denohet me gjobe te barabarte me vleren e punimeve te kryera pa leje, por ne gdo rast jo me pak se 500 000 leke, dhe me prishje ose konfiskim per interes publik te punimeve te kryera;*

*Lidhur me bazueshmerine e kerkimeve te paditesave, Gjykata i referohet ligjit nr.9482, date 03,04.2006, "Per legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndertimeve pa leje", ligjit nr.9780 date 16.07.2007 "Per inspektimin e ndertimit", ligjit nr. 107/2014 "Per planifikimin e territorit", ligjit Nr.7697, date 7.4.1993 "Per kundervajtjet administrative", si dhe vendimit unifikues nr.3 date 29.03.2012 te Kolegjeve te Bashkuara te Gjykates se Larte.*

*Sa me siper, bazuar ne nenet 32/a te K.Pr.Civile, 15/a te ligjit nr.49/2012, 608, 625, 643/a e vijues te Kodit Civil, si dhe ne Vendimin Unifikues nr.12, date; 14.09.2007 te Gjykates se Larte, paditesat kane legjitimim aktiv, per te kerkuar shperblimin e demit pasuror, si pasoje e veprimeve dhe mosveprimeve te paligjshme te organeve publike per prishjen e objektit te vedeklaruar, per shkak te moslegalizimit brenda afateve ligjore.*

*Duke u rikthyer tek gjendja e faktit objekt mosmarreveshje, rezulton se jane plotesuar kushtet per pergjegjesine jashtekontraktore te administrates publike nga veprime te kunderligjshme, dhe per kete do i referohemi dispozitave te Kodit Civil, ku ne nenin 608 jane te sanksionuara edhe kushtet per lindjen e pergjegjesise ne shkaktimin e demit, qe jane konkretisht: a. Demi; b. Fakti i paligjshem; c. Faji; d. Lidhja shkakësore.*

*Sa me siper, Gjykata vlereson se si rezultat i kundraligjshmerise se akteve dhe veprimeve te te paditurve, paditesave i ka ardhur nje dem material nga prishja e ndertesës, per vleresimin e ketij demi, qe ne kete rast eshte i barabarte me vleren e ndertesës prej 110.40 m , dhe sipas perlllogaritjeve te ekspertes kap vleren prej 14.904.000 Leke.*

*Gjykata vlereson se detyrimi i paleve te paditura eshte solidar, per t'i shperblyer paditesave demin e shkaktuar, duke qene se provohet se me veprimet e tyre i kane shkaktuar ne menyre solidarë kete dem, per shkak te veprimeve te kundraligjshme te kryera prej tyre.*

---

<sup>377</sup> Për më tepër referoju vendimit të datës 11.01.2019 të degës rajonale të ASHK-së Tiranë dhe vendimit datë 01.03.2019 të Drejtorit të Përgjithshëm të ASHK-së.

*Përgjegjësia ligjore e dëmshtëpërblimit të dëmit jashtëkontraktor të dy lloj pasurive të paluajtshme, i përket të gjithë palëve të paditura, duke filluar nga dega e ASHK, Tiranë, Drejtori i Përgjithshëm i ASHK, Inspektoriati i Mbrojtjes së Territorit pranë Bashkisë Tiranë dhe Bashkia Tiranë, pasi të gjitha këto subjekte kanë kontribuar tek kryerja e veprimit të paligjshëm të përjashtimit nga kualifikimi për legalizim, vendosjes së gjobës si ndërtim i paligjshëm dhe më pas shkatërrimin e tij me qëllim realizimin e një vepre publike. Për këto arsye këto institucione do të përgjigjen solidarisht në bazë të vlerës të ekspertimit që doli gjatë hetimit gjyqësor nga marrja e provës me ekspertet vlerësues.*

Të njëjtin qëndrim mban Gjykata Administrative e Shkallës të Parë Tiranë në një tjetër rast të ngjashëm.<sup>378</sup>

Në lidhje me këtë mosmarrëveshje gjyqësore është konstatuar se paditësja L.L i është drejtuar Gjykatës Administrative të Shkallës të Parë Tiranë, ku ndër të tjera në objektin e padisë kërkon shfuqizimin e vendimit të datës 27.11.2018 të degës rajonale të ASHK Tiranë, lënë në fuqi me vendimin 26.12.2018 të Drejtorit të Përgjithshëm të ALUIZN-it, për përjashtimin nga kualifikimi për legalizim në lidhje me një aplikim që ndërtuesi pa leje e kishte kryer që prej vitit 2005.

Në vijëmbësi të vendimit të datës 11.01.2019 të degës rajonale të ALUIZN-it Tiranë, Inspektoriati i Mbrojtjes së Territorit pranë Bashkisë Tiranë ka vendosur gjobë ndaj paditëses L.L, për shkak të kryerjes së një ndërtimi të paligjshëm.

Paditësja ka ngritur padi dhe kërkon jo vetëm shfuqizimin e dy akteve administrative të degës të ASHK-së dhe Drejtorisë Qëndrore, por edhe atë të vendosjes së gjobës për shkak të ekzistencës të një ndërtimi të paligjshëm, si dhe dëmshtëpërblimin për shkak të shkatërrimit të pronës të tij dhe përvetësimit të truallit nga Bashkia Tiranë, për arsye të realizimit të një vepre publike.

Gjatë hetimit gjyqësor ka rezultuar se paditësja ka aplikuar rregullisht për legalizimin e ndërtimit pa leje që ajo ka kryer që në vitin 2005 në bashkëpronësi me bashkëshortin e saj dhe në rast se ka një shkak që mosdhenia e lejes së legalizimit nuk është kryer në kohën e duhur, kjo nuk është për faj të paditëses, por për faj të neglizhencës së ALUIZN-it dega Tiranë.

Miratimi i planeve të reja urbanistike në vitin 2017, sikurse ka qënë zgjerimi i rrugës publike “Dhimitër Shuteriqi“ nuk justifikojnë kohën e gjatë të pritjes së paditëses që nuk mori një përgjigje objektive në favor të interesave të saj, sipas kritereve të kuadrit ligjor për legalizimet.

---

<sup>378</sup> Për më tepër referoju Vendimit nr.2211, date 24.06.2020 të Gjykatës Administrative të Shkallës të Parë Tiranë.



Në këtë mënyrë vendimarrja e datës 27.11.2018 të degës rajonale të ALUIZN-it Tiranë dhe vendimi i datës 26.12.2018 i Drejtorit të Përgjithshëm të ALUIZN-it, për moskualifikimin e ndërtimit informal, është në kundërshtim me ligjin.

Gjithashtu edhe vendosja e gjobës nga IMT pranë Bashkisë Tiranë është në kundërshtim me ligjin, sepse në bazë të ligjit nr.107/2014 “Për planifikimin e territorit“, nje vendimarrje e tillë mund të kryhet vetëm për ndërtime të paligjshme të kryera pas datës 26 qershor 2014 e në vazhdim, kohë në të cilën ky ligj hyri në fuqi. Gjykata ka krijuar bindjen se paditësja nga casti i aplikimit dhe deri kur ndërtimi i saj është shkatërruar nga Inspektoriati Mbrojtjes së Territorit pranë Bashkisë Tiranë, ka pasur të gjitha shanset ligjore dhe objektive që objekti pa leje të legalizohej dhe parcela ndërtimore që ajo kishte përvetësuar, të kalonin në pronësinë e saj.

Përgjegjësia ligjore në lidhje me shkaktimin e dëmit i përket të gjithë palëve të paditura, duke filluar nga dega e ASHK Tiranë, Drejtori i Përgjithshëm, Inspektoriati Mbrojtjes së Territorit pranë Bashkisë Tiranë, pasi të gjitha këto subjekte kanë kontribuar tek kryerja e veprimit të paligjshëm të përjashtimit nga kualifikimi për legalizim, vendosjes së gjobës si ndërtim i paligjshëm dhe më pas shkatërrimin e tij me qëllim realizimin e një vepre publike. Për këto arsye këto institucione do të përgjigjen solidarisht në bazë të vlerës së ekspertimit që doli gjatë hetimit gjyqësor.

I të njëjtit qëndrim në lidhje me atë që kanë mbajtur disa prej gjyqtarëve pranë Gjykatës Administrative të Shkallës të Parë Tiranë është edhe institucioni i Avokatit të Popullit në një nga raportet që ai ka mbajtur në lidhje me mnyrën e skualifikimit dhe prishjes të ndërtimeve pa leje.

Në lidhje me ankesën e dhjetra banorëve të zonës së Astirit të cilët iu drejtuan Avokatit të Popullit, ky i fundit i kërkoi Drejtorisë së Përgjithshme të ALUIZNI-t, si dhe Drejtorisë Rajonale të ALUIZNI Tirana – Veri, informacion në lidhje me pretendimet dhe shqetësimet e banorëve, nëse janë iniciuar proçese legalizimi për pasuritë e banorëve në këtë zonë dhe sa është numri i subjekteve vetëdeklarues dhe objekteve për legalizim.<sup>379</sup>

Në këtë informacionin është kërkuar të sqarohen elemente të tillë teknike dhe ligjore, si dokumentacionin e paraqitur për legalizim në këtë zonë, mangësitë në dokumentacionin tekniko-ligjor që mund të përbëjë shkak për mos pajisjen e këtyre shtetasve me lejet e legalizimit, vendimet e marra në kuadër të proçedurave të vetëdeklarimit për legalizim të këtyre objekteve, numri total i vendimeve të përjashtimit dhe ato të kualifikimit në proçesin e legalizimit, me qëllim sqarimin sa më të shpejtë dhe

---

<sup>379</sup> Për më më tepër referoju shkresave nr.H23-2 Prot, datë 19.11.2018; nr.H23-5 Prot, datë 04.12.2018; nr.H23-5 Prot, datë 04.12.2018; nr.H23-8 Prot, datë 04.02.2019; nr. K3/H25-4 Prot, datë 06.12.2018; nr. K3/K45-4 Prot, datë 09.11.2018; nr.K3/L37-13 Prot, datë 25.02.2019.

përfundimtar të pretendimeve dhe shqetësimeve të ngritura nga komuniteti i banorëve, që u prekën nga zbatimi i këtij projekti.<sup>380</sup>

Në korrespondencën që ka zhvilluar institucioni i Avokatit të Popullit me Drejtorinë Rajonale të ALUIZNI Tirana – Veri dhe Autoritetin Rrugor Shqiptar, ka mospërputhje në lidhje me numrin total të listës emërore që kanë aplikuar për legalizim në zonën e Astirit, sikurse me parcelat ndërtimore dhe objektet pa leje të legalizuara apo ato të përjashtuara nga legalizimi për efekt të kryerjes së shpronësimit.<sup>381</sup>

Për të sqaruar këtë mospërputhje në ndihmë të hetimit administrativ ka dhënë informacion; Drejtoria e Përgjithshme e ALUIZNI-t, duke vënë në dispozicion listat emërore të subjekteve, ndërtimet e të cilëve preken nga zbatimi i projektit “*Mbikalimi i pallatit me shigjeta- rrethrotullimi Shqiponja*”, sipas tre loteve të ndërtimit është 209 dhe përkatësisht;<sup>382</sup>

**Në Lotin e parë:** Nga 66 ndërtimet që preken nga zbatimi i projektit, 40 ndërtime rezultojnë me dokumentacion pronësie dhe 26 ndërtimet e tjera janë të përjashtuara nga procesi i legalizimit me vendimmarrje prej ALUIZNI-t.

**Në Lotin e dytë:** Nga 68 ndërtimet që preken nga zbatimi i projektit, 10 ndërtime rezultojnë me dokumentacion pronësie, 3 parcela ndërtimore të kaluara në pronësi të subjektit posedues të ndërtimit informal dhe 55 ndërtimet e tjera janë në proces shqyrtimi të vetëdeklarimeve të kryera prej subjekteve posedues.

**Në Lotin e tretë:** Nga 75 ndërtimet që preken nga zbatimi i projektit, 23 ndërtime rezultojnë me dokumentacion pronësie, 1 me leje legalizimi dhe 51 të tjera janë në proces shqyrtimi të vetëdeklarimeve të kryera prej subjekteve posedues.

Në bazë të Ligjit nr.9482/2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje“ i ndryshuar, ALUIZNI, për çdo vetëdeklarim për legalizim ndërtimi informal të paraqitur nga subjektet e ndryshme pranë tij, është i detyruar të nxjerrë një vendim, qoftë ky për legalizimin e ndërtimit informal apo edhe për përjashtimin e tij nga procesi i legalizimit.

Nga informacioni i vënë në dispozicion Avokatit të Popullit rezultoi se 87 vendimet të cilat kanë si objekt përjashtimin nga procesi i legalizimit të ndërtimeve informale, të cilat preken nga zbatimi i

<sup>380</sup> Për më tepër shiko Raportin për zonën e “Astirit”, pregatitur nga Avokati i Popullit, faqe 22.

<sup>381</sup> Sipas shkresës nr. 10981/1 Prot. datë 08.11.2018, Autoriteti Rrugor Shqiptar rezulton se numri i përgjithshëm i subjekteve, ndërtimet e të cilëve preken nga zbatimi i projektit, është 73, ndërsa vendimet e marra prej Drejtorisë Rajonale të ALUIZNI-t, Tirana – Veri, për skualifikimin e ndërtimeve informale (përjashtimin nga procesi i legalizimit) që preken nga zbatimi i projektit dhe dërguar Avokatit të Popullit është 90, ku rezultojnë qartë një mospërputhje prej 17 pasurish midis dy akteve zyrtare.

<sup>382</sup> Për më tepër referoju shkresës nr. 8881/410981/1 prot, datë 11.12.2018 të Drejtorisë të Përgjithshme të ALUIZNI-t.

projektit “Për rehabilitimin e segmentit rrugor “Mbikalimi i pallatit me shigjeta- rrethrotullimi Shqiponja”, janë nxjerrë gjatë periudhës kohore prej datës 27.11.2018 e deri më datë 05.12.2018.<sup>383</sup>

Nxitimi për të dalë në një vendimarrje negative për 87 subjekte, duke i përjashtuar nga procesi i legalizimit brenda një afati dy javor, ngre pikëpyetje të mëdha për vlefshmërinë e procesit hetimor administrativ të zhvilluar nga ana e ALUIZN Tirana – Veri, pasi në një afat kaq të shkurtër është e pamundur të dalësh në një vendimarrje objektive, kur subjektet deklarues kishin qenë në pritje të një vendimarrje pozitive apo negative që prej vitit 2006.<sup>384</sup>

Pikërisht, nxitimi për të mos i kualifikuar në një afat dy mujor, përvecse rrit dyshimet të një vendimarrje të drejtë, cënon rëndë edhe shpresën legjitime të subjekteve të legalizuara, të cilët për një afat prej 12 vitesh pritje u ndjenë të diskriminuar në lidhje me një pjesë të fqinjëve pranë tyre, që për arsye nga më të ndryshmet jo vetëm kishin legalizuar ndërtimet e paligjshme dhe përvetësuar parcelën ndërtimore, por për më tepër përfituan nga procedura e shpronësimit.

Në këto rrethana, vendimet e sipërcituara që i janë vënë në dispozicion Avokatit të Popullit nga Drejtoria Rajonale e ALUIZNI-t Tirana – Veri, për përjashtimin nga legalizimi të ndërtimeve informale, konstatojmë se kanë elementë paligjshmërie në kuptim të përcaktimit të bërë në nenin 109/c të Kodit të Proçedurës Administrative, për paligjshmërinë e aktit administrativ.<sup>385</sup>

Mosrespektimi i nenit 49 të Ligjit nr. 8454, datë 12.05.1999 “Kodi i Proçedurave Administrative të Republikës së Shqipërisë” i ndryshuar dhe nenit 53 të ligjit 44/2015 ( Kodit të Proçedurave Administrative në fuqi), përbën një nga shkaqet e cënimit të së drejtës për një proces të rregullt ligjor, është edhe mospërfundimi i procesit administrativ, të shqyrtimit të të gjithë vetëdeklarimeve në afatin ligjor të parashikuar.<sup>386</sup>

Duhet theksuar fakti se ALUIZNI, pavarësisht kohës së gjatë nga casti i paraqitjes së vetëdeklarimeve për legalizim pranë këtij organi nga subjektet e interesuara, në mënyrë krejtësisht të pajustificuar ligjore, ka hezituuar apo neglizhuar të dalë në një vendimarrje konkrete për përjashtimin e 87 subjekteve nga e drejta për legalizimin e ndërtimeve të tyre. Duhet evidentuar fakti se në momentin që subjektet e interesuara kanë paraqitur vetëdeklarimin për legalizim, nuk ka patur projekte të miratuara për zonën e

---

<sup>383</sup> Për më tepër shiko Raportin për zonën e “Astirit”, përgatitur nga Avokati i Popullit, faqe 24.

<https://www.avokatipopullit.gov.al/media/manager/ëbsite/reports/Raporti%20p%C3%ABr%20zon%C3%ABn%20e%20Astirit%20.pdf>,

<sup>384</sup> Po aty, Raportin për zonën e “Astirit”, përgatitur nga Avokati i Popullit, faqe 25.

<sup>385</sup> Po aty faqe 25.

<sup>386</sup> Në nenin 53 të ligjit 44/2015, parashikohet se: “Afatet për kryerjen e një veprimi proçedural nga palët, të quajtura në vazhdim “afatet proçedurale”, përcaktohen nga ligji ose aktet nënligjore”.

Astirit, pasi i pari plan urban për zgjerimin e rrugës publike tek zona e “Astirit“ është bërë me PPV të Bashkisë Tiranë në vitin 2017 dhe Planit të Përgjithshëm Kombëtar në vitin 2018.<sup>387</sup>

Mosrespektimi i detyrimit ligjor prej ALUIZNI dega Tirana Veri, për përfundimin e procedimit administrativ të shqyrtimit të vetdeklarimeve në afatet e parashikuara nga legjislacioni në fuqi, është justifikuar nga Drejtoria e Përgjithshme e ALUIZNI-t, për arsye se bazuar në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë te vitit 2017, parashikohen zhvillime të larta për gjithë territorin përgjatë aksit rrugor Unaza e Re, me lartësi maksimale të lejuar 8-9 kat. Po sipas zyrës qendrore, ky fakt, si dhe raporti i pasurive në tokë me pronar në rangun e mbi 50% të pronave, përbën pengesë në konkludimin e legalizimeve në kuadër të nenit 35 të Ligjit nr.9482 i ndryshuar, si dhe VKM-së 280/2015 i ndryshuar, ku citojmë “Ndërtimet pa leje të ngritura mbi troje private të të tretëve, kur planet e përgjithshme vendore parashikojnë ndërtime mbi 6 kate nga niveli zero, nuk i nënshtrohen procedurave për legalizim”.<sup>388</sup>

Megjithatë ky qëndrim i Drejtorisë së Përgjithshme të ALUIZNI-t, nuk e justifikon gjumësinë dhe vonesat e pajustificuara të degës vendore të ALUIZNI-it dega Tiranë që ka pasur të gjitha kompetencat, diskrecionin dhe aftësinë e duhur për të dalë në vendimarrje themeli me karakter pozitiv në dhënin e lejeve të legalizimit apo negative, në moskualifikimin e subjekteve të caktuara për legalizim shumë vite më parë se 2017, kohë në të cilën Bashkia Tiranë do të miratonte PPV në këtë zonë.

Theksojmë se vetëdeklarimet për legalizim të paraqitura nga subjektet e interesuara, posedues të ndërtimeve informale, që përfshihen në gjurmën e projektit në fjalë, janë kryer gjatë periudhës së viteve 2005-2006, kohë në të cilën nuk ka pasur të miratuar një plan të përgjithshëm vendor, si dhe një projekt të miratuar zhvillimor në këtë zonë. Sikurse rezulton, Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë është miratuar në vitin 2017, ndërsa leja zhvillimore është miratuar për këtë zonë në fund të vitit 2018, gjë që do të thotë se nuk ka asnjë lloj justifikimi ligjor për mosdaljen me vendim kualifikimi ose përjashtimi nga procesi i legalizimit nga ana e ALUIZNI-t, përgjatë kësaj periudhe të gjatë kohore.<sup>389</sup>

ALUIZNI dega Tirana-Veri, në një nga shtesat e saj drejtuar për dhënie informacioni Avokatit të Popullit, konfirmon lëshimin e lejeve të legalizimit për 22 ndërtime përgjatë viteve 2011 – 2017.<sup>390</sup>

Një qëndrim i tillë se një pjesë e kërkesave për legalizim janë trajtuar pozitivisht, vërteton faktin se Drejtoria Rajonale e ALUIZNI-t Tirana – Veri, ka kryer në mënyrë selektive legalizimin e ndërtimeve

<sup>387</sup> Për më tepër referoju vendimit nr.01, datë 20.11.2018, të Këshillit Kombëtar të Territorit.

<sup>388</sup> Për më tepër referoju shkresës nr.8881/4 prot, datë 11.12.2018 Drejtorisë së Përgjithshme të ALUIZNI-t.

<sup>389</sup> Për më tepër shiko Raportin për zonën e “Astirit”, pregatitur nga Avokati i Popullit, faqe 26.

<sup>390</sup> Për më tepër referoju shkresës nr. 10981/1 Prot, datë 08.11.2018, Drejtoria Rajonale e ALUIZNI-t Tirana– Veri.

informale edhe pse të gjitha ndërtimet informale kanë qenë në të njëjtën situatë juridike para miratimit të PPV-s për Bashkinë Tiranë apo vendimit nr.01/2018 të Këshillit Kombëtar të Territorit. Nëse do ekzistonin realisht pengesa objektive, atëhere nuk duhet të ishte nxjerrë asnjë leje legalizimi për ndërtimet informale në zonën e Astirit, ndërkohë që janë nxjerrë 22 të tilla dhe u është mohuar shpresa legjitime mbi njëqind subjekteve të tjerë.

Në ankesat e drejtuar Institucionit të Avokatit të Popullit, nuk kanë munguar edhe rastet flagrante kur është konstatuar se Drejtoria Rajonale e ALUIZNI Tirana – Veri, në rastin e kalimit në pronësi të parcelës ndërtimore në favor të poseduesit të ndërtimit informal B.N., sipas VKM nr.125, datë 17.02.2010, apo K.H. sipas VKM-së nr.646, datë 28.07.2010, nuk ka vijuar zhvillimin e procedurës së mëtejshme për nënshkrimin e kontratës së shitjes të kësaj parcele, e më tej të lëshimit të lejes së legalizimit për ndërtimin informal. Kjo procedurë nuk është përfunduar nga ana e Drejtorisë Rajonale të ALUIZNI Tirana – Veri, pa asnjë shkak të justifikuar ligjërisht edhe pse ankuesi ka kërkuar me këmbëngulje zhvillimin e saj. Zhvillimin e kësaj procedurë në njërin prej rasteve të përmendura e ka kërkuar dhe Drejtori i Përgjithshëm i ALUIZNI-t, me shkresën nr.8939 prot, datë 12.11.2018, dërguar Drejtorisë së ALUIZNI-t, Tirana

Veri.<sup>391</sup>

Jo të pakta janë rastet kur përjashtimi nga dhënia e lejës të legalizimit bëhet jo se do të ndërtohet një vepër publike, por sepse është parashikuar që në parcelën pronë private ku ndodhet objekti pa leje, do ngrihen ndërtesa mbi gjashtë kate dhe në këtë rast interesat e pronarit jo-posedues janë shpërpjestimore me poseduesin pa leje dhe për këtë arsye ai kurrësi nuk mund të trajtohet nëpërmjet marrjes së dëmshpërblimit për parcelën e tij.

Kjo lloj situatë që çon drejt një bashkëpronësie të detyrueshme, e cila ka gjetur zbatim në ligjin nr.20/2020 « Për mbylljen e proçeseve kalimtare ».<sup>392</sup>

Referuar qëndrimeve që mbajnë gjykatat administrative, për tu vlerësuar është qëndrimi që mbahet për përfshirjen e këtyre objekteve në proçes legalizimi, megjithëse në çastin që është marrë vendimi gjyqësor, situata e faktit dhe e ligjit shkon drejt përjashtimit të këtyre objekteve nga proçesi i legalizimit.

---

<sup>391</sup> Për më tepër shiko Raportin për zonën e “Astirit”, pergatitur nga Avokati i Popullit, faqe 26.

<sup>392</sup> Për më tepër shiko nenin 29/1 të ligjit nr.20/2020 « Për mbylljen e proçeseve kalimtare », që parashikon « objektet pa leje, sipërfaqja e bazës së të cilave shtrihet plotësisht mbi tokë private të të tretëve, ku dokumentet e miratuara të planifikimit të territorit parashikojnë ndërtime mbi 6 kate nga niveli zero, nuk legalizohen ».

Megjithatë, disa gjyqtarë mbajnë qëndrimin se neglizhenca për të dalë në vendimarrje në kohën e duhur, nuk mund t'i atribuohet si faj subjekteve ndërtuese që kanë përmbushur të gjitha detyrimet e tyre ligjore, por organeve shtetërore të ngarkuara nga ligji, të cilat nga viti 2006-2017 nuk kanë shqyrtuar dhe përmyllur procesin e legalizimit për objektet konkrete, të cilat gjatë kësaj periudhe nuk kanë pasur asnjë pengesë për tu legalizuar.<sup>393</sup>

Njohja e kësaj të drejte nuk i përjashton këto ndërtime nga procesi i shkatërrimit të tyre më vonë, për shkak të ndërtimit të një vepre publike apo njërive ndërtimore pronë private 5-6 kate apo më shumë. Ajo që duhet të kihet kujdes është se shkatërrimi i këtyre ndërtimeve duhet të vijë si rrjedhojë e procesit të shpronësimit ose atij të bashkëpronësisë me pronarët e parcelave ndërtimore (poseduesit jopronarë) ose atij të përkrahjes nëpërmjet programeve sociale që njih aktualisht ligji nr.20/2020 « Për proceset kalimtare ».

Ka gjyqtarë që ruajnë një zgjidhje të ndërmjetme që e pranojnë padinë me objekt përfshirjen në procesin e legalizimit pjesërisht, duke e shfuqizuar vendimin e degës të ASHK që përjashton nga procesi i legalizimit ndërtime që janë deklaruar që në vitin 2006. Fakti që këto ndërtime nuk janë legalizuar deri në vitin 2018 apo edhe aktualisht, nuk është për faj të ndërtuesve pa leje, por i organeve ligjzbatuese ku për më tepër situata e ligjit dhe e faktit në çastin e vetëdeklarimit nuk i përjashtonte këto ndërtime të përfitonin përmes këtij procesi.

Por gjykata në një rast të tillë rrëzon kërkimin për përfshirjen e një objekti të tillë për tu legalizuar, pasi në vitet e fundit konkretisht në vitin 2017 është miratuar PPV që parashikon ndërtimin e një vepre publike në parcelën ndërtimore përkatëse, çka e bën të pamundur dhënien e lejes së legalizimit nga dega e ASHK.

Për rrjedhojë as Gjykata nuk mund të detyrojë degët e ASHK në një situatë të tillë të re të faktit dhe të ligjit, të japë lejen e legalizimit për një ndërtim që për shkak të procesit të shpronësimit do të shkatërrohet më vonë, duke shkaktuar në këtë mënyrë edhe një barrë financiare për shtetin.<sup>394</sup>

Ky qëndrim që mban gjykata e zgjidh pjesërisht kërkimin e interesit të ligjshëm të subjektit ndërtues për ta konsideruar të paligjshëm vendimin që ka marrë dega e ASHK që e ka përjashtuar atë nga procesi i legalizimit, por nuk i jep të drejtë sesi do ta mbrojë apo rivendosë interesin e ligjshëm të objektit të ndërtuar në aspektin e pronësisë për efekt dëmshpërblimi.

---

<sup>393</sup> Për më tepër shiko Vendimin nr.2532, datë 15.07.2019 të Gjykatës Administrative të Shkallës të Parë Tiranë dhe vendimin nr.2306, datë 27.06.2019 po të Gjykatës Administrative të Shkallës të Parë Tiranë.

<sup>394</sup> Për më tepër shiko Vendimin nr. 3403, datë 14.10.2019 të Gjykatës Administrative të Shkallës të Parë Tiranë.

Në një situatë të tillë mbrojtja e ndërtesës bëhet e pamundur dhe tërësisht e ekspozuar për tu shkatërruar nga IMT, cka do e vendoste subjektin ndërtues të ngrinte padinë e shkaktimit të dëmit, por që edhe kjo padi në kushtet kur objekti pa lejë nuk është legalizuar, do të shkaktonte diskutime për sa i takon masës së dëmshpërblimit (vlerësimit të ndërtesës si pasuri e paluajtshme referuar Hartës të Vlerës, apo thjesht dhe vetëm për koston e ndërtimit).

Në lidhje me këtë tipologji qëndrimesh, pranë Gjykatës Administrative të Shkallës të Parë Tiranë, ka jurisprudencë gjyqësore ku edhe pse pranohet se moskualifikimi i subjektit legalizues apo rrezimi i kërkesës së tij për tu legalizuar së bashku me prishjen e ndërtimit që ai ka kryer është i paligjshëm, rrezohet kërkitimi për dëmshpërblim drejtuar institucionit shtetëror në favor të të cilit ka kaluar në pronësi parcela ndërtimore.

Më konkretisht, në një mosmarrëveshje gjyqësore paditesi H.M kërkon shfuqizimin e vendimit të datës 20.08.2018 të degës rajonale të ASHK Tiranë dhe vendimit 08.03.2019 të Drejtorit të Përgjithshëm të ASHK-së për përjashtimin nga kualifikimi për legalizim në lidhje me një aplikim që ndërtuesi pa leje e kishte kryer që prej vitit 2005.<sup>395</sup>

Paditësi ka ngritur padi dhe kërkon jo vetëm shfuqizimin e dy akteve administrative të degës të ASHK-së dhe Drejtorisë Qëndrore, por edhe atë të vendosjes të gjobës për shkak të ekzistencës të një ndërtimi të paligjshëm, si dhe dëmshpërblimin për shkak të shkatërrimit të pronës të tij dhe përvetësimit të truallit nga Bashkia Tiranë me qëllim realizimin e një veprë publike.

Gjykata gjatë hetimit gjyqësor ka konkluduar se paditësi ka aplikuar rregullisht për legalizimin e ndërtimit pa leje që ai ka kryer që në vitin 2005 dhe në rast se ka një shkak që mosdhenia e lejes të legalizimit nuk është kryer në kohën e duhur, kjo nuk është për faj të paditësit, por për faj të neglizhencës të ALUIZN-it dega Tiranë.

Miratimi i planeve të reja urbanistike në vitin 2017, nuk justifikon kohën e gjatë të pritjes të paditësit që nuk mori në përgjigje objektive në favor të interesave të tij, sipas kritereve të kuadrit ligjor për legalizimet.

Në këtë mënyrë vendimarrja e datës 11.01.2019 të degës rajonale të ASHK-së Tiranë dhe vendimit 01.03.2019 të Drejtorit të Përgjithshëm të ASHK-së, për moskualifikimin e ndërtimit që paditësi kishte kryer për legalizim, është në kundërshtim me ligjin.

---

<sup>395</sup> Për më tepër shiko Vendimin nr.602, date 21.02.2020 të Gjykatës Administrative të Shkallës të Parë Tiranë.

Gjithashtu edhe vendosja e gjobës nga Inspektoriati Mbrojtjes së Territorit pranë Bashkisë Tiranë është në kundërshtim me ligjin nr.107/2014 “Për planifikimin e territorit“.

Ndërkohë në këtë rast, gjykata edhe pse pranon se paditësi ka pasur të gjitha shanset ligjore dhe objektive që objekti pa leje të legalizohej dhe parcela ndërtimore që ai kishte përvetësuar të kalonin në pronësinë e tij, shkaktimi i dëmit të këtyre dy lloj pasurive të paluajtshme nuk mund t'i kërkohet Bashkisë Tiranë, pasi elementi shkakësor i veprimit të paligjshëm të përjashtimit nga kualifikimi për legalizim, nuk ka ardhur nga ky institucion, por nga ish ALUIZNI dega Tiranë, ndaj dhe nëse ka një interes pasuror në të ardhmen për tu kërkuar në lidhje me padinë e shkaktit të dëmit, ky interes mund dhe duhet ti kërkohet vetëm degës së ASHK-së Tiranë që ka aktualisht kompetencat që ka pasur dikur dega e ALUIZN-it Tiranë.

Ka edhe një grup tjetër gjyqtarësh që mbajnë qëndrimin se përderisa jemi në një situatë të re të faktit dhe të ligjit (plan urbanistik i ri për ndërtimin e veprave publike dhe ndërtesave pronë publike dhe private mbi 6 apo më shumë kate) edhe pse kjo situatë është shkaktuar jo për faj të ndërtuesve pa leje, vendimi që i përjashton nga proçesi i legalizimit është më se i ligjshëm.

Në një rast konkret ka rezultuar që me vendimin nr. 1, datë 20.11.2018 i KKRT të Republikës të Shqipërisë u miratua projekti i rehabilitimit të rrugës mbikalimi i pallatit me shigjeta deri tek rrethotullimi Shqiponja.

Mbi bazën e këtij plani, ASHK dega vendore Tiranë miratoi vendimin nr. 16569, datë 27.11.2018 për përjashtimin e kërkuesit S.C, nga proçesi i legalizimit për një objekt të deklaruar prej tij që nga viti 2006, me sipërfaqe ndërtimore 352 m2, për arsye se 2/3 e ndërtimit pa leje prekej nga realizimi i veprës publike.

Duke mos qënë dakord me këtë vendim, kërkuesi ezauroi rrugën administrative dhe më pas paraqiti padinë në gjykatë me objekt :

- Shfuqizimin e vendimit nr. 16569, datë 27.11.2018 të palës të paditur dhe detyrimin e saj të përfshijë në proçes legalizimi dhe të japë lejen jo vetëm për këtë objekt që e ka përjashtuar nga legalizimi, por edhe për dy objekte të tjera (përkatësisht 75 m2 dhe 28 m2), për të cilën paditësi ka bërë vetëdeklarimin që prej vitit 2006 dhe pala e paditur nuk është shprehur në themel.

Në këtë çështje gjykata konstatoi se jemi përpara skualifikimit nga proçesi i legalizimit për një objekt që preket në 2/3 e tij nga zbatimi i projektit publik që ka të bëjë me rehabilitimin e unazës së Tiranës dhe nga ana tjetër pala e paditur dega ASHK Tiranë nuk është shprehur për dy objekte të tjera, të cilat preken vetem me disa metra katror nga zbatimi i këtij projekti.



Në vendimin e saj gjykata mban qëndrimin se për objektin e skualifikuar që preket në 2/3 nga zbatimi i veprës publike, vendimi i palës të paditur është më se i ligjshëm në dritën e fakteve dhe situatës të re ligjore që ka të bëjë me realizimin e një vepre publike, si dhe bazuar në nenin 39 të VKM nr.280, datë 01.04.2015 « Për përcaktimin e kriterëve, procedurave dhe dokumentacionit për kualifikimin e objektit për legalizim ».

Në këto kushte është tërësisht e pamundur që për këtë objekt të jepet leja e legalizimit.

Ndërsa për dy objektet e tjera të cilat preken vetëm me disa metra katror, nisur nga rezultatet e aktit të ekspertimit, si edhe për shkak të faktit se nuk ka ende një vendimarrje nga pala e paditur, paditësi S.C gëzon interesin e ligjshëm që të ketë një vendimarrje në themel për kërkesën që ai ka paraqitur që prej vitit 2006.

Është në detyrimin dhe diskrecionin e degës të ASHK që të përcaktojë edhe për këto dy objekte nëse ato plotësojnë kushtet për legalizimin dhe pajisjen më pas me leje legalizimi ose jo, me qëllim që pala e interesuar të ndjekë më tej rrugën e ankimit për realizimin e interesave të veta pasurore nëse nuk do jetë dakord.<sup>396</sup>

Ky lloj qëndrim i dytë, bën që rruga e vetme që duhet të ndiqet për mbrojtjen e interesit të ligjshëm që synojnë ndërtuesit pa leje, është ajo e ankimit në Gjykatën Administrative të Apelit dhe në rastin më të keq, atë të shkatërrimit të ndërtimeve të tyre nga IMT dhe IKMT, ajo e dëmshpërblimit.

Në një tjetër rast të ngjashëm ka rezultuar që paditësja F.H i është drejtuar Gjykatës Administrative të Shkallës të Parë Tiranë me padinë, ku në objektin e saj kërkon shpërblimin e dëmit të pësuar nga shkatërrimi i banesës të ndërtuar pa leje dhe parcelës ndërtimore së bashku me kamat vonesat, pasuri të cilat kaluan për llogari të Autoriteti Rrugor Shqiptar në funksion të rehabilitimit të Rrugës nga Pallati me Shigjeta tek sheshi Shqiponja.<sup>397</sup>

Me vendimin e datës 21.11.2018 të KKRT është vendosur rehabilitimi i kësaj rruge si një vepër me interes publik. Bazuar në këtë vendim, ALUIZNI dega Tiranë ka vendosur në datë 27.11.2018 përjashtimin nga procedura për legalizim të paditëses F.H që kishte aplikuar për legalizim që në vitin 2006. Për më tepër në vitin 2010, Këshilli i Ministrave kishte miratuar kalimin e pronësisë në favor të disa ndërtuesve pa leje, përfshirë edhe parcelën ndërtimore mbi të cilën ndodhej ndërtesa dy kateshe e paditëses.

---

<sup>396</sup> Për më tepër shiko Vendimin nr. 988, datë 19.03.2018 të Gjykatës Administrative të Shkallës të Parë Tiranë.

<sup>397</sup> Për më tepër shiko Vendimin nr.2818, date 30.07.2019 të Gjykatës Administrative të Shkallës të Parë Tiranë.

Nisur nga vendimi i ALUIZN-it dega Tiranë është shkatërruar ndërtesa dy katëshe dhe parcela ndërtimore ka kaluar në pronësinë e Autoritetit Rrugor Shqiptar me qëllim rehabilitimin e këtij segmenti.

Në lidhje me kërkimin kryesor të padisë, gjykata në fund të analizës ligjore shprehet për rrëzimin e padisë për arsye se pavarësisht se ka kaluar një kohë e gjatë, paditësja nuk gëzon interes ligjor që të përfitojë nga procesi i legalizimeve, për arsye të miratimit të një plani urbanistik që në mënyrë kategorike nuk lejon legalizimin e ndërtimeve pa leje në këtë zonë.

Sipas gjykatës vendimi Këshillit të Ministrave që ka miratuar kalimin e parcelës ndërtimore nuk është titull pronësie për parcelën ndërtimore dhe as për ndërtimin pa leje, sepse vetëm dhënia e lejes së legalizimit që jepet në fund të procesit hetimor administrativ nga ALUIZNI të bën përfundimisht pronar në bazë të kuadrit ligjor për legalizimet. Në këtë mënyrë paditëses nuk i është cënuar asnjë interes i ligjshëm dhe për këtë arsye nuk mund të kërkojë as edhe dëmshpërblim.

### ***3.3.10. Mbrojtja e ndërtimeve në proces legalizimi nëpërmjet rrugës së ankimit administrativ***

Në veprimtarinë e degëve të ASHK nuk mungojnë rastet kur kërkohet të revokohet vendimi që ka marrë më parë ish dega e ALUIZNI që ka kualifikuar një objekt ndërtimor për tu legalizuar, si dhe ka dhënë lejen e legalizimit. Revokimi i këtyre dy akteve administrative përveçse çënon parimin e sigurisë juridike për këta subjekte që kanë përfituar nga procesi i legalizimeve, i vendos ata në një situatë të pafavorshme, ku interesat e tyre mund të rrezikohen në shkatërrimin e pronës së tyre private nga ana e IMT, për arsye se ka rënë titulli i pronësisë.

Rivendosja e një interesi të tillë të ligjshëm, për të mos lejuar prishjen e objektit të legalizuar më parë, mund të kryhet fillimisht në rrugë administrative dhe më pas në gjykatë.

Në bazë të ligjit nr.111/2018 “Për kadastrën”, ezaurimi i rrugës administrative të ankimit është kusht i domozdoshëm para se t’i drejtohesh gjykatës, ndërsa në bazë të ligjit nr.20/2020 “Për mbylljen e proceseve kalimtare”, ezaurimi i rrugës administrative të ankimit nuk është e detyrueshme por fakultative<sup>398</sup>.

Në një rast konkret (që lidhet me një situatë të ngjashme), ezaurimi i rrugës administrative të ankimit pranë Drejtorit të Përgjithshëm të ASHK, ka rezultuar mëse i dobishëm për subjektin që kishte përfituar

---

<sup>398</sup> Neni 65/2 i ligjit nr.111/2018 “Për kadastrën” parashikon: “Pas shqyrtimit të ankimit, sipas dispozitave të K.Pr.A, kërkuesit i lind e drejta e ankimit gjyqësor brenda 45 ditëve nga njoftimi I vendimarrjes mbi ankimin apo nga data e mbarimit të afatit ligjor të shqyrtimit të ankimit, në rastin mosveprimit të ASHK-së.”

Neni 66/4 i ligjit nr.20/2020 “Për mbylljen e proceseve kalimtare” parashikon: “Paraqitja më parë e ankimit administrativ, sipas parashikimeve të këtij neni, nuk është kusht për ngritjen e padisë në gjykatë.”

në vitin 2015 lejën e legalizimit dhe që dega e ASHK, për arsye të mbrojtjes të interesit publik që ka të bëjë me kanalet ujitëse e revokoi lejen e legalizimit në vitin 2019.

Në ankimin administrativ të sipërcituar, ka rezultuar që dega vendore e ASHK ka hartuar Akt-Konstatimin nr. 570, datë 9.10.2019 ku ka miratuar:

a) Vendimin për Kualifikim të ndërtimit informal nr. 25831, datë 9.10.2019, me anën e të cilit është vendosur përjashtimi nga legalizimi i ndërtimit të z. S.H;

b) Urdhrin nr. 289, datë 9.10.2019 “Për përjashtimin nga legalizimi të ndërtimit informal në emër të aplikuesit S.H”.

Ndaj këtij akti administrativ të degës të ASHK Elbasan, subjekti që i është anuluar leja e legalizimit, ka bërë ankim tek Drejtori i Përgjithëshëm i ASHK kundër këtyre dy akteve administrative të miratuara nga dega e ASHK Elbasan.

Pasi e ka shqyrtuar ankesën, Drejtori i Përgjithëshëm i ASHK e ka pranuar atë, ku ndër të tjera në vendimin e tij ai arsyeton:<sup>399</sup>

*“...Vendimi për Kualifikim të ndërtimit informal nr. 25831, datë 9.10.2019, me anën e të cilit është vendosur përjashtimi nga legalizimi i ndërtimit të z. S.H, si dhe Urdhri nr. 289, datë 9.10.2019 “Për përjashtimin nga legalizimi të ndërtimit informal në emër të aplikuesit S.H” janë gjithashtu akte të paligjshme sepse janë vazhdim i akteve të mëparshme të paligjshme të anulimit, kanë dalë në zbatim të tyre (urdhrrat e anulimit përmenden shprehimisht tek baza ligjore e urdhrit nr. 289/2019), si dhe mbështeten në të njëjtin arsyetim dhe bazë ligjore të gabuar.*

*Për sa më sipër, lidhur me vendimin e kualifikimit nr. 25831, datë 9.10.2019, theksojmë se:*

*1. në mënyrë të gabuar ndërtimi është shënuar sikur nuk është në zonë informale, ndërkohë që përfshihet në atë të mësipërme;*

*2. është plotësuar kriteri i sistemit të kullimit që sic e shpjeguam vlen vetëm për ndërtimet jashtë zonës informale. Kjo del e qartë edhe nga vetë formati-modeli i vendimit të Kualifikimit, sipas Urdhrit nr. 1451/2015 të Drejtorit të Përgjithshëm të ALUIZNI-t.*

*3. Pëlqimi i bashkisë sipas nenit 15/1 nuk ishte i nevojshëm për arsyet që përmendëm në pikën I-4, që lidhen me faktin se Leja e legalizimit ishte bërë para se bashkisë t’i transferohej kanali.*

*Në bazë të nenit 12 të Ligjit nr. 111/2018 “Për Kadastrën, dhe neneve 107, 109 pika d, 113, 114, të Kodit të Proçedurave Administrative, Drejtori i Përgjithëshëm i ASHK ka vendosur:*

*1. Anulimin e akteve administrative të drejtorisë vendore të ASHK Elbasan.*

---

<sup>399</sup> Për më tepër referoju Urdhrit nr. 1169, date 22.03.2020 të Drejtorit të Përgjithshëm të ASHK.

2. Lënien në fuqi të lejes së legalizimit nr. 9998569, datë 13.10.2015, të lëshuar në favor të z. S.H, si dhe të vendimit për kualifikimin e ndërtimit informal nr. 11199, datë 13.09.2015 dhe të Aktit të Kualifikimit nr. 11199, datë 13.9.2015”.

Një tjetër shkak që ka çuar drejt konflikteve gjyqësore me objekt përfshirjen e një pasuri të paluajtshme në procesin e legalizimit dhe dhënien e lejes së legalizimit, ka të bëjë me faktin se praktika administrative që kanë ndjekur ish degët e ALUIZN-it nga viti 2006 e në vazhdim ka qenë e paunifikuar. Në këtë mënyrë janë konstatuar në dhjetra raste kur kalimi i pronësisë së parcelës ndërtimore me vendim të Këshillit të Ministrave (shpesh herë edhe për arsye elektorale) është bërë para kohe në buletin zyrtar dhe atë zakonshëm, duke i vendosur drejtuesit e degëve të ALUIZN-it, para një situatë paradoksale kur ata ende nuk ishin shprehur me një akt administrativ të mirëfilltë, nëse objekti pa leje plotësonte kushtet teknike dhe të sigurisë për t'u legalizuar.

Gjithashtu në vijëmbësi të një vendimarrje të tillë të gabuar, me vendim të Këshillit të Ministrave është vijuar me lidhjen e kontratave të shitjes që kanë pasur si objekt të tyre kalimin e pronësisë të parcelës ndërtimore (shtet ose pronë private) në pronësi të ndërtuesit pa leje, duke ju bashkangjitur kësaj kontrate edhe pagesat e kryera në një nga institucionet bankare nga subjekti në proces legalizimi.

Lidhja e kontratës së shitjes për parcelën ndërtimore ishte e pamundur në rast se nuk kishte dalë më parë VKM për kalimin e pronësisë të parcelës ndërtimore dhe subjekti legalizues të kishte shlyer të gjitha tarifatat sipas legjislacionit në fuqi.<sup>400</sup>

Kontrata e kalimit të pronësisë ka pasur natyrën e një kontrate administrative me kusht. Një gjë tjetër del në një nga dispozitat e kësaj kontrate tip, e cila referon që kalimi përfundimisht i pronësisë në lidhje me parcelën ndërtimore dhe objektin e ndërtuar, do të bëhet në çastin e dhënies së lejes të legalizimit që do të jepej në një periudhë të papërcaktuar të së ardhmes.

Gjithashtu dhënia e lejes së legalizimit ishte e kushtëzuar me miratimin e një vendimi tjetër nga Këshilli i Ministrave për kompensimin e pronarëve jo posedues dhe vetëm në këtë çast mund të lëshohej përfundimisht leja e legalizimit.<sup>401</sup>

---

<sup>400</sup> Vetem 2008-2009 ka qenë praktikë administrative që VKM e kalimit të truallit dhe ajo e kompensimit të miratoheshin në të njëjtën kohë, ndërsa nga viti 2009-2016 VKM e kalimit të pronësisë të truallit miratohej më parë kurse ajo e kompensimit disa vite më vonë.

<sup>401</sup> Ka qenë praktikë administrative nga viti 2007 deri në vitin 2016 që vendimet e Këshillit të Ministrave për kalimin e pronësisë të parcelave ndërtimore tek pronarët jo posedues dhe dëmshpërblimi apo shpronësimi i pronarëve jo posedues, të bëhej në akte të ndryshme dhe jo në të njëjtin vendim. Ajo që e bënte këtë proces edhe më jo ligjor është se akti më i rëndësishëm administrativ që është vendimi i Këshillit të Ministrave, i cili miratonte dëmshpërblimin për pronarët jo posedues, miratohej disa vite më vonë sesa vendimi që kishte miratuar më parë kalimin e parcelës ndërtimore në favor të ndërtuesve pa leje.

Ndërkohë që nisur nga neni 2 i ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” i ndryshuar, duhej që raporti teknik që lejonte legalizimin e ndërtimit pa leje ose kualifikimin e tij për legalizim nëse kishte qëndrueshmëri teknike për efekt të shëndetit, duhet t'i paraprinte çdo akti tjetër administrativ, përfshirë këtu VKM për kalimin e pronësisë mbi parcelën ndërtimore, kontratën e shitjes dhe më në fund si aktin final, lejen e legalizimit.

Në dhjetra raste nxitimi për të shfaqur këtë proces si diçka që funksiononte normalisht ka bërë që të miratohen vendime të Këshillit të Ministrave për kalimin e pronësisë të parcelave ndërtimore (shtet dhe pronë private) pa pasur një analizë të tillë të plotë sikurse kërkohej nga vetë ligji i kohës.

Lidhja e kontratës së shitjes ishte në vazhden e atyre kontratave me natyrë administrative e cila nuk kishte pjesë të saj, garancinë për qëndrueshmërinë teknike të objektit, për efekt të sigurisë të jetës dhe të shëndetit, si dhe të faktit se ai nuk cënonte një vepër publike.

Gjithashtu dëmshpërblimi apo shpronësimi i pronarëve joposedues ka qënë një tjetër problem gjatë kësaj periudhe, ku një akt i tillë administrativ miratohej shumë vite më vonë sesa miratimi VKM për kalimin e pronësisë të parcelës ndërtimore të ndërtuesve pa leje.

Ndërkohë që duhet të ishte krejt e kundërta, VKM e dëmshpërblimit të pronarëve joposedues duhej të miratohej më parë në kohë me qëllim që pronarët jo posedues të ishin të zhveshur nga pronësia në mënyrë të ligjshme dhe shteti nëpërmjet degëve të ALUIZNI-it t'i propozonte projekt-vendimin Këshillit të Ministrave, për të miratuar përfundimisht kalimin e pronës private në favor të ndërtuesve pa leje.

Nisur nga këto të meta të procesit të legalizimeve, analiza e situatës teknike të ndërtimit pa leje dhe mos cënimit të interesit publik bëhej edhe më i vështirë apo më i burokratizuar, si hapi final që duhet të conte drejt dhënies të lejës të legalizimit.

Në dhjetra raste për shkak të kohës së gjatë të moskualifikimit të objekteve dhe dhënies së lejes të legalizimit, kanë ndodhur zhvillime të reja sikurse kanë qënë PPV, PDV dhe lejet e zhvillimit në funksion të tyre, të cilat kanë parashikuar ndërtimin e veprave publike dhe rihvillimit të parcelës ndërtimore.

Këto zhvillime të reja juridike e kanë bërë tërësisht të pamundur për shkak të vonesës të gjatë, kualifikimin e objekteve dhe dhënien e lejës të legalizimit.

Një problem që e bënte të vështirë lidhjen e kontratës të shitjes nga viti 2007-2014 ishte fakti që kishte të bënte me parapagimin e të gjitha detyrimeve finaciare (takse shërbimi, taksë për legalizim objekti, tarifa e kalimit të parcelës ndërtimore, taksa e ndikimit në infrastrukturë, taksa e kontratës të shitjes,

tarifa këto të cilat shpesh herë për shkak të pamundësisë ekonomike apo neglizhencës të subjekteve, të cilëve u ishte miratuar me VKM e drejta e kalimit të pronësisë së parcelës ndërtimore, të hezitonin të lidhnin kontratën e shitjes çka do i hapte më pas rrugën drejt dhënies të lejës të legalizimit.<sup>402</sup>

Pas vitit 2014, të gjitha këto tarifa financiare u lejuan të paguhen më vonë, duke u vendosur hipoteka ligjore mbi pasurinë për të cilën ishte dhënë leja e legalizimit, me qëllim përshpejtimin e procesit të legalizimeve.

Me VKM nr.468/2016 lejohej të jepej vetëm leja e legalizimit, si akti më i rëndësishëm i kalimit të pronësisë mbi objektin dhe parcelën ndërtimore. Po kështu u parashikua të miratohej vetëm një vendim i Këshillit të Ministrave si për kalimin e pronësisë mbi parcelën ndërtimore, ashtu edhe për shpronësimin e pronarëve jo posedues.

Vendimi i Këshillit të Ministrave në rend kohor tashmë do kalonte i dyti në kohë, vetëm pasi të jetë miratuar më parë fakti nëse objekti kualifikohet ose jo për legalizim dhe është dhënë leja e legalizimit.

Pas vitit 2016 u synua të thjeshtoheshin tre momente:

- a) raporti teknik dhe juridik i kualifikimit të objektit për tu legalizuar si akti i parë administrativ;
- b) dhënia e lejes së legalizimit për ndërtimin pa leje dhe aty ku trualli kishte qenë në pronësi të të tretëve edhe për parcelën ndërtimore (me dhënien e lejes së legalizimit regjistrohej pronësia për ndërtimin pa leje dhe vendosej hipoteka ligjore mbi ndërtimin e legalizuar deri në shlyerjen totale të tarifave shtetërore, në rast se ato nuk ishin shlyer totalisht deri në çastin e miratimit të lejes);
- c) miratimi i kalimit të pronësisë së truallit apo parcelës ndërtimore dhe dëmshpërblimit të pronarëve jo posedues në të njëjtin akt normativ (miratimin e një VKM të vetme).

Këto tre momente e garantuan më tej sigurinë juridike për legalizimin e ndërtimeve pa leje. Megjithatë koha e gjatë që duhet për të përfunduar një proces të tillë, sërish ka krijuar probleme të cilat përplasen në trajtimin e diferencuar ku kufitarë të ndryshëm për pronat në proces legalizimi, kanë pasur trajtim të diferencuar.

Një tjetër problem që ka penguar dhënien e lejes së legalizimit ka qenë taksa e ndikimit në infrastrukturë, e cila deri në vitin 2014 ishte një nga kushtet ligjore në bazë të nenit 27 të ligjit nr. 9482, datë 3.4.2006 që duhej të ishte përmbushur para se të lidhej kontrata e shitjes.

---

<sup>402</sup> Deri në vitin 2014 nga të dhënat zyrtare që zotërojnë degët e ALUIZNI Durrës dhe Tiranë numërohen rreth 30 mijë subjekte që u është miratuar me vendim të Këshillit të Ministrave e drejta e kalimit të pronësisë të parcelës ndërtimore dhe që kanë hezituuar të lidhin kontratën e shitjes dhe më pas marrjen e lejës së legalizimit për shkak të tarifave financiare të mësipërme.

Nga viti 2014-2018 u hoq detyrimi për pagimin e taksës së ndikimit në infrastrukture, e cila nuk bëhej më pengesë në rast të mospagimit të saj për dhënien lejes të legalizimit, ndërkohë që shlyerja e saj lejohej të kryhej më vonë në favor të njësive të pushtetit lokal.

Eliminimi i përmbushjes së këtij detyrimi ligjor solli një leverdi për subjektet legalizuese, por nga ana tjetër një dëm ekonomik për organet e pushtetit lokal.

Nga viti 2018 u rivendos sërish pagimi i taksës së ndikimit në mjedis, si një kusht më se i domosdoshëm para dhënies së lejes të legalizimit, kjo nisur edhe nga ndryshimet ligjore që u bënë në nenin 27/3, c i Ligjit nr. 9632, datë 30.10.2006, “Për sistemin e taksave vendore në Republikën e Shqipërisë”, i ndryshuar në vitin 2018.

Parapagimi i kësaj takse e vështirëson procesin e dhënies të lejeve të legalizimit, por i shërben të ardhurave financiare që njësitë e pushtetit vendor marrin prej këtij procesi.

### ***3.3.11. Dhënia e dëmshpërblimit për ndërtimet pa leje që nuk legalizohen dhe që preken nga fatkeqësitë natyrore***

Mbrojtja e vlerës së investimit për ndërtimet pa leje është një nga risitë pozitive që u ndërmor në fushën e reformës së pronësisë gjatë viteve 2018-2019.

Para se ky ligj të miratohej deputetja e Partisë Socialiste Klotilda Bushka, anëtare e Komisionit të Ligjeve u shpreh; “*shtëpitë që nuk do të legalizohen dhe poseduesit e tyre, përveç se do të trajtohen nga programet sociale të strehimit, shteti do tu garantojë dhe një kompensim të vlerë së ndërtimeve, askush nuk do të mbetet pa u trajtuar në mënyrën më të drejtë të mundur dhe duke barazuar burimet e shtetit me të drejtat e të gjithëve dhe askush nuk do të mbetet pa një çati mbi kokë.*”<sup>403</sup>

Në ligjin nr.20/2020 “Për mbylljen e proceseve kalimtare”, përcaktohen kompetencat e degëve të ASHK me karakter krijues, sikurse janë legalizimi i ndërtimeve pa leje, momenti i humbjes së pronësisë të pronarëve jo posedues, regjistrimi i ndërtimeve pa leje, si dhe trajtimi juridik i ndërtimeve që nuk mund të legalizohen etj.<sup>404</sup>

Ndryshimi që i beri Qeveria ligjit të legalizimeve në vitin 2015, i lejuan degët e ALUIZN-it dhe më pas ASHK-në që të përmbyllë procedurat e legalizimeve për dosjet në proces, vetëm ndërtimet e paligjshme që janë ngritur deri në muajin qershor 2014. Aplikime për legalizimin e ndërtimeve të ngritura pas

<sup>403</sup> <https://ata.gov.al/2020/02/29/pronat-bushka-ligji-i-ri-mbyll-njehere-e-mire-pasigurine-e-te-drejtse-se-prones/>,

<sup>404</sup> Në Kreun III të ligjit nr.20/2020 “Për mbylljen e proceseve kalimtare”, zenë vend 17 dispozita (nenet 16-33) të cilat zëvendësuan ligjin nr. 9482, datë 3.4.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar.

muajit qershor 2014 nuk mund të regjistroheshin dhe aq më pak të trajtoheshin pozitivisht, me përjashtim të ndonjë shkelje që mund të ketë ndodhur si rast përjashtimor.

Nje tjetër arsye e mungesës së legalizimit të ndërtimeve pa leje pas muajit qershor 2014, ka te beje me faktin se me ligjin nr. 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit“ është pergjegjësi dhe e drejte e IKMT dhe IMT prane pushtetit vendor që të inspektoje, vlerësoje dhe vendosë për të gjitha ndertimet e paligjshme apo përtej lejes të ndërtimit që janë bërë nga viti 2014 dhe deri me sot, duke urdhëruar:<sup>405</sup>

- a) shkatërrimin e ndertimeve të paligjshme;
- b) konfiskuar ato ne favor te shtetit;
- c) ose legalizuar nepërmjet vendosjes se një gjobe, e cila shkon deri ne vlerën e ndërtimeve të kryera pa leje.

Tashmë me miratimin e ligjit nr.20/2020, proçesi i legalizimeve fiton sërish fuqi prapavepruese për të gjitha ato ndertime pa leje që janë ngritur nga muaji qershor 2014 – maj 2020, (kohë që përkon me hyrjen në fuqi të ligjit nr.20/2020 “Për përfundimin e proçeseve kalimtare“).

Pavarësisht se në ligj thuhet se ndërtimet e reja të ngritura pa leje ose në shkelje të lejes së ndërtimit do të evidentohen nga fotografimi ajror para se ligji për mbylljen e proçeseve kalimtare të hyjë në fuqi, ka një problem objektiv pasi mbyllja e këtyre proçeseve, përfshirë legalizimin e ndërtimeve pa leje, synohet të mbyllet deri në fund të vitit 2028.

Ndërkohë punonjësit e ASHK-së, kanë të drejtë të evidentojnë ndërtimet e reja pa leje ndërtimi, për efekt të regjistrimit edhe kryesisht, gjatë fazës së rregjistrimit fillestar apo proçesit të përmirësim/përditësimit, çka do të sjelle mundësinë që objekte të reja pa leje ndërtimi të vazhdojnë të ndërtohen ende deri në fund të vitit 2028, kohë në të cilën supozohet të mbyllet përfundimisht edhe proçesi i legalizimeve.

Në ligjin nr.20/2020 parashikohen shkaqet për të cilat nuk mund të legalizohet një objekt pa leje, si dhe mundësia për dëmshpërblim, nje e drejtë kjo që gjen zbatim të drejtpërdrejtë në ligj edhe për ndërtimet që nuk kualifikohen, duke i dhënë fund në këtë mënyrë praktikës gjyqësore të ndryshme që është mbajtur në lidhje me fatin e ndërtimeve të tilla, sikurse ishin rastet gjyqësore që përmendëm më lart.<sup>406</sup>

---

<sup>405</sup> Për më tepër referoju nenit 67 të ligjit nr. 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”.

<sup>406</sup> Neni 18/1 i ligjit nr.20/2020 “Për mbylljen e proçeseve kalimtare”.



Mbrojtja e vlerës së investimeve të kryera edhe pse ndërtimet e kryera nuk mund të legalizohen, është një risi pozitive në ligjin nr.20/2020 “Për mbylljen e proceseve kalimtare”.<sup>407</sup>

Aktualisht të gjitha ndërtimet që janë vetëdeklaruar, por ndodhen në një nga kushtet e infrastrukturës publike, cënojnë integritetin e pasurive kulturore, materiale apo ndodhen në territorin e vijës bregdetare, nuk mund të legalizohen.<sup>408</sup>

Poseduesit e ndërtimeve pa leje që nuk legalizohen për arsye të veprave publike, trajtohen nga shteti nëpërmjet shpërblimit financiar, programeve sociale të strehimit ose formave të tjera alternative të trajtimit.<sup>409</sup>

Për sa i përket padive me objekt lirim dhe dorëzim trualli, në ligjin nr.20/2020 është parashikuar që ASHK-ja, me marrjen dijëni nga pala e interesuar apo gjykata se është ngritur padi me objekt rivendosjen e pronarit joposedues në posedim të truallit të zënë nga ndërtimi pa leje, pezullon procedurën e legalizimit deri në përfundimin e gjykimit të padisë me vendim të formës së prerë.<sup>410</sup>

Në rast pranimit të padisë, ASHK-ja nuk legalizon ndërtimin pa leje, por e vlerëson atë me qëllim dëmshpërblimit të subjektit që ka kryer ndërtimin pa leje, duke përfutur sipas politikave sociale të strehimit.

Përbën risi pozitive në ligj, fakti se edhe po të fitojë gjykimin pronari jo posedues dhe poseduesi pa leje të mos ketë më asnjë shans të legalizojë ndërtimin e tij, për ta kaluar në pronësi dhe regjistruar, dega e ASHK është e detyruar të marrë parasysh vlerën e ndërtimit të kryer për efekt të përkrahjes sociale.<sup>411</sup>

Këta banorë por edhe të tjerë të cilët do gjenden në situatë të ngjashme në të ardhmen, në pamundësi për të legalizuar ndërtimet që kanë kryer, kanë të drejtë që të përfitojnë nga programet sociale të strehimit, duke u nisur edhe nga vlera ekonomike e ndërtimit të kryer që tashmë gëzon mbrojtje ligjore.

Kjo qasje e re e ligjvënësit përveç parimit të humanizmit dhe përkrahjes është në pajtim të plotë edhe me frymën e Nenit 1 të Protokollit 1 të KEDNJ, si dhe të jurisprudencës së konsoliduar të Gjykatës së Strasburgut në lidhje me trajtimin e ndërtimeve të paligjshme, ku për herë të parë u çka kjo praktikë gjyqësore me rastin e Oneryildiz kundra Turqisë.

---

<sup>407</sup> Në nenin 18/2 të ligjit nr.20/2020 që ka të bëjë me kriteret për legalizim, parashikohet “Ndërtimet pa leje që cenojnë kriteret e mësipërme nuk legalizohen. Ato regjistrohen në bazën e të dhënave vetëm për efekt njohje të vlerës së investimit të ndërtimit”.

<sup>408</sup> Neni 18/1 i ligjit nr.20/2020 “Për mbylljen e proceseve kalimtare”.

<sup>409</sup> Neni 33 i ligjit nr.20/2020 “Për mbylljen e proceseve kalimtare” që ka të bëjë me mënyrën e trajtimit të ndërtimeve që nuk legalizohen.

<sup>410</sup> Neni 28 i ligjit nr.20/2020 “Për mbylljen e proceseve kalimtare” që ka të bëjë me paditë e kthimit të sendit.

<sup>411</sup> Neni 33 i ligjit nr.20/2020.

Një arsye tjetër që e bën të pamundur legalizimin e ndërtimeve pa leje, ka të bëjë me rastet kur sipërfaqja e bazës së të cilave shtrihet plotësisht mbi tokë private të të tretëve, ku dokumentet e miratuara të planifikimit të territorit parashikojnë ndërtime mbi gjashte kate nga niveli zero, e që për këtë arsye ato nuk legalizohen.<sup>412</sup>

Në situatën e mësipërme ndërmjet poseduesit të objektit pa leje dhe pronarit të tokës ose investitorit duhet të realizohet marrëveshje noteriale, ku të përcaktohet vendosja në dispozicion të poseduesit e një sipërfaqeje ndërtimore në çastin e përfundimit të objektit që do të zhvillohet.

Kjo është një zgjidhje me karakter mjaft pozitiv, pasi edhe pse nuk lejon legalizimin e ndërtimeve pa leje, merr në mbrojtje interesat pasurore të këtyre subjekteve, duke ruajtur parimin e proporcionalitetit në raport me pronarët joposedues.

Në situatën e mësipërme ndërmjet poseduesit të objektit pa leje dhe pronarit të tokës ose investitorit duhet të realizohet marrëveshje noteriale, ku të përcaktohet vendosja në dispozicion të poseduesit e një sipërfaqeje ndërtimore në çastin e përfundimit të objektit që do të zhvillohet.

Edhe në rastin kur nuk arrihet një marrëveshje lidhur me aplikimin për leje ndërtimi nga firma sipërmarrëse, e cila ka lidhur marrëveshje me pronarët e tokës, duhet të jenë parashikuar edhe sipërfaqja ndërtimore që do të marrë poseduesi i ndërtimit pa leje, e cila tashmë nuk legalizohet. Në çdo rast sipërfaqja ndërtimore që parashikohet t'i kalojë në pronësi ndërtuesit pa leje, nuk duhet të jetë më e vogël se sipërfaqja ndërtimore që ai posedon realisht.

Deri në momentin e miratimit të lejes së ndërtimit nga pronarët e truallit apo firma ndërtuese në bazë të një kontrate sipërmarrje, objekti pa leje përjashtohet nga legalizimi, ndërkohë që për këtë periudhë tranzitore poseduesi jo pronar vazhdon të gëzojë dhe posedojë ndërtimin pa leje.

Me nisjen e punimeve për shkak të miratimit të lejes të ndërtimit, e cila e bën të pashmangshme prishjen e ndërtimit që ishte në proces legalizimi dhe për aq kohë sa është e nevojshme të realizohet objekti i ri ndërtimor, poseduesi i ndërtesës që u përjashtua nga legalizimi, duhet që të strehohet diku tjetër me të ardhurat e tij ose në bazë të marrëveshjes dhe mbështetjes së firmës ndërtuese, në varësi të termave kontraktore që ata mund të gjejnë me njëri-tjetrin *(mund të zbatohet për analogji marrëdhënia kontraktore midis pronarëve të trojeve dhe ndërtesave që do të prishen nga firmat ndërtuese, ku këto të fundit marrin përsipër deri sa të ngrihet objekti i ri të paguajnë shpenzimet për strehimin dhe pagimin e*

---

<sup>412</sup> Neni 29 i ligjit nr.20/2020 “Për mbylljen e proceseve kalimtare” që ka të bëjë me objektet mbi 6 kate të cilat nuk mund të legalizohen.

*qirasë mujore të pronarëve të objekteve të vjetra*). Sigurisht që një zgjidhje e tillë është opsionale dhe asnjëherë e detyrueshme dhe varet gjithmonë nga vullneti që palët do gjejnë me njëri-tjetrin.

Kjo është një zgjidhje me karakter mjaft pozitiv, pasi edhe pse nuk lejon legalizimin e ndërtimeve pa leje, merr në mbrojtje interesat pasurore të këtyre subjekteve, duke ruajtur parimin e proporcionalitetit në raport me pronarët joposedues, firmave ndërtuese që kanë lidhur kontratat e sipërmarrjeve në rolin e investitorit, për realizimin e një vepre të ardhshme.

Në këtë rast marrja e dëmshpërblimit është parashikuar në ligj në formën e përqindjes të njësave ndërtimore që duhet të marrë subjekti që ka kryer ndërtimin pa leje në momentin që do realizohet një vepër e ardhshme mbi gjashtë kate, por tashmë me leje të rregullt ndërtimi. Pra është një shpërblim në natyrë i garantuar nga ligji.

Për sa i përket ndërtimeve pa leje të legalizuara që preken nga fatkeqësitë natyrore, trajtimi i tyre për efekt të përfitimit nga programet sociale të strehimit nuk është kurrë i barabartë.

Në këtë mënyrë edhe pse shteti nëpërmjet ish degëve të ALUIZN-it apo ASHK ka njohur të drejtën e pronësisë për ndërtime të tilla, asnjëherë mbrojtja e vlerës ekonomike për ndërtesën e legalizuar nuk është e njëjtë me atë të një ndërtimi të ngritur me leje të rregullt, në rast se të dyja objektet shkatërrohen për shkak të fatkeqësive (tërmet, përmbytje, zjarrvënie).

Poseduesi i ndërtimit pa leje, tashmë i legalizuar, mban përgjegjësi personale për çdo pasojë që mund të rrjedhë nga shkaqe natyrore dhe/ose nga përdorimi i ndërtimit.

Poseduesi është përgjegjës për dëmin që shkaktohet në rast fatkeqësish, si pasojë e faktorëve që ndikojnë në qëndrueshmërinë e ndërtimit pa leje edhe në rast tjetërsimi.<sup>413</sup>

Ligjvënësi ka kaluar të gjithë përgjegjësinë civile në rast ndodhjes të tërmeteve apo fatkeqësive natyrore tek ndërtuesi edhe në rast se ai e tjetërson më pas objektin e legalizuar tek të tretët.<sup>414</sup>

Sipas vendimit të Këshillit të Ministrave të datës 02.10.2019: “Ndërtuesi, përpara dorëzimit të lejes së ndërtimit, duhet të kryejë dhe të dorëzojë kontratën e sigurimit të detyrueshëm për mbulimin e përgjegjësive civile dhe profesionale që rrjedhin nga gabime dhe neglizhenca që çojnë në mosrespektimin e legjislacionit dhe dokumenteve të planifikimit në fuqi, në zbatim të nenit 47, pika 2, të ligjit nr.107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”.

Një garanci të tillë me afat dhjetë vjecar, firma ndërtuese duhet tja kalojë nëpërmjet kontratës të shitjes palës blerëse, cka nënkupton rritjen e çmimit të kontratës të shitjes për këtë shkak, pasi është pala

<sup>413</sup> Neni 19 i ligjit nr.20/2020 “Për mbylljen e proceseve kalimtare” që ka të bëjë me përgjegjësinë civile në raste fatkeqësish

<sup>414</sup> Në bazë të nenit 19 të ligjit nr.20/2020, mënjanohet mundësia e sigurimit të objektit dhjetë vjet sikurse urdhëroi Këshilli i Ministrave në muajin tetor 2019, për të gjitha ndërtimet e reja me leje të rregullt ndërtimi.

blerëse që duhet të paguajë në mënyrë të detyruar sigurimin e banesës që ble, pas muajit nëntor 2019 e në vazhdim për dhjetë vite rresht. Respektimi i detyrimeve që burojnë nga ky akt normativ i është derguar zyrtarisht edhe zyrave noteriale që prej muajit nëntor 2019.

Një pyetje që lind në lidhje me këtë çështje është fakti meqënëse ligjvënësi e përjashton përgjegjësinë civile në rast shkatërrimi të ndërtimeve pa leje për shkaqe natyrore a kanë mundësi poseduesit e ndërtimeve pa leje të kryejnë vullnetarisht sigurimin e ndërtimeve pa leje dhe a legjitimohen ata më pas t'i kërkojnë kompanive të sigurimit privat dëmshpërblimin përkatës?

Procedurat administrative nuk pezullohen në rast se ndërtimi pa leje preket nga një projekt i infrastrukturës publike që zbatohet gjatë kohës së gjyqimit të padisë. Në këtë rast ASHK-ja shqyrton ndërtimin pa leje dhe merr vendim në përputhje me nenet 18 dhe 33 të këtij ligji.

Kjo lloj zgjidhje ndihmon ndërtuesit pa leje që nuk kanë asnjë shans për legalizmin e pronave të tyre në raport me pronarin joposedues, sikurse të njëjtën garanci për poseduesit pa leje ka parashikuar ky ligj edhe kur do të zhvillohen projekte publike në të ardhmen (rasti i banorëve tek segmenti pallati me shigjeta deri tek rreth rrotullimi Shqiponja).

Këta banorë por edhe të tjerë të cilët do gjenden në situatë të ngjashme në të ardhmen, në pamundësi për të legalizuar ndërtimet që kanë kryer, kanë të drejtë që të përfitojnë nga programet sociale të strehimit, duke u nisur edhe nga vlera ekonomike e ndërtimit të kryer që tashmë gëzon mbrojtje ligjore.

Në këtë mënyrë është hapur rruga ligjore për dëmshpërblim dhe mbrojtjen e interesave ekonomike të ndërtuesve pa leje, ndërtimet e të cilëve nuk mund të legalizohen, duke lehtësuar ngritjen e padive para gjykatave administrative dhe njëkohësisht edhe veprimtarinë gjyqësore në lidhje me dilemen nëse pasuria e ngritur në kundërshtim me ligjin për urbanistikën, gëzon mbrojtje ligjore apo jo?

Kjo qasje re e ligjvënësit përvec parimit të humanizmit dhe përkrahjes është në pajtim të plotë edhe me frymën e Nenit 1 të Protokollit 1 të KEDNJ, si dhe të jurisprudencës së konsoliduar të Gjykatës së Strasburgut në lidhje me trajtimin e ndërtimeve të paligjshme, ku për herë të parë u çka kjo praktikë gjyqësore me rastin e Oneryildizis kundra Turqisë.

Në ligjin nr.20/2020 është parashikuar që individët dhe familjet, që posedojnë ndërtime pa leje me funksion banimi dhe që pësojnë dëme në banesat e tyre si pasojë e fatkeqësisë natyrore, në njësitë e vetëqeverisjes vendore ku është shpallur gjendja e fatkeqësisë natyrore përfitojnë nga programet e

strehimit, sipas parashikimeve të legjislacionit për strehimin social ose nga programet e rindërtimit të parashikuara në legjislacionin për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore.<sup>415</sup>

Rasti i dhjetra ndërtesave të ngritura pa leje në Durrës që ende nuk ishin legalizuar, por u dëmtuan apo shkatërruan për shkak të tërmetit, nuk mund të legalizohen në të ardhmen, në rast se për shkak të planeve të reja urbanistike që do miratohen në bazë edhe të ligjit nr.107/2014, parashikohet tjetër zhvillim i territorit mbi të cilat ishin ngritur këto objekte. Megjithatë ndërtuesit pa leje gëzojnë interesin e ligjshëm për të përfutur sipërfaqe ndërtimore banimi në objektet e reja që do të ngrihen në këto zona, sipas kushteve dhe kriterëve të parashikuara në legjislacionin për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore.

Neni 30 i ligjit nr.20/2020, që njeh mundësinë e përfitimit financiar në rastet e fatkeqësisë natyrore për objektet në proces legalizimi duke përfutur nga programet sociale të strehimit, ka një mungesë harmonizimi me nenin po 18 të këtij ligji, ku përgjegjësinë civile në rast shkatërrimi të objekteve të legalizuara e ka subjekti përfitues edhe në rastet kur ai ia ka tjetërsuar të tretëve.<sup>416</sup>

Dallimi midis dy dispozitave ka të bëjë me faktin se për një objekt të legalizuar përgjegjësia civile në rast të ndodhjes të fatkeqësive natyrore është e subjektit përfitues që është pajisur me leje legalizimi dhe që nuk ka asnjë të drejtë për dëmshpërblim në kuadrin e programeve sociale. Ndërkohë që për objektet në proces legalizimi dhe që nuk janë legalizuar ende, e drejta për dëmshpërblim në rast fatkeqësie natyrore merret nga shteti në kuadrin e programeve sociale, sikurse njeh neni 30 i ligjit nr.20/2020.

### **3.3. Mbrojtja e të drejtave pronësore mes bashkëshortëve në kuadrin e procesit të legalizimit të pasurive të paluajtshme**

Vitet e para të periudhës së tranzicionit u shoqëruan me një lëvizje migratore të popullsisë të zonave rurale drejt atyre urbane, dhe kryesisht atyre më të populluara. Këto lëvizje u shoqëruan me një kërkesë të madhe të blerjes së trojeve apo tokave dhe përdorimit të tyre për ndërtim banesash apo objekteve të natyrave të tjera. Shpeshherë këto transaksione rezultojnë të rregullta, por në jo pak raste tregu karakterizohet nga informaliteti. Kryesisht toka apo trualli blihet nga pronarët, por ndodhte që tokat

---

<sup>415</sup> Neni 30 i ligjit nr.20/2020 “Për mbylljen e proceseve kalimtare” që ka të bëjë me trajtimin e ndërtimeve pa leje në rastet e fatkeqësisë natyrore.

<sup>416</sup> Nuk përfitojnë trajtim në bazë të programeve sociale të strehimit, subjektet, ndërtimet e të cilave përjashtohen nga legalizimi, sipas nenit 21, pika 4 të ligjit nr.20/2020, ai që heq dorë në mënyrë vullnetare nga legalizimi i ndërtimit pa leje.

private apo shtetërore të ziheshin dhe mbi to të bëheshin ndërtime pa respektuar rregullat e legjislacionit përkatës mbi urbanistikën.<sup>417</sup>

Me qëllim shmangien e informalitetit u miratuan ligje të cilat do të legalizonin ndërtimet apo shtesat pa leje<sup>418</sup>. Ky proces u rregullua nga ligji nr. 9482/2006, i cili shfuqizoi aktet e mëparshme dhe bëri të mundur legalizimin e ndërtimeve informale, duke kaluar pronësinë e parcelës ndërtimore ku është ngritur ndërtimi pa leje. Ligji zbatohet për të gjitha objektet e ndërtuara pa leje, të ngritura para datës së hyrjes në fuqi të tij, pavarësisht nëse ato kishin funksion strehimi, veprimtarie ekonomik apo funksione të tjera social-kulturore, të ngritura dhe që disponoheshin nga individë apo persona juridikë të regjistruar e që vepronin sipas të drejtës tregtare shqiptare.

Akti që legalizonte poseduesit mbi ndërtimin, shtesën apo parcelën ndërtimore ishte Leja e Legalizimit, e cila jepej nga Agjencia e Legalizimit, Urbanizimit dhe Integritit të Zonave/Ndërtimeve Informale (ALUIZNI).

Për gëzimin nga gratë banuese në to, të së drejtës së pronësisë mbi objektet që legalizohen, ligji parashikonte si dokumentacion të nevojshëm për nxjerrjen e lejes së legalizimit, edhe certifikatën e përbërjes familjare.

Kur ndërtimi pa leje disponohet nga një subjekt, kontrata e kalimit të pronësisë së parcelës ndërtimore dhe objektit që legalizohet, regjistrohet në emër të subjektit që dispononte objektin.

Kur ndërtimi pa leje disponohet nga më shumë se një person fizik ose juridik, regjistrimi i pjesëve takuese mbi pasuritë (parcelë dhe objekt) kryhet:

- në pjesë të pandara, ideale, sipas numrit të subjekteve;
- në pjesë takuese të ndara, sipas marrëveshjes së nënshkruar ndërmjet subjekteve lirisht dhe të depozituar brenda afatit të vetëdeklarimit, pranë njësisë së urbanistikës. Subjektet mund të përcaktonin përveç pjesës takuese edhe pjesët fizike respektive nëse ndërmjet tyre përputhej vullneti.

Me qëllim garantimin efektiv të të drejtave pronësore të grave, në cilësinë e bashkëshorteve, mbi objektet e legalizuara, ligji ka vendosur që e drejta e pronësisë që rezulton nga martesë, të evidentohet në certifikatat e pronësisë. Në këtë rast ligji i referohet bashkëpronësisë sipas rregjimit pasuror martesor në bashkësi, duke vendosur detyrimin për ZRPP-në që të zbatonte dispozitat e ligjit nr.9062, datë 8.5.2003 "Kodi i familjes", kreu II "Regjimi pasuror martesor në bashkësi" për regjistrimin e pronës së

---

<sup>417</sup> Analizë ligjore mbi të drejtat e pronësisë së gruas në zonën bregdetare të jugut faqe 56,

<http://docplayer.net/67749593-Analize-ligjore-mbi-te-drejtat-e-pronesise-se-gruas-ne-zonen-bregdetare-te-jugut.html>,

<sup>418</sup> Ligjet nr.9304, datë 28.10.2004 "Për legalizimin dhe urbanizimin e zonave informale" dhe nr.9209, datë 23.3.2004 "Për legalizimin e shtesave në ndërtime", faqe 56.

legalizuar. Megjithatë, nga praktika vërehet se Këshilli i Ministrave në miratimin e listës së pasurive të paluajtshme që tjetërsoheshin në favor të poseduesve informale, shënonte si pronarë kërkuesin, i cili në shumicën dërrmuese të rasteve është Kryefamiljari.<sup>419</sup>

Gratë, në veçanti gratë në nevojë, përballen me disa sfida në qasjen në drejtësi: Në Shqipëri, pabarazitë vazhdojnë midis grave dhe burrave, paragjykimet gjinore dhe stereotipet rezultojnë në akses të pabarabartë të grave dhe burrave në drejtësi. Gratë përballen me pengesa të konsiderueshme në arritjen e drejtësisë në fushat e mëposhtme: titullimi i tokës, legalizimi / regjistrimi i pronës, trashëgimia, ndarja e pasurisë gjatë divorcit dhe mirëmbajtja dhe pagesa e ushqimit.<sup>420</sup>

Një nga parimet kryesore të konsolidimit të tokës bujqësore sipas qëndrimit zyrtar që mban Ministria e Bujqësisë në strategjinë kombëtare të konsolidimit të tokës bujqësore është edhe barazia gjinore, në bazë të së cilës gratë dhe burrat, përfshirë të rinjtë, duhet të kenë të drejtë të barabartë për të marrë pjesë në aktivitetet e konsolidimit të tokës. Projektet e konsolidimit të tokës duhet të mbrojnë dhe respektojnë të drejtat pronësore të të gjithë, grave, burrave dhe të rinjve.<sup>421</sup>

Në një rast konkret në Gjykatën e Rrethit Gjyqësor Tiranë është gjykuar çështja civile që i përket: paditëse Gj.M dhe të paditur P.M dhe F.M (përkatësisht ish vjehri dhe vjehra e paditëses I.M) me objekt; detyrimin e të paditurve të njohin paditësen si bashkëpronare të pasurisë nr. 5/396, Zk.8330, godinë banimi tre katëshe me sipërfaqe 120 m<sup>2</sup> që ndodhet në Rr “Piro Naci”, Tiranë.

Detyrimin e ZRPP Tiranë të bëjë cregjistrimin e pasurisë të mësipërme në emër të të paditurve dhe regjistrimin e kësaj pasurie në emër të të gjithë bashkëpronarëve, përfshirë atë dhe ish bashkëshortin Gj.M në ¼ pjesë takuesë secili.

Në lidhje me këtë padi, Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë vendosi pranimin e saj, bazuar në nenin 199 e vijues të Kodit Civil, nenet 7-10, 26 të ligjit për legalizimet, nenet 66, 73, 74, 98 të Kodit Familjes.<sup>422</sup>

---

<sup>419</sup> Analizë ligjore mbi të drejtat e pronësisë së gruas në zonën bregdetare të jugut faqe 57,

<http://docplayer.net/67749593-Analize-ligjore-mbi-te-drejtat-e-pronesise-se-gruas-ne-zonen-bregdetare-te-jugut.html>.

<sup>420</sup> Instrument for pre-accession assistance (IPA II) 2014-2020, faqe 26,

[https://ec.europa.eu/regional\\_policy/en/funding/ipa/](https://ec.europa.eu/regional_policy/en/funding/ipa/).

<sup>421</sup> Ministry of Agriculture, Food and Consumer Protection. Albanian National Land Consolidation Strategy developed in the framework of FAO technical assistance project “Support to the preparation of a national land consolidation strategy and a land consolidation pilot project tcp/alb/3301” final version, principles of land consolidation, faqe 16.

<http://exteprlegs1.fao.org/docs/pdf/alb149566.pdf>,

<sup>422</sup> Për më tepër referoju Vendimit nr. 5815, dt. 27.05.2013 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë.

Të paditurit P.M dhe F.M ushtruan të drejtën e ankimit në Gjykatën e Apelit Tiranë, e cila në vitin 2013 vendosi prishjen e vendimit nr. 5815, dt. 27.05.2013 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë dhe kthimin për rigjykim të kësaj çështje me tjetër trup gjykues.<sup>423</sup>

Në lidhje me faktet dhe rrethanat e kësaj mosmarrëveshje rezultoi se të paditurit P.M dhe F.M me date 22.10.2003 kanë blerë një shtëpi të vjetër bashkë me truallin nga shtetasi Xh.B. Me pas është prishur kjo shtëpi e vjetër edhe kanë filluar ndërtimin e shtëpise së re, shtëpi tre kateshe, me sipërfaqe 120.5 m<sup>2</sup> të cilën e kanë ndërtuar me shpenzimet e tyre prej të ardhurave të siguruar nga pasuritë e shitura me parë.

I padituri P.M, me cilesinë e kryefamiljarit, sipas kërkesave që parashikojnë dispozitat e nenëve 7 e vijues të ligjit nr. 9482 date 03.04.2006 “Per legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndertimeve pa leje”, si dhe të Urdhrit nr 46 date 18.07.2006: “Manual i Proçedurave mbi proçesin e vetedeklarimit”, pikës 3.6/2 të tij, ka plotësuar formularin e vetedeklarimit për legalizimin e banesës.

Ne vijim të proçedurave të legalizimit, me dt. 27.01.2011 ka dalë Leja e Legalizimit dhe me dt. 15.04.2011 është kjo banesë rregjistruar në Zyren Vendore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme Tirane në emër të të paditurit P.M.

Paditesja I.M ka lidhur martesë ligjore me shtetasin Gj. M (djali i të paditurve P.M dhe F.M), me date 08.09.2003 dhe kjo martesë është zgjidhur me date 02.06.2011 sipas vendimit të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tirane nr. 4684 i lënë në fuqi me vendimin e Gjykatës së Apelit nr. 691 date 27.03.2012.

Për shkak se paditesja I.M ka qenë e martuar me shtetasin Gj.M, djali i P. M dhe F. M, paditesja pretendon bashkëpronarinë në këtë pasuri dhe për këtë qëllim, i është drejtuar gjykatës me padinë me objekt: *“Detyrimin e të paditurve të më njohin bashkëpronarë në pasurinë nr. 5/396 zona kadastrale 8330, godinë banimi tre kateshe me sipërfaqe 120 m<sup>2</sup> që ndodhet në rr. “Pirro Naci”, Tirane. Detyrimin e personit të tretë ZVRPP Tirane të bëjë rregjistrimin e pasurisë së mesipërme nga emri i të paditurve dhe rregjistrimin e saj në emër të të gjithë bashkëpronarëve”.*

Kjo padi është e pabazuar në prova dhe në ligj dhe për pasojë duhet të rrezohet nga gjykata për shkak të si më poshtë:

Gjatë hetimit gjyqësor, paditesja i kërkoi gjykatës:

1. Detyrimin për t'u njohur bashkëpronarë për shkak se ka dhënë kontributin e saj financiar në ndërtimin e kësaj banese.
2. Detyrimin e të paditurëve për ta njohur bashkëpronarë për shkak të regjimit pasuror martesor, pasi në kohën kur është ndërtuar banesa ka qenë e martuar me Gj.M , djalin e të paditurve P. M dhe F.M.

---

<sup>423</sup> Për më tepër referoju Vendimit nr. 2682, dt. 19.12.2013 të Gjykatës së Apelit Tiranë.



### **Në lidhje me këtë gjykim çështjet që shtrohen për trajtim janë:**

- Bashkëpronësia mes bashkëshortëve mund të kërkohet vetëm për ndërtimet në proces legalizimi apo edhe ato që janë legalizuar dhe rregjistruar në emër të njërit bashkëshort?
- A mund të kërkohet bashkëpronësia që buron mes bashkëshortëve për një ndërtim që është vetëdeklaruar dhe legalizuar në emrin e njërit prej prindërve të bashkëshortit, kur të dy rrethet familjarë figurojnë me gjëndjen civile më vete?
- Bashkëpronësia në pjesë a mund të pretendohet edhe nga anëtarë të tjerë të familjes sikurse janë motrat dhe vëllezërit të cilët kundërshtojnë dhënien e lejes së legalizimit në emër të njërit vëlla?
- Cila është gjykata kompetente që do të rregullojë pjesën apo kuotën e bashkëpronësisë gjatë dhe pas procesit të legalizimit të ndërtimit pa leje?

**Përgjigjen e pyetjes të parë e jep ligji nr.111/2018 “Për Kadastrën”.** Tashmë për herë të parë në këtë ligj, gjen mbrojtje pjesa takuese që buron nga bashkëpronësia mes bashkëshortëve.

Nëse pasuria objekt i kontratës së kalimit të pronësisë, është pasuri e fituar gjatë martesës, në përputhje me nenin 76 të Kodit të Familjes, regjistrimi në seksionin përkatës të kartelës së pasurisë bëhet në bashkëpronësi të të dy bashkëshortëve, për sa kohë që ata nuk provojnë se i nënshtrohen një regjimi pasuror martesor të veçantë.<sup>424</sup>

Ky lloj parashikimi ligjor përbën risi pozitive, pasi mbron interesat e bashkëshortit që nuk ka marrë pjesë formalisht në lidhjen e kontratës të shitjes, duke shënuar në regjistrin kadastral, kartelë, hartë dhe certifikatë pronësie edhe emrin e bashkëshortit në mungesë. Në çdo rast dega vendore e ASHK-së, para se të kryejë ndryshimet përkatëse është e detyruar të njoftojë të dy bashkëshortët për të paraqitur provat që mbrojnë interesat e tyre.

Në bazë të ligjit nr.111/2018, drejtoria vendore korrigjon ose përditëson të dhënat kadastrale për pasuritë e paluajtshme në bashkëpronësi të të dy bashkëshortëve, të fituara gjatë martesës përpara hyrjes në fuqi të këtij ligji (për rregjistrime që janë kryer nga dt.23.03.2019 dhe në të kaluarën), në rast se kjo kërkohet me shkrim nga bashkëshorti që nuk është i regjistruar dhe vërtetohet nga certifikata e gjendjes familjare në kohën kur është fituar pasuria.<sup>425</sup>

<sup>424</sup> Neni 45/1 i ligji nr.111/2018 “Për Kadastrën”, trajton regjistrimin e pasurisë së bashkësisë ligjore dhe rastet e tjera të përfitimit të pronësisë me ligj, duke e bërë këtë lloj të bashkëpronësisë të trajtohet me vete.

<sup>425</sup> Po aty, neni 45/2 i ligjit nr.111/2018 “Për Kadastrën”.

Detyrimi i degëve të ASHK buron nga ligji, duke i dhënë mbrojtje ligjore pasurive të fituara nga bashkëshortët gjatë martesës me fuqi prapavepruese.

Gjithashtu ligji nr.111/2018, merr në mbrojtje interesat pasurore të njërit bashkëshort edhe për regjistrimin e pasurive të legalizuara, si dhe për regjistrimin e kontratës së sipërmarrjes, porosisë e të premtimit për shitje, kur këto të fundit synojnë kalimin e pronësisë së objektit në ndërtim, në të ardhmen (risi në lidhje me veprimet juridike me kusht).<sup>426</sup>

Rregjistrimi i pasurive të legalizuara në emër të njërit bashkëshort, sikurse edhe rregjistrimi i kontratave të shitjes që janë kryer para datës 23/02/2019, realizohet jo vetëm nga casti që ligji nr.111/2018 ka hyrë në fuqi, por kjo dispozitë ka fuqi prapavepruese. E rëndësishme është të provohet se veprimi juridik sikurse mund të jetë edhe dhënia e lejes së legalizimit të jetë kryer gjatë martesës.

Fitimi ose shuarja e të drejtave pasurore sipas kësaj dispozite, është e kushtëzuar me verifikimin e fakteve juridike ose kushteve që nuk varen nga vullneti i shprehur i subjektit përfitues. Drejtoria vendore është e detyruar të kryejë shënimet përkatëse në kartelën e pasurisë, pas administrimit të dokumentacionit që provon realizimin e faktit apo kushtit të caktuar (risi në ligj, pasi e detyron degën vendore të ASHK-së të administrojë provat (certifikata e përbërjes familjare dhe regjimin pasuror të bashkëshortëve nëse e kanë zgjedhur, para se të kryejë ndryshimet përkatëse në kartelën e pronësisë, hartën treguese dhe certifikatën e pronësisë).<sup>427</sup>

Sa më sipër bashkëpronësia mes bashkëshortëve mund të kërkohet jo vetëm për ndërtimet në proces legalizimi, por edhe ato që janë legalizuar dhe rregjistruar në emër të njërit bashkëshort, kur një pasuri e tillë është vënë gjatë martesës.

**Në lidhje me pyetjen e dytë nëse mund të kërkohet bashkëpronësia që buron mes bashkëshortëve për një ndërtim që është vetëdeklaruar dhe legalizuar në emrin e njërit prej prindërve të bashkëshortit, kur të dy rrethet familjarë figurojnë me gjendjen civile më vete, problemi bëhet më i vështirë.**

Sikurse ka rezultuar nga rrethanat e një mosmarrëveshjes gjyqësore ku ndërtimi ishte vetëdeklaruar dhe legalizuar në emrin e njërit prej prindërve të bashkëshortit dhe kur për më tepër të dy trungjet familjarë figuronin në çastin e vetëdeklarimit të ndërtimit pa leje, me gjendjen civile më vete.

<sup>426</sup> Po aty, neni 45/3 i ligjit nr.111/2018 “Për Kadastrën”.

<sup>427</sup> Për të shpjeguar më hollësisht nenin 45 të ligjit nr.111/2018, Kryeministri ka nxjerrë Urdhërin nr. 1150, datë 03.06.2019 “Për procedurën e korrigjimit të kartelave të pasurive të paluajtshme që janë pronë bashkëshortore”.

Në Kodin e Familjes jepet kuptimi i bashkësisë ligjore të regjimit pasuror martesor, e cila përbëhet nga.<sup>428</sup>

a) pasuria e fituar nga të dy bashkëshortet, se bashku ose vec e vec, gjatë martesës;

b) të ardhurat nga veprimtaria e veçante e çdo bashkëshorti gjatë martesës, nëse nuk janë konsumuar deri në mbarimin e bashkëpronësisë;

c) frytet e pasurisë së çdo bashkëshorti, që janë marrë dhe nuk janë konsumuar deri në mbarimin e bashkëpronësisë;

ç) veprimtaria tregtare e krijuar gjatë martesës”.

Sipas qëndrimeve që mban i padituri P.M në konkluzionet përfundimtare, ai shpreh se “neni 74 i Kodit të Familjes, shpreh qartë se pasuri e bashkësisë ligjore të regjimit pasuror martesor janë vetëm ato pasuri të fituara nga të dy bashkëshortet dhe jo pasuritë e fituara nga pjesëtarët e tjerë të perberjes familjare. Regjimi pasuror martesor i bashkësisë ligjore rregullon bashkëpronësinë e bashkëshorteve për pasuritë që ato kanë fituar gjatë martesës.

Nga provat e administruara gjatë gjykimit, blerja e truallit 240.90 m<sup>2</sup> ashtu edhe ndërtimi i banesës tre katëshe për të cilin u dha leja e legalizimit në emër të P.M, nuk ka asnjë lidhje me pasurinë bashkëshortore midis I.M dhe Gj.M.

Paditësja dhe Gj.M në rast se kanë pasuri të tyre bashkëshortore (të luajtshme apo të paluajtshme) duhet ta orientojnë kërkimin e pjesës takuese në një tjetër gjykim, duke evidentuar pasuritë përkatëse, si dhe pjesën takuese të secilit bashkëpronar, por kurrësi pasurinë objekt gjykimi, e cila nuk është pasuri të cilën ata mund ta pretendojnë si pasuri të vënë gjatë martesës të tyre.

Në kushtet kur Gj.M kishte statusin Kryefamiljar me vete dhe nuk ka shfaqur asnjë pretendim në lidhje me pasurinë e legalizuar, si mundet paditësja I.M (ish bashkëshortja e Gj.M), e cila nuk ka punuar asnjëherë, të pretendojë se ka dhënë kontributin e saj për krijimin e kësaj pasurie.

Edhe në rast se shkak i ligjor i ngritjes të padisë do të bazohej tek bashkëpronësia në pjesë, ligji nr. 9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, krijonte mundësinë personit apo personave që kanë kontribuar në ngritjen e një objekti pa leje, të kryejnë vetëdeklarimin, të depozitojnë përbërjen familjare dhe të bëhen pronarë apo bashkëpronarë në varësi të kontributit real që ka derdhur secili person.<sup>429</sup>

<sup>428</sup> Për më tepër shiko nenin 74 të Kodit të Familjes.

<sup>429</sup> Bashkëpronësia në pjesë nenin 199 i Kodit Civil si dhe nenet 27 dhe 30 të Ligjit nr. 9482 datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”.

**Në lidhje me pyetjen e tretë nëse bashkpronësia në pjesë a mund të pretendohet edhe nga anëtarë të tjerë të familjes sikurse janë motrat dhe vëllezërit gjatë procesit të dhënies lejes së legalizimit apo pas dhënies të lejes së legalizimit, përgjigjen e kësaj pyetje e gjejmë në ligjin nr.20/2020.**

Aktualisht në ligjin nr.20/2020, janë të parashikuar mënyra e zgjidhjes të konflikteve mes anëtarëve të një familje apo mes personave që pretendojnë se duhet të jenë bashkëpronarë dhe që kanë pretendime në lidhje me objektin/et në proces legalizimi. Kur gjatë procedurave të legalizimit konstatohet se për të njëjtin ndërtim pa leje ka aplikime nga dy ose më shumë subjekte, procedurat e legalizimit vijnë në favor të subjektit që ka aplikuar i pari në kohë.<sup>430</sup>

Në rastin e mosmarrëveshjeve gjyqësore mes bashkëpronarëve, dega e ASHK nuk e pezullon procedurën administrative, por e vazhdon shqyrtimin e kërkesës në favor të atij poseduesi të ndërtimit pa leje që e ka paraqitur i pari në kohë. Kjo zgjidhje ligjore, nuk pengon bashkëpronarët e tjerë që kanë pretendime për pjesët e tyre përkatëse të kërkojnë para gjykatës kompetente, njohjen e pronësisë apo llojit të bashkëpronësisë dhe pjesën takuese që ata pretendojnë.

Gjithashtu personat e tretë jashtë rrethit familjar që pretendojnë të drejta pronësore mbi objektin në proces legalizimi (sikurse janë rastet e lidhjeve të kontratave të premtim shitjes apo të shitje, s jo në kushtet e parashikuara nga ligji, pa akt noterial, me shkresë të thjeshtë me dorë ose në kompjuter, si dhe fakti që pasuria e paluajtshme ende nuk është rregjistruar), kanë të drejtë t'i kërkojnë Gjykatës që objekti në proces legalizimi nuk i takon deklaruesit të legalizohet në emrin tij, por të kalojë pronësia në emrin e tyre.<sup>431</sup>

**Mosmarrëveshjet ndërmjet subjekteve aplikuese dhe pretendimeve të të tretëve për të drejtat mbi ndërtimin pa leje apo për raportet e bashkëpronësisë mbi ndërtimin në proces legalizimi zgjidhen gjyqësisht. ASHK-ja nuk pezullon procedurën administrative, por miraton legalizimin pa përcaktuar përfituesit.**<sup>432</sup>

Pas përfundimit të gjykimit të padisë, regjistrimi i pronësisë mbi pasurinë e legalizuar bëhet sipas përmbajtjes së vendimit gjyqësor të formës së prerë.

Zgjidhja e raporteve pronësore apo të pjesëve të bashkëpronësisë në këtë rast është e paevitueshme dhe vetëm me një vendim gjyqësor të formës së prerë, objekti pa leje që do të legalizohet do mund të kalojë në pronësinë e gjyqfituesit.

---

<sup>430</sup> Neni 26 i ligjit nr. 20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë”.

<sup>431</sup> Kjo lloj zgjidhje për të vazhduar procedurat e legalizimit të ndërtimit pa leje vetëm në emër të subjektit që ka aplikuar i pari (babai, vëllai, bashkëshorti/ja, ortak, etj) lidhet me parimin e njohur në të drejtën civile “*the first in line, the first in rights*”.

<sup>432</sup> Po aty neni 26/3 i ligjit nr. 20/2020.

Kjo lloj procedurë garanton formalizimin e ndërtimit pa leje të kryer, duke e pasqyruar atë në rregjistrat kadastralë dhe hartografike pa një pronar/bashkëpronarë të qartë, deri në administrimin e një vendimi gjyqësor të formës të prerë.

**Në lidhje me pyetjen e katërt se cila është gjykata kompetente që do të rregullojë pjesën apo kuotën e bashkëpronësisë gjatë dhe pas procesit të legalizimit të ndërtimit pa leje, përgjigjen e gjejmë sërish në dispozitat e ligjit nr.20/2020.**

Kur ende nuk ka një vendim themeli nga ana e degëve të ASHK për legalizimin e ndërtimit pa leje, çdo pretendim për kuota bashkëpronësie mbi këtë objekt, do të paraqitet para gjykatave të rretheve gjyqësore, pasi natyra e mosmarrveshjes është e pastër civile dhe ka të bëjë me detyrimin për njohje pronar apo bashkëpronar në bazë të dispozitave urdhëruese të K.Civil.<sup>433</sup>

Problemi paraqitet më i ndërlikuar në ato raste kur leja e legalizimit është dhënë në favor të njërit vëlla/motër, etj, për një ndërtim pa leje, ndërkohë që vëllezërit dhe motrat e tjerë e kundërshtojnë dhënien e lejes së legalizimit në Gjykatën Administrative të Shkallës të Parë, si dhe kërkojnë që ndërtimi i paligjshëm i legalizuar tu njihet edhe atyre në bashkëpronësi.

Një lloj mosmarrëveshje e tilë e cila ka në objektin e saj dy kërtime një të natyrës administrative që është anullimi i lejes së legalizimit të dhënë nga ish dega e ALUIZN-it, si dhe njohjen e kuotës të të qënurit bashkëpronar edhe të paditësave mbi pasurinë e legalizuar që është kërkim i natyrës civile, shtron për diskutim raportin e gjykatës kompetente në pikëpamjen lëndore.

Referuar vendimit unifikues nr. 3/2014 të Kolegjeve të Bashkuara të GJykatës së Lartë, duhet që këto dy kërtime të ndahen dhe të trajtohen në mënyrë të pavarur njëri në gjykatën civile dhe tjetri në gjykatën administrative. Në këtë vendim Kolegjet e Bashkuara, ndër të tjera arsyetojnë: *“Kur në objektin e gjykimit të një çështje ka disa kërtime si të natyrës civile dhe administrative, këto kërtime pavarësisht faktit nëse kanë një lidhje të thjeshtë në mes tyre, apo janë edhe të ndërvarura nga njëra tjetra, referuar nenit 61 dhe 159 të K.Pr.Civile dhe 13 dhe 23 të ligjit 49/2012, gjykata duhet të veçojë kërkimet që nuk janë në kompetencën e saj lëndore, duke ia kaluar ato gjykatës kompetente.*

Personalisht, mendoj se ky qëndrim i Kolegjeve të Bashkuara edhe pse synon të mos krijojë mbivendosje midis një gjykimi civil dhe atij administrativ për të njëjtën çështje, cënon parimin e

---

<sup>433</sup> Sipas rastit padia që mund të ngrihet në këtë rast është ajo që bazohet tek kuotat e bashkëpronësisë në bazë të nenit 199 e vijues të Kodit Civil ose ajo e detyrimit njohje pronar në bazë të nenit 149, 163 dhe 296 të Kodit Civil.

ekonomisë gjyqësore të shqyrtimit dhe zgjidhjes njëkohësisht të të gjitha kërtimeve që kanë lidhje me të njëjtën mosmarrëveshje mes palëve ndërgjyqëse.

Si rrjedhojë në një mosmarrëveshje me elementë administrativë dhe pronësorë të cilët kanë lidhje të ngushtë me njëri tjetrin, domosdoshmërisht duhet të shqyrtohen njëkohësisht për të parë kompleksitetin e çështjes ose së paku duke respektuar vendimin unifikues të sipërcituar, duhet të kihet mirë parasysh cili është kërkitimi kryesor nga i cili varet zgjidhja edhe e elementëve të tjerë të mosmarrëveshjes, me qëllim që gjykata që shqyrton kërkitimin kryesor civil ose administrativ të prevalojë.

**Në rrethanat e rastit konkret gjykimi civil duhet të prevalojë, sepse pa u provuar kuota si bashkëpronar cka provon edhe interesin e ligjshëm të paditësave, nuk mund të kërkohej anulimi i lejes së legalizimit.**

Në këto kushte, ndarja e kërtimeve duke u urdhëruar pezullimi në bazë të nenit 297/a të K.Pr.Civile i procesit administrativ, megjithëse mosmarrëveshja është paraqitur para kësaj gjykate, është më se e domozdoshme.

Zgjidhja me e arsyeshme që rekomandohet të ndiqet për shqyrtimin e këtyre mosmarrëveshjeve është ai që kanë mbajtur Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë në vendimin unifikues nr. 4/2013, ku lejojnë si gjykatë kompetente një gjykatë të vetme për shqyrtimin e dy kërtimeve të natyrave të ndryshme, por që kanë lidhje integrale njëri me tjetrin (*juridiksioni gjyqësor kompetent në këtë rast për zgjidhjen e mosmarrëveshjes do jetë një i vetëm, ai civil apo administrativ, në varësi të faktit se cili kërkitim është kryesor, kërkitimi civil apo ai administrativ*).<sup>434</sup>

#### **3.4. Gjetjet dhe sugjerimet e Kontrollit të Lartë të Shtetit në kuadrin e procesit të legalizimeve të ndërtimeve pa leje**

Në një nga hetimet administrative që ka zhvilluar Kontrolli i Lartë të Shtetit për veprimtarinë e Drejtorisë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Sarandë (ish Drejtoria Rajonale e ALUIZNI Sarandë dhe ish-ZVRPP Sarandë), ndër problemet kryesore që janë konstatuar do të evidentonim,<sup>435</sup>

---

<sup>434</sup> Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë në Vendimin unifikues nr. 4/2013, ndër të tjera arsyetojnë: “kur nga objekti dhe shkaku ligjor i padisë mosmarrëveshja objekt gjykimi rezulton të jetë e natyrës civile dhe si rezultat i zgjidhjes së pasojave të çështjes me natyrë civile mund të urdhërohet kryera e disa veprimeve administrative, si p.sh. urdhërimi i Z.V.R.P.P.-së për kryer fshirjen apo regjistrimin e një prone të caktuar ,atëherë shqyrtimi i këtyre çështjeve do të jetë në kompetencë të gjykatës që shqyrton mosmarrëveshjet civile”.

<sup>435</sup> Raport Nr. 902/7 Prot, datë 22.05.2020 i Kontrollit të Lartë të Shtetit për rrethin Sarandë në lidhje me situatën e legalizimeve pa leje.

[http://www.klsh.org.al/web/06\\_vendimi\\_ashk\\_sarande\\_5887.pdf](http://www.klsh.org.al/web/06_vendimi_ashk_sarande_5887.pdf),

- Në marrjen e vendimeve “Për kualifikimin për legalizim të objektit informal”, në të gjitha rastet e audituara kanë vepruar në kundërshtim me ligjin nr. 9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” nenin 27 “Dokumentacioni tekniko-ligjor për legalizimin e objektit”, pika “ç” “vërtetimin për likuidimin e taksës së ndikimit në infrastrukturë për të gjitha rastet, kur subjekti nuk përjashtohet nga pagesa e taksës sipas këtij ligji dhe legjislacionit në fuqi”.
- Ish dega e ALUIZNI ka proceduar me vendim kualifikimi pa marrë konfirmim mbi pagesën e saj, duke krijuar një mungesë të ardhurash në buxhetin e shtetit në vlerën 804,249,039 lekë për 2312 objekt në total;
- Ka raste në të cilat është kryer legalizimi i objektit informal të ndërtuar pa respektuar distancat nga brigjet;
- Në dhjetra raste, sipas dokumentacionit të pronësisë lëshuar nga ZVRPP, parcela ndërtimore e zënë ndodhet e regjistruar në pasurinë e llojit “Arë, Pyll, P.F”. Pra legalizimi është kryer në zona “Territore të tjera”, për të cilat nuk ka gjetur zbatim të neneve 10, 11, 14, të ligjit nr. 9482/2006;
- Në disa raste, sipas dokumentacionit disponibël në dosje, si vetëdeklarimi (i regjistruar edhe në faqen zyrtare të ALUIZNI-t), fotografitë e objektit, si dhe imazhet satelitore, konstatohet se objektet informale të vetëdeklaruarja janë ndërtuar jashtë afatit ligjor;
- Në dhjetra raste janë kryer legalizime të objekteve pa respektuar distancat nga rrugët;
- Ka raste, ku objekti i legalizuar ndodhet në Zonën Arkeologjike apo mbi depon e ujit ;
- Ka raste ku përfitimi finaciar i është njohur vetëm Kryefamiljarit të familjes bujqësore, pa u llogaritur sipërfaqja totale e përfitimit të pronës, duke u bazuar në numrin e frymëve të familjes me normativën e tokës për fryme;
- Ka dhjetra raste për pranimin e dokumentacionit dhe regjistrimit te objekteve me leje ndërtimi mbi troje publike dhe private, që është bërë në kundërshtim me ligjin “Për kadastrën”, ligjin nr.8402, datë 10.9.1998 “Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve te ndërtimit”,
- Në 47 raste janë regjistruar objekte informale: në zonën e mbrojtur “Parku Kombëtar Butrint”, ku përjashtohet kategorikisht shfrytëzimi dhe ndryshimi i zërit kadastral, regjistrim i objekteve informale mbi pasuritë e objekteve kulti etj.

Në një nga hetimet administrative që ka zhvilluar Kontrolli i Lartë të Shtetit për veprimtarinë e Drejtorisë Vendore të Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Elbasan (ish Drejtoria Rajonale e ALUIZNI-t Elbasan), ndër problemet kryesore që janë konstatuar do të evidentonim;<sup>436</sup>

- Në dhjetra raste janë lëshuar leje legalizime për objekt social-ekonomik të ndodhura brenda pasurisë Pyll” dhe “Shkëmb”, me status juridik “Shtet”;
- Në dhjetra raste, janë legalizuar objekte social-ekonomike dhe banimi, të cilat ndodhen pjesërisht në territore të institucioneve publike dhe shtetërore, brenda vijës kufizuese të Spitalit “Baki Kongoli”, brenda vijës kufizuese të objektit shtetëror të ujësjellësit “Pompë uji”;
- Në disa raste janë legalizuar objekte informale në një distancë prej 12 m – 21 m nga bregu i përrrenjve, me të cilin kufizohen objektet e legalizuara, distancë brenda së cilës pasuria shtetërore është e patjetërsueshme dhe e paparashkrueshme, për rrjedhojë nuk duhet të pranoheshin për legalizim objektet në fjalë;
- Në disa raste, janë legalizuar objekte informale, në kushtet kur janë ndërtuar në një distancë shumë afër hekurudhës më pak 25 m dhe në dosje nuk ka asnjë dokumentacion që vërteton marrjen e konfirmimit nga Drejtoria e Përgjithshme e Hekurudhave për legalizimin e objektit;
- Në dhjetra raste janë legalizuar objekte informale në kushtet kur parcelat ndërtimore janë në zërat kadastrale “Arë”, “Vreshtë”, “Pemishte”, Ullishte”, “Ledh”, etj. Lejet e legalizimit janë lëshuar në mungesë të dokumentacionit: kërkesa për miratimin në Këshillin e Qarkut, të Drejtorisë Rajonale të Bujqësisë dhe Ushqimit dhe Agjencisë Rajonale të Mjedisit. Pra, nuk ka asnjë dokumentacion nga këto organe, për t`i dhënë lejen dhe miratimin e këtyre lejeve të legalizimit sjell automatikisht ndryshimin e zërit kadastral gjatë regjistrimit në ZVRPP Elbasan;
- Në dhjetra raste ka kryer legalizime të objekteve informale në kushtet kur në dosjet mungojnë vërtetimet për likuidimin e taksës së ndikimit në infrastrukturë, në kundërshtim me nenin 27, germa “ç”, të ligjit nr. 9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, të ndryshuar;
- Në 56 raste ka kryer legalizime të objekteve informale, në kushtet kur në proces-verbalet e verifikimit në terren mungojnë datat e mbajtjes së tij dhe nuk mund të përcaktohet afati kohor proces-verbal verifikimi – vendim kualifikimi, ose në kushte kur ky afat kohor është më shumë se

---

<sup>436</sup> Raport përfundimtar datë 25.09.2019 i auditimit në ish-drejtorinë e ALUIZNI Qarku Elbasan, sot ASHK dega Elbasan, faqe 2.

[http://www.klsh.org.al/web/02\\_aluizni\\_elbasan\\_raport\\_5747.pdf](http://www.klsh.org.al/web/02_aluizni_elbasan_raport_5747.pdf),



60 ditë, duke vepruar kështu në kundërshtim me VKM nr. 280, datë 1.4.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”, të ndryshuar, pika 8;

- Në 28 raste ka kryer legalizimin e objekteve informalë në kushtet kur afati kohor ndërmjet datës së vendimit për kualifikim dhe datës së lejes së legalizimit është më shumë se 30 ditë, duke vepruar në kundërshtim me Urdhrin nr. 37, datë 19.01.2016 “Për miratimin e plan veprimit për shqyrtimin administrative të praktikave të legalizimit të ndërtimeve pa leje”, pika 6- Miratimi i lejes së legalizimit përpara kalimit të pronësisë, germa “a”;
- Në 97 raste ka kryer legalizimin e objekteve informale, në kushtet kur proces-verbalet e verifikimit në terren nuk janë plotësuar me rubrikat për: datën e mbajtjes, sipërfaqet e parcelës ndërtimore, njolla e objektit, numri i kateve dhe destinacioni i sipërfaqeve. Përsa i përket pasurive kufitare (të saktësuara në përshkrim) nuk janë shënuar numrat e pasurive dhe distancat nga pasuritë kufitare. Këto mungesa, veçanërisht mungesa e sipërfaqes së parcelës ndërtimore dhe distancave nga objektet kufitare e kthejnë proces-verbalin e verifikimit në terren në një dokument formal, kur ky është dokumenti bazë për verifikimin e situatës në terren, pavarësisht hartave vektoriale dhe pamjeve të tjera dixhitale. Sa më sipër është në kundërshtim me rubrikat sipas formularit të aprovuar me urdhrat nr. 766, datë 10.09.2014 dhe nr. 851, datë 27.05.2015, të Drejtorit të Përgjithshëm të ALUIZNI-t;
- Në 3 raste ka vijuar procedurat e lëshimit të lejes së legalizimit bazuar vetëm në deklaratën noteriale të poseduesit të ndërtimit për prishjen e ndërtimit të vjetër, por në dosje nuk ka asnjë dokumentacion tjetër nga institucionet vendore, si organet kompetente që japin lejen përkatëse për prishjen e objektit, veprime këto në kundërshtim me Ligjin nr. 8405 datë 17.9.1998 “Për urbanistikën” i ndryshuar, Neni 49, pikën 5 të Udhëzimit nr. 2, datë 12.09.2012 “Për përcaktimin e elementëve të akteve që verifikohen nga zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme dhe të procedurës për nxjerrjen e urdhrat të regjistruerit”;
- Në 7 raste janë legalizuar objekte informalë, të cilat sipas shkresave të ZVRPP-së, figurojnë të regjistruara në pronësi “Shtet”, të pa plotësuara seksionet D dhe E të KPP-ve, (Kartelat e pasurive të Paluajtshme), të cilat sipas deklaratave noteriale të qytetarëve, rezulton se janë prishur dhe në vend të tyre janë ndërtuar banesa të reja. Por, konstatohet se në dosje nuk ndodhen dokumente që të provojnë faktin se institucioni përgjegjës (administrues) ka kryer procedurat për pasqyrimin e gjendjes ekzistuese në inventarin e pronave të paluajtshme të shtetit. Përveç kësaj, në dosje nuk

ndodhet shkresë drejtuar institucioneve përgjegjëse të administrimit të institucioneve shtetërore, gjë që duhej bërë duke njoftuar paraprakisht këto institucione. Sa më sipër është në kundërshtim me VKM nr. 280, datë 1.4.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”, të ndryshuar me VKM nr. 756, datë 26.10.2016 “Për disa ndryshime dhe shtesa në VKM nr. 280, datë 1.4.2015, “Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje”, pika 13 dhe nenin 13/1;

- Sa më sipër konstatohet se nga Drejtoria ALUIZNI Elbasan, është vepruar në kundërshtim me ligjin për legalizimin e ndërtimeve pa leje, pra kemi të bëjmë me ligjërime të prishjes së pronës shtetërore, pa njoftuar institucionet përkatëse dhe pa u kryer veprimet prej këtyre të fundit, dokumentacione këto që duhej të ishin pjesë e dosjes, para se të lëshohej leja e legalizimit. Sipërfaqja ndërtimore pronë “Shtet”, e vlerësuar me koston mesatare të banesave për sipërfaqe shfrytëzimi për qytetin e Elbasanit, sipas EKB, që është 39,154 lekë/m<sup>2</sup>, sipas UKM nr. 3, datë 28.12.2016, llogaritet: 23,489,268 lekë. Vlera e investimit prej 23,489,268 lekë, përbën të ardhura të munguara për buxhetin e shtetit;
- Drejtoria Rajonale e ALUIZNI-t Qarku Elbasan (Drejtoria Vendore e Agjencisë Shtetërore të Kadastrës Elbasan), në 1 rast, ka vijuar procedurat e lëshimit të lejes së legalizimit nr. 2578217, datë 26.10.2018, në emër të A Sh me mangësi në dokumentacion, pasi nga mandati pagesat e administruara në dosje rezultojnë se është paguar tarifa e shërbimit 8000 lekë vetëm për një njësi, ndërkohë që objekti është legalizuar i gjithi, pra sipërfaqja ndërtimore me leje ndërtimi 1343.1 m<sup>2</sup> dhe sipërfaqja ndërtimore pa leje ndërtimi 125.2 m<sup>2</sup>, godinë e kombinuar 9 Kat+1 Kat nëntokë, detyrimisht subjekti duhet të paguajë të plotë tarifën e shërbimit 80,000 lekë, jo vetëm për shtesën;
- Nga auditimi i procedurave të legalizimit të ndërtimeve informale si dhe evidentimi i sipërfaqeve të lira në pronësi shtet, rezultojnë se nga ana e Drejtorisë së ALUIZNI-t Elbasan nuk janë evidentuar dhe janë lënë jashtë procesit të legalizimit sipërfaqe parcelë ndërtimore të zaptuara dhe në posedim nga poseduesit, ku sipas genplaneve, hartës fushore, ortofotos digjitale dhe hartës vektoriale të pronësive paraqitur në autocad (vënë në dispozicion nga drejtoria e ALUIZNI Elbasan), bie në sy se këto parcela janë zvogëluar me qëllim për të qenë në kufirin deri në 300/500 m<sup>2</sup> (brenda/jashtë vijës së verdhë), për efekt pagese të vlerës së truallit, megjithëse në

krah të këtyre parcelave ekzistojnë pjesë parcele të pa legalizuara, e cila është pjesë përbërëse e parcelës ndërtimore të zaptuar, por që është numërtuar si parcelë më vete dhe që të dyja bashkë do të rezultojnë në sipërfaqen e vetë deklaruar nga poseduesit e parcelës së zaptuar, gjë e cila duket dhe nga skica fushore. Plan vendosja e ndërtimit dhe parcelës së zaptuar pasqyruar në genplan me sipërfaqe të zvogëluar, duke lejuar sipërfaqe të ndërmjetme, kufizuar nga kufijtë e sipërfaqes së legalizuar dhe krijimin e parcelave të pa legalizuara brenda parcelave të zëna, jo funksionale.

## KAPITULLI I DYTË

### INSTITUTI I SHPRONËSIMIT NË RAPORT ME OBJEKTET E LEGALIZUARA DHE ATO NË PROÇES LEGALIZIMI.

#### 2.1 Proçedurat e shpronësimit dhe problemet që janë hasur në lidhje me objektet në proçes legalizimi

Shpronësimi si një marrëdhënie juridike gjen bazë ligjore në nenin 41/3 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, në nenin 190 të Kodit Civil, si dhe në ligjin nr.8561, datë 22.12.1999 “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik”.

Në ligjin nr.8561, datë 22.12.1999 “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik” zënë vend dispozita me karakter material dhe procedural që rregullojnë jo vetëm proçedurat e shpronësimit, por edhe ato të marrjes në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik.

Përsa i përket shpronësimit të sendeve të paluajtshme si një marrëdhënie juridike e posaçme, ai kërkon respektimin e dy kushteve të rëndësishme në aspektin material:<sup>437</sup>

*-shpronësimi të bëhet për interes publik, që do të thotë se kalimi i pronësisë së sendeve të paluajtshme nga subjektet privatë tek organet shtetërore ose entet e tjera publike ose subjektet e tjerë privatë, bëhet me qëllim realizimin e veprave publike që do t`u shërbejnë të gjithëve.*

*-shpronësimi të bëhet kundrejt shpërblimit të drejtë. Duhet dalluar shpërblimi i drejtë nga shpërblimi i plotë. Edhe pse ligjvënësi nuk ka parashikuar shpërblim të plotë për të shpronësuarit, me shpërblim të drejtë ai synon të zhdëmtojë atë edhe duke iu referuar kushteve të tregut.*

Shpronësimi sipas ligjit shqiptar nuk kushtëzohet as nga shpërblimi paraprak, çka do të thotë se i shpronësuarit praktikisht zhvishet nga tagrat e pronësisë mbi pronën e tij dhe më pas përfiton një shpërblim të drejtë për vlerën e saj.

---

<sup>437</sup> Neni 2 i ligjit nr.8561, datë 22.12.1999 “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik”, sanksionon kushtet bazë që duhen respektuar për të kryer shpronësimin. Ai shprehet: “*Personat fizikë dhe juridikë privatë kanë të drejtën për respektimin e pasurive në pronësi të tyre. Shpronësimi i pasurive pronë private bëhet vetëm për interes publik, në kushtet kur interesi publik mbizotëron kundrejt interesave private të pronarëve të tyre, në përputhje me kushtet e parashikuara nga ligji dhe parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare*”

**2.1.a. Objektet për të cilat kryhet shpronësimi.** Sipas ligjit nr.8561, datë 22.12.1999 “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik”, objekte të shpronësimit janë pasuritë e paluajtshme në formën e tokës, të ndërtimeve të çdo lloji me karakter të përhershëm, si dhe pasuritë e luajtshme të parashikuara shprehimisht ligj.

**2.1.b. Shkaqet për të cilat kryhet shpronësimi mbi sendet e paluajtshme.** Në funksion të interesit publik të garantuar dhe sanksionuar në nenin 41 të Kushtetutës të Republikës së Shqipërisë, shpronësimi mund të bëhet për këto shkaqe;<sup>438</sup>

-Për realizimin e detyrimeve të shtetit që rrjedhin nga traktatet dhe konventat ndërkombëtare shumëpalëshe.

-Për realizimin e programeve, të projekteve dhe investimeve, të parashikuara në marrëveshje ndërkombëtare me shtrirje në territorin e disa shteteve, ku shteti ynë është palë.

-Për realizimin e projekteve dhe të investimeve, që paraqesin interes ose shtrirje territoriale kombëtare ose vendore në fushën e transporteve të çdo lloji, të energjitikës, të telekomunikacionit, të veprave ujore të çdo lloji, në shërbim dhe interes të publikut.

-Për realizimin e projekteve dhe investimeve kombëtare ose vendore, në funksion të ruajtjes së mjedisit, të shëndetit, kulturës dhe arsimit publik, si dhe të infrastrukturës, në shërbim dhe interes të publikut.

-Për realizimin e programeve dhe investimeve në fushën e mbrojtjes kombëtare.

-Për mbrojtjen e monumenteve dhe objekteve të paluajtshme të karakterit arkeologjik, historik, kulturor e shkencor, etj.

**2.1.c. Subjektet, prona e të cilëve shpronësohet.** Këto subjekte nuk mund të jenë tjetër veçse subjekte private, pra persona fizikë ose juridikë, vendas ose të huaj, prona e paluajtshme e të cilëve (tokë bujqësore, truall, banesë private, etj), shpronësohet për interes publik, pra për realizimin e njërit prej shkaqeve të lartpërmendura. Në ligj është sanksionuar se subjektet private, përveç detyrimit për të hequr dorë nga pronësia mbi pronën e tyre, kanë edhe të drejta dhe privilegje mbi pasurinë pronë private që

---

<sup>438</sup> Neni 8 i ligjit nr.8561, datë 22.12.1999 “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik”, sanksionon shkaqet për të cilat kryhet shpronësimi. Ai shprehet: “Në funksion të interesit publik, shpronësimi mund të bëhet për këto shkaqe:a) Për realizimin e detyrimeve të shtetit që rrjedhin nga traktatet dhe konventat ndërkombëtare shumëpalëshe.b) Për realizimin e programeve, të projekteve dhe investimeve, të parashikuara në marrëveshje ndërkombëtare me shtrirje në territorin e disa shteteve, ku shteti ynë është palë.c) Për realizimin e projekteve dhe të investimeve, që paraqesin interes ose shtrirje territoriale kombëtare ose vendore në fushën e transporteve të çdo lloji, të energjitikës, të telekomunikacionit, të veprave ujore të çdo lloji, në shërbim dhe interes të publikut etj”.

shpronësohet.<sup>439</sup> Kështu, në rastet kur pronari ka vdekur ose është shpallur i zhdukur dhe nuk është lëshuar dëshmia e trashëgimisë, ministria përkatëse ka të drejtën e paraqitjes së kërkesës për lëshimin e dëshmisë së trashëgimisë në gjykatën kompetente, nëse një kërkesë e tillë nuk është paraqitur ose refuzojnë ta paraqesin të interesuarit, pra trashëgimtarët e tij. Gjithashtu, për të mbrojtur interesat e personit fizik apo juridik që nuk ka ardhur në dijeni të procedurave të shpronësimit mbi pronën e tij, është parashikuar detyrimi i ministrisë kompetente të vazhdojë procedurat e shpronësimit dhe masën e shpërblimit që i takon pronarit të shpronësuar ta depozitojë në bankë për llogari të këtij të fundit. Problem në aspektin ligjor për organet shtetërore lind në ato raste kur nuk dihet pronari i pasurive pronë private që kërkohen të shpronësohen. Ligji për zgjidhjen e kësaj situate autorizon ministrin kompetent për kryerjen e shpronësimeve, që në bazë të nenit 172 të Kodit Civil të kërkojë në gjykatë kalimin e këtyre pasurive në pronësi të shtetit.

Realisht në aspektin administrativ një procedurë e tillë nuk është ndjekur nëpërmjet vënies në lëvizje të gjykatës, por vecse nëpërmjet rregjistrimit të pasurisë të paluajtshme në zërin juridik “SHTET”, në të gjitha ato raste kur dokumentacioni-tekniko ligjor që provon se pronësia i takon një subjekti privat mungon ose është i paqartë në kuptim të nenit 193 të K.Civil.

Në disa raste i janë përcjellë ministrisë kompetente që ka filluar procedurat për shpronësim, të dhëna jo të sakta për pasuri të paluajtshme që kanë pronar privat, duke i rregjistruar ato në zërin juridik “SHTET”, çka përbën një lloj shpronësimi de fakto.

Në këtë rast rivendosja e interesit të ligjshëm të subjektit/ve të cënuara është nëpërmjet ngritjes të padisë me karakter miks duke kërkuar:

- a) shpërblimin e dëmit për prishjen e banesës/ndërtesës dhe vënies në posedim të truallit pronë private, nga çasti që ka ndodhur shkelja dhe deri në momentin e miratimit të procedurave të rregullta me vendim të Këshillit të Ministrave për shpronësim;
- b) detyrimin e autoritetit shtetëror përkatës Këshilli i Ministrave dhe Agjencia Shtetërore për Shpronësimet që u ngrit në muajin shkurt 2020 që të kryejë procedurat e rregullta të shpronësimit.

I kësaj zgjidhje ka qenë edhe Gjykata Administrative e Shkallës të Parë Tiranë e cila ka pranuar një padi me kërkimet e sipërcituara, për prishje të një objekti pronë private dhe marrjes së truallit rreth objektit me qëllim realizimin e një vepre publike.

---

<sup>439</sup> Neni 3 i ligjit nr.8561, datë 22.12.1999 “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik”, ka këtë përmbajtje: “*Shpronësimi dhe marrja në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private realizohet në përputhje me kushtet dhe procedurat e përcaktuara në këtë ligj, duke garantuar transparencën, barazinë e shtetasve dhe mbrojtjen e interesave dhe të drejtave të tyre pasurore*”.

Dëmi sa më sipër u shkaktua në vitin 2003, ndërsa padia u ngrit në vitin 2014 e cila u pranua nga gjykata për të dyja kërkimet për sa më sipër.

Një zgjidhje e tillë është më se korrekte dhe ndihmon mbrojtjen dhe rivendosjen e interesave të ligjshme që lidhen me një pasuri të paluajtshme e fituar rregullisht me një nga mënyrat e fitimit të pronësisë dhe e rregjistruar, por që për arsye nga më të ndryshmet është shkatërruar, pa iu nënshtruar më parë procesit të shpronësimit.

Para Gjykatës Administrative të Shkallës të Parë Tiranë është ngritur prapësimi për parashkrimin e padisë së shkaktimit të dëmit nga viti 2003-2011 dhe se një kërkim i tillë mund t'i nënshtrohet shqyrtimit gjyqësor vetëm për tre vitet e fundit nga çasti i ngritjes të padisë, çka përbën detyrim për Gjykatën që t'i jepte përgjigje në bazë të nenit 6 të K.Pr.Civile.<sup>440</sup>

Pala e paditur i është referuar nocionit të shkaktimit të dëmit që zë vend në nenin 15 dhe 608 të Kodit Civil, ku afati i parashkrimit është tre vjet nga çasti që ka lindur e drejta, ku në një situatë të tillë faktike, është kërkuar parashkrimi i kërimit të shpërblimit të dëmit të shkaktuar nga viti 2003-2010.

Gjykata me të drejtë ka pranuar dhënien e dëmshpërblimit nga çasti që është shkaktuar në vitin 2003 deri në çastin e ekzekutimit të vendimit gjyqësor, përfshirë fitimin e munguar, pasi jemi para shpronësimit de facto, ku kërkitimi i dëmshpërblimit sipas praktikës njehsuese të Kolegjit Administrativ të Gjykatës të Lartë e bën të paparashkrueshëm.<sup>441</sup>

Raste të tilla në proceset administrative që kryejnë organet shtetërore kompetente dhe që kanë si qëllim hetimin e pasurive pronë shtetërore, pronë private dhe pronë e paluajtshme pa zot (e paidentifikuar), nuk përjashtohet mundësia e dhënies së informacionit të pasaktë nga ish degët e ZVRPPP në drejtim të autoriteteve kompetente që iniciojnë procedurën e shpronësimit, për sa i përket gjurmës të veprës publike që do të ndërtohet dhe pasurive të paluajtshme që përfshihen në të.

**Një regjistrim i gabuar apo i pathelluar në kuadrin e regjistrimit fillestar apo mos verifikimi i duhur i regjistrimeve të mëparshme hipotekore, ka bërë që më pas të lindin konflikte gjyqësore të cilat fokusohen në të dyja kërkimet, si atë të shkaktimit të dëmit ashtu edhe atë të shpronësimit.**

**2.1.d Subjektet në favor të të cilit bëhet shpronësimi.** Shpronësimi mund të bëhet në favor të shtetit dhe të personave juridikë, publikë ose privatë, vendas ose të huaj, për realizimin nga ana e tyre të një

<sup>440</sup> Në bazë të nenit 6 të K.Pr.Civil, *gjykata duhet të shprehet për çdo gje që kërkohe dhe vetëm për atë gje që kërkohe.*

<sup>441</sup> Për më tepër shiko Vendimin nr. (205) datë 04.04.2017 i Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë.

projekti, investimi apo objekti që paraqet interes publik.<sup>442</sup> Subjekti në favor të të cilit pretendon të realizohet shpronësimi i pronave të paluajtshme të të tjerëve, duhet të paraqesë në ministrinë kompetente sipas ligjit, kërkesën për shpronësim që përbëhet nga:

- a) aktet që vërtetojnë cilësinë dhe regjistrimin e tij si person juridik;
- b) projektet e nevojshme dhe të miratuara sipas ligjit, si dhe argumentet përkatëse ligjore për interesin publik lidhur me realizimin e këtyre projekteve;
- c) dokumentacioni lidhur me burimin dhe garantimin e fondeve financiare të nevojshme për realizimin e projektit, duke përfshirë edhe ato të shpronësimit apo të zhvlerësimit;
- ç) vlerësimi paraprak i objekteve të shpronësimit dhe i masës së shpërblimit që parashikohet për secilin pronar privat;
- d) lejet dhe miratimet përkatëse nga organet kompetente sipas ligjit, në përputhje me natyrën dhe llojin e projektit që kërkohet të realizohet;
- dh) aktet që vërtetojnë mënyrën e realizimit të projektit nga vetë kërkuesi i shpronësimit ose me të tretë, si dhe afatet përkatëse;
- e) lista e pronarëve të pasurive pronë private për të cilat kërkohet shpronësimi, lista e pronarëve, pasuritë private të të cilëve zhvlerësohen për shkak të shpronësimit;
- ë) dokumentet që vërtetojnë shkakun e shpronësimit.

**2.1.dh. Organi kompetent shtetëror të cilit i paraqitet kërkesa për shpronësim.** Në çdo rast pavarësisht nga fakti se nevoja për kryerjen e shpronësimeve mbi sende të paluajtshme lind nga organet shtetërore apo subjekte të caktuara private, kërkesat e tyre për shpronësim paraqiten në ministrinë që mbulon veprimtarinë përkatëse, ndërsa propozimi në Këshillin e Ministrave për miratimin e kërkesës për shpronësim, bëhet nga Agjencia Shtetërore për Shpronësimet.<sup>443</sup>

Reforma ligjore e cila u krye së fundi vendosi një filtër më shumë kontrolli, ku autoritetin për të përcjellë dosjen në Këshillin e Ministrave e ka kjo agjenci dhe jo më ministria përkatëse.

---

<sup>442</sup> Neni 9 i ligjit nr.8561, datë 22.12.1999 “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik”, sanksionon subjektet në favor të të cilëve bëhet shpronësimi. Ai ka këtë përmbajtje: “Shpronësimi mund të bëhet në favor të shtetit dhe të personave juridikë publikë ose privatë, vendas ose të huaj, për realizimin nga ana e tyre të një projekti, investimi apo objekti që, në çdo rast në përputhje me këtë ligj, paraqet interes publik”.

<sup>443</sup> Neni 9 i ligjit nr.8561, datë 22.12.1999 “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik”, parashikon ministrinë kompetente për shpronësim si më poshtë: “Kërkesat për shpronësim paraqiten në ministrinë që mbulon veprimtarinë përkatëse, ndërsa propozimi në Këshillin e Ministrave për miratimin e kërkesës për shpronësim, bëhet nga ministri përkatës”.



**2.1.e. Organi shtetëror që vendos përfundimisht për shpronësimin.** Me përfundimin e procedurave paraprake të shpronësimit, Agjencia Shtetërore për Shpronësimet i paraqet Këshillit të Ministrave propozimin për shpronësim, të shoqëruar me dokumentacionin përkatës që përfshin: relacionin përmbledhës për qëllimin, shkakun dhe nevojën e shpronësimit, dokumentet që duhet të përmbajë dosja për shpronësim, listën përfundimtare të pronarëve të pasurive që shpronësohen, dokumentacionin e vlerësimit të pasurive që shpronësohen e zhvlerësohen, te të drejtave të të tretëve që lidhen me to dhe të masës së shpërblimit, si dhe dokumentet që vërtetojnë shpenzimet e procedurës së shpronësimit.

Është Këshilli i Ministrave që vendos përfundimisht për miratimin ose jo të propozimit të bërë nga kjo agjenci për shpronësim.<sup>444</sup> Kur Këshilli i Ministrave e gjen kërkesën të bazuar në ligj dhe të shoqëruar me dokumentacionin e nevojshëm, ai merr vendim për miratimin e saj. Vendimi i Këshillit të Ministrave që miraton propozimin për shpronësim përmban:

- a) qëllimin dhe shkakun ligjor të shpronësimit;
- b) pasuritë pronë private që shpronësohen dhe pronarët përkatës;
- c) masën e shpërblimit për pronarët që shpronësohen, për pronarët e pasurive që zhvlerësohen, për personat e tretë që kompensohen për të drejtat e tyre për shkak të shpronësimit, si dhe afatin dhe mënyrën e pagimit të tyre;
- ç) afatin e fillimit dhe të mbarimit të shpronësimit, si dhe organin ose subjektin që merr në përdorim pasuritë pronë private të shpronësuara;
- d) afatin e fillimit dhe të përfundimit të punimeve për projektin dhe investimin ose për realizimin e qëllimit të shpronësimit;
- dh) vlerën e shpenzimeve të procedurës së shpronësimit në ngarkim të kërkuesit të shpronësimit.

Në rastet kur shpronësimi është kërkuar nga një subjekt privat, pasuritë e shpronësuara kalojnë në pronësi të shtetit. Kalimi i pronësisë së këtyre pasurive në favor të subjektit privat që ka kërkuar shpronësimin, bëhet vetëm kur ky i fundit të ketë realizuar sipas ligjit, qëllimin dhe shkakun e shpronësimit për interes publik.

Lidhur me masën e shpërblimit të shpronësimit, nëse nuk bëhet ankimi në gjykatë brenda afatit tridhjetë ditor, nga çasti i publikimit të këtij vendimi në fletoren zyrtare, vendimi i Këshillit të Ministrave për shpronësimin përbën titull ekzekutiv. Gjithashtu, brenda 30 ditëve nga dita që Këshilli i Ministrave ka

---

<sup>444</sup> Neni 21 i ligjit nr.8561, datë 22.12.1999 “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik”, parashikon organin kompetent që vendos përfundimisht për kryerjen e shpronësimit. Ai citohet: “Këshilli i Ministrave vendos shpronësimin në rastet kur propozimi për shpronësim gjendet i bazuar në ligj dhe në fakt”.

miratuar propozimin e Agjencisë Shtetërore për Shpronësimet, nga kjo e fundit merren masat për regjistrimin e pasurive të paluajtshme të shpronësuara në ASHK.<sup>445</sup>

Mbrojtja e pronës private, si dhe respektimi i procedurave të rregullta të shpronësimit në rast të cënimit të saj për interes publik, ka qenë objekt i veprimtarisë si i gjykatave të rretheve gjyqësore ashtu dhe i Gjykatës Kushtetuese.

Në vendimin nr. 15, dt. 18.04.2007, Gjykata e Kushtetuese e Republikës së Shqipërisë, arsyeton “...kërkuesi Sh. D, mbi bazën e vërtetimit të lëshuar nga Zyra e Regjistrimit të Pasurisë, figuronte pronar i një trualli të blerë nga Bashkia Tiranë në vitin 2000 dhe objektit të ndërtuar mbi të (bar restorant) në sheshin “Italia”. Me iniciativën e tij dhe të Bashkisë së Tiranës, u vendos që në truallin ekzistues, pas prishjes së objektit, të ndërtohej një objekt trekatësh, sipas vendimit nr. 31, datë 24.05.2002 të KRT-së Bashkisë Tiranë. Meqenëse ndërtimi bëhej në zonë të mbrojtur, me kërkesën e bashkisë, Instituti i Monumenteve të Kulturës, me shkresën nr. 915, datë 18.02.2003, ka pranuar ndërtimin duke u shprehur se objektin “... është në zonën e mbrojtur, respekton distancat nga monumentet përreth tij si dhe kriteret e ndërhyrjes në zona të tilla”. Kërkuesi ka lidhur marrëveshje me subjektin ndërtues “Pegaso” dhe ka filluar puna me prishjen e objektit ekzistues, autorizuar nga KRT e Rrethit të Tiranës me vendimin nr. 13, datë 13.06.2002. Në kohën kur bëheshin punimet përgatitore të objektit të miratuar, KRTRSH, merr vendimin nr. 13, datë 07.05.2003, sipas të cilit: “1. Shfuqizohet vendimi i KRT së Bashkisë Tiranë nr. 31, datë 24.05.2002 për miratimin e sheshit të ndërtimit të objektit “Kompleks rekreativ trekatësh + bodrum në Sheshin ‘Italia’” në pronësi të zotit Sh.D, dhe vendimi nr. 38, datë 13.06.2002 i KRT-së së Bashkisë Tiranë për miratimin e lejes së ndërtimit të këtij objekti, në favor të subjektit ndërtues “Pegaso”. 2. Të kthehet në gjendjen e mëparshme si lulishte, përcaktuar në Planin Rregullues, territori i mësipërm, si pjesë përbërëse e ansamblit monumental të Sheshit “Italia”. Kërkuesi e ka kundërshtuar këtë vendim në Gjykatën e Rrethit Gjyqësor Tiranë duke parashtruar se ai është marrë në kundërshtim me kërkesat e ligjit. Veçanërisht në kërkesë-padi ngrihet se me vendimin objekt kundërshtimi KRTRSh-ja ka bërë shpronësimin e kërkuesit pa u respektuar kërkesat kushtetuese e ligjore për sa i përket shpronësimit. Gjykata Kushtetuese arrin në përfundim se vendimet nr. 5422, datë 19.12.2003 të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë; nr. 38, datë 28.06.2005 të

---

<sup>445</sup> Neni 25 i ligjit nr.8561, datë 22.12.1999 parashikon: “Në rastet kur pasuritë pronë private të shpronësuara duhet të regjistrohen sipas ligjit, ky regjistrim duhet të kryhet nga ministri kompetent brenda 30 ditëve nga data e marrjes së vendimit të Këshillit të Ministrave për shpronësimin”.

*Gjykatës së Apelit Tiranë dhe nr. 890, datë 30.06.2006 të Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë, nuk janë në përputhje me Kushtetutën e si të tilla duhet të shfuqizohen....”*

Siç rezulton nga vendimi i mësipërm i Gjykatës Kushtetuese, me të drejtë janë shfuqizuar vendimet e marra nga Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë, Gjykata e Apelit dhe Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë, pasi pala paditëse zhvishet nga titulli i pronësisë mbi truallin e blerë në vitin 2000 nga ana e Bashkisë Tiranë, jashtë procedurave të rregullta që lidhen me institutin e shpronësimit. Vendimi i mësipërm i Gjykatës Kushtetuese shërben si pikë referimi për të gjitha organet e administratës shtetërore, që në veprimtarinë dhe në përmbushjen e funksioneve të tyre nuk duhet të çënojnë titullin e pronësisë të subjekteve privatë jashtë procedurave të rregullta të shpronësimit.

Në situatën e mësipërme ka qenë detyrim i KRTRSH që jo vetëm të shfuqizonte vendimin e KRT-së të Bashkisë Tiranë që kishte dhënë lejen e ndërtimit dhe kishte miratuar në aspektin urbanistik realizimin e një lulishte mbi pronën e paditësit, por gjithashtu të orientonte Bashkinë Tiranë të fillonte menjëherë procedurat e dëmshpërblimit për efekt të zhveshjes nga pronësia nëpërmjet procesit të shpronësimit, si dhe të kompensimit për të gjitha dëmet e pësuar nga ana e palës paditëse deri në atë çast (sikurse kanë qenë pranimi i kërkesës për prishjen e objektit të vjetër bar restorant, miratimin e lejes të ndërtimit për objektin e ri tre katësh etj).

Vetëm duke e orientuar Bashkinë Tiranë për fillimin e procedurave të shpronësimit dhe dëmshpërblimit për interesat e tjera pasurore të çënuara nga procesi i lejes së ndërtimit, kalimi i sipërfaqes së truallit në pronësi të Bashkisë Tiranë dhe më pas bërja e një lulishte në interes të të gjithë qytetareve, do ishte një mënyrë e fitimit të pronësisë më se e rregullt.

Në të kundërt çdo veprim administrativ arbitrar edhe pse bazohet në një akt administrativ më të lartë sikurse ka qenë vendimi i KRTRSH, që ka si qëllim bërjen e një lulishte me karakter publik, duke çënuar haptazi pronën private, përbën shkelje të mbrojtjes së pronësisë në kuptim të nenit 41 të Kushtetutës.

Një veprim i tillë administrativ nëse do të ndërmerrej, do të përbënte shpronësim de facto çka do të çonte drejt ngritjes së padisë për shpërblimin e dëmit të shkaktuar dhe detyrimit të organit shtetëror që ka ndërmarrë realizimin e veprës publike të kryejë procedurën e rregullt të shpronësimit.

Duhet të theksojmë se në raste të tilla të ngjashme, organet drejtuese të pushtetit lokal nisur nga dëshira e mirë për të realizuar një veprë publike apo shpeshherë edhe nga nxitimi apo arbitrariteti, kanë çënuar pronën private pa miratuar më parë një plan urbanistik lidhur me veprën e re publike dhe çfarë është më

kryesorja, dëmshpërblimin e pronarëve që preken nga një sipërmarrje e tillë publike përmes procesit të shpronësimit.

Rast i fundit është edhe më flagrant, kur organet e pushtetit vendor dhe IMT që mbështet nismat për prishje objektsh të ndryshme, të cilat supozohen se janë objekte pa leje ndërtimi (të paligjshme), shkatërrohen pa hetuar me kujdes për titullin e pronësisë që subjektet privatë kanë mbi to, në funksion të realizimit të veprës publike.

Në një rast konkret në vitin 2019, pronarët e disa objekteve në Tiranë u gjendën përpara prezencës të punonjësve të IMT pranë Bashkisë Tiranë, e cila i vuri në dijeni ata për shkatërrimin e ndërtesave të tyre me funksion shërbimi, ndërtesa të cilat ata ose i kishin blerë më parë me kontrata të rregullta shitje ose i kishin privatizuar vetë tek ish dega e AKP-së Tiranë (çka përbëjnë mënyra të vlefshme të fitimit të pronësisë në bazë të nenit 163 dhe 193 të Kodit Civil). Të gjithë këto subjekte kishin bërë edhe regjistrimin e njësive të shërbimit së bashku me truallin funksional në ish ZVRPP Tiranë.

I vetmi njoftim verbal që këta pronarë morën në çastin e prishjes së objekteve ishte fakti se ato janë të paligjshme dhe se duhet të shkatërrohen për t'i lënë vendin ngritjes së një lulishte në funksion të të gjithë qytetarëve, pa dorëzuar asnjë projekt urbanistik për këtë gjë dhe aq më pak një vendim të shkruar dhe të arsyetuar në aspektin administrativ, ku të analizoheshin arsyet e shkatërrimit të objekteve përkatëse.

Të gjendur përballë shkatërrimit të pronës së tyre, këta pronarë i kërkuan Bashkisë Tiranë arsyet e ndërtimit të lulishtes mbi pronat e tyre dhe faktin se atyre u është shkatërruar prona nga IMT pa një procedurë të rregullt shpronësimi më parë.

Bashkia nga ana e saj u kthen përgjigje me shkrim se nuk është miratuar asnjë plan urbanistik, ku të jetë planifikuar realizimi i lulishtes dhe se nuk është ndërmarë asnjë procedurë shpronësimi, pasi pa një plan urbanistik nuk ka sesi të fillojnë një procedurë shpronësimi.

Të ndodhur në këto kushte kur autoritetet shtetërore përkatëse nuk marrin përgjegjësinë e veprimeve dhe mosveprimeve të tyre administrative për kryerjen e një procedurë të rrregullt shpronësimi para se të ndërtohej një vepër e re pronë publike, pronarët përkatës janë duke zhvilluar secili në mënyrë individuale gjykimet që kanë për objekt:

- marrjen e dëmshpërblimit që buron nga shkaktimi i dëmit për shkak të veprimeve të paligjshme të IMT-së dhe mosveprimeve të Bashkisë Tiranë që nuk ka kryer asnjë procedurë hetimore për pronësinë e subjekteve private;

- dëmin moral dhe fitimin e munguar nga ndërpreja e aktivitetit ekonomik deri në çastin e ekzekutimit të vendimit gjyqësor.<sup>446</sup>

Të gjitha këto fakte në këtë rast çojnë drejt një shpronësimi de facto dhe për rrjedhojë rregullimi i pasojave juridike të interesave pasurore të cënuara, do rregullohen nëpërmjet padisë së shpërblimit të dëmit jo kontraktor, shkaktuar nga veprimet dhe mosveprimet e organeve shtetërore kompetente.

Një nga pretendimet që kanë paraqitur palët e paditura gjatë hetimit gjyqësor që po zhvillohet, është mungesa e titullit të pronësisë të paditësave, fakt ky i cili rrëzohet nga kartela e pronësisë e cila në Rubrikën C, tregon në mënyrë kronologjike mënyrën origjinale të fitimit të pronësisë pronë private për herë të parë, nëpërmjet kontratës të privatizimit të objektit dhe truallit funksional me degën e ish AKP-së Tiranë dhe më pas lidhjen e kontratave të shitjes me pronarët aktualë.

Gjithashtu, për shkak të ndodhjes së fakteve të reja kur objekti nuk ekziston më për efekt edhe të objektivitetit të gjykimit, punonjësit e degëve të ASHK kanë vendosur në Kartelën e Pronësisë, shënimin që objekti nuk ekziston më, si dhe kanë lëshuar çertifikatën e pronësisë dhe hartën treguese për secilën pasuri ku rezultojnë të jenë ende pronë private, pavarësisht faktit jo të ligjshëm që ato janë shkatërruar dhe mbi truallin funksional është realizuar një vepër publike, pa një procedurë të rregullt shpronësimi.

Si tipar dallues i padisë së shkaktimit të dëmit në ndryshim nga ajo e kundërshtimit të masës të shpërblimit për efekt të procesit të shpronësimit është se në padinë e shkaktimit të dëmit ka kërkime si të natyrës të dëmit material (shpërblimi për ndërtesën, mjetet kryesore dhe mallrat e gjendura në ndërtesë në çastin e shkatërrimit të saj, kontratat e qerave të prishura me të tretët, vlera e truallit, fitimi i munguar i secilës prej këtyre komponentëve), por edhe dëmi moral.

Dëmi moral që është një nga format e shpërblimit të dëmit jokontraktor sipas nenit 608, 635 e vijues të Kodit Civil, ka të bëjë me cënimin e integritetit dhe të personave fizikë që mund të jenë ndjerë të fyer, lënduar dhe të zhgënjyer nga mënyra e shkatërrimit të pronave të tyre dhe zhveshjes nga e drejta e pronësisë, jashtë kriterëve dhe standarteve që kërkon neni 41/3 i Kushtetutës dhe kuadri ligjor për shpronësimet.

Duhet të theksojmë faktin se në këto situata barra financiare për organet shtetërore në fund të një gjykimi administrativ të formës të prerë është shumë herë më i madh se zhvillimi i procedurave të

---

<sup>446</sup> Për më tepër mund t'ju referohesh pasurisë nr. 10/2, Vol 13, Fq 248, Zk 8370 nr. 003659 Reference, për sipërfaqen e ndërtimit 21 m2 ndërtesë dhe truall, mbi të cilën sot ekziston një pasuri pronë publike e llojit lulishte, por që gjendja juridike e truallit në të cilën gjendet lulishtja është ende pronë private e pashpronësuar dhe e padëmshpërlyer për subjektet privatë nga të dhënat që administrojnë dega e ASHK Tiranë.

rregullta të shpronësimit, edhe pse qëllimi për ndërtimin e një vepre publike mund të jetë një iniciative me vlerë pozitive, por i nxituar në procedurë.

Në një situatë të ngjashme me rastin e mësipërm, ku realizimi i një vepre publike kryhet nga organet e pushtetit vendor pa u kryer më parë shpronësimi i një toke truall të kthyer me vendim të KKKP, ka bërë që subjekti pronar, i cili ende nuk është pajisur me certifikatë të rregullt pronësie, t'i refuzohet kërkesa nga ish ZVRPP me arsyetimin se nuk mund të lëshohet më një certifikatë për një pasuri e cila nuk është më private në aspektin faktik, pasi është tjetërsuar në pronë publike.

Kjo përbën një praktikë të gabuar pasi aspekti juridik që ka të bëjë me mënyrën e dhënies të një titulli të ligjshëm (vendim të ish KKKP), për aq kohë sa ky titull pronësie është në fuqi dhe është regjistruar në sistemin kadastral dhe hartogarfik, nuk mund të pengojë subjektin përfitues që të kërkojë pajisjen me certifikatë pronësie dhe hartë treguese, pavarësisht faktit se jemi përpara realizimit të një vepre publike, por pa procedurë të rregullta shpronësimi.

Punonjësit e degëve të ASHK sot kanë detyrimin vetëm të vendosin shënimin në Rubrikën B, seksioni i përshkrimit të pasurisë, që ka të bëjë me informacione mbi pasurinë e paluajtshme e cila në aspektin e saj fizik tashmë ekziston e tjetërsuar në një pronë publike lulishte, por ata nuk mundën kurrsesi të bëjnë fshirjen e pronësisë private në atë publike, pa pasur për këtë qëllim një akt të rregullt shpronësimi të Këshillit të Ministrave.

Çdo pengim për dhënien e informacionit tekniko-ligjor që ka të bëjë me një pronë private ende të pashpronësuar, e cila thjesht dhe vetëm ka ndryshuar formën e saj të administrimit, është po aq e ngjashme me një zaptim të një pasurie private nga një subjekt tjetër, çka do të conte në rastin e fundit drejt padisë për lirim dhe dorëzim sendi dhe shpërblim të dëmit të shkaktuar.

Ndërkohë që në rastin e realizimit të veprave publike në kapërcim të procedurave të rregullta ligjore, është e pamundur të kërkosh lirim dhe dorëzimin e sendit (truallit pronë private që tashmë ka ndërruar destinacion në lulishte), pasi jemi para faktit të realizimit të një vepre publike që duhej të ishte krijuar përmes procedurave të rregullta të shpronësimit. Meqënëse tashme jemi para një sërë veprimesh jo ligjore, i vetmi mjet juridik për të rivendosur interesat pronësore të cënuara, është padia e shkaktimit të dëmit dhe jo ajo e lirim dorëzim sendit.

Në shumicën e rasteve vendimi i Këshillit të Ministrave është i rregullt në aspektin formal, pasi dalja në vendimtarje që lejon kryerjen e shpronësimeve të pasurive të caktuara pronë private, identifikon qartësisht ato dhe pronarin apo bashkëpronarët që duhet të dëmshpërblehen.

Por sërish këto lloj vendimesh janë objekt kundërshtimesh në gjykata kryesisht në dy aspekte:

- a) për sa i takon sipërfaqes reale që duhet kompensuar apo që zhvlerësohet për shkak të shpronësimit, duke kërkuar shpronësimin edhe për diferencën e sipërfaqes, e cila ekziston me titull pronësie dhe e rregjistruar në regjistrat kadastralë që administrojnë ASHK, por nuk është llogaritur për efekt të dëmshpërblimit;
- b) për shkak të masës të dëmshpërblimit nga ajo e njohur në një masë dëmshpërblimi më të madhe, nisur nga parimi i shpërblimit të drejtë që njihet me Kushtetutë.

Një nga shkaqet më të shumta të paraqitjes së padisë që lidhen me procedurat e shpronësimit është njohja e një shpërblimi jo të drejtë nga autoritet shtetërorë për subjektet e shpronësuara (sikurse është vendimi i Këshillit të Ministrave).

Në një rast konkret rezulton që zhveshja nga pronësia mbi truallin e njohur dhe kthyer me vendim të ish K.K.K.Pronave Durrës të jetë kryer në përputhje të plotë me hapat proceduriale që kërkon kuadri ligjor për shpronësimet, ndërkohë që masa e dëmshpërblimit e akorduar le për të dëshiruar, çfarë ka çuar në paraqitjen e padisë para gjykatës kompetente.

Me vendimin nr.1697, datë 23.11.1996 nga ana e ish K.K.K.Pronave Bashkia Durrës, është vendosur:

*“1) Të njohë z. Dh.L si ish pronar të një sipërfaqe trualli prej 13.880 m<sup>2</sup> dhe kthimin (trashëgimtarëve të tij) një sipërfaqe trualli prej 3.600 m<sup>2</sup> që ndodhet në Durrës tek Ura e Dajlanit me kufi : Veri – Rrugë, Jug – Tokë e lirë, L – Parcela 3, P – Parcela.*

Me shkresën nr.283 prot, datë 14.02.2006 të Drejtorit Ekzekutiv të Autoritetit Portual Durrës, bazuar në dispozitat e Ligjit nr.8561, datë 22.12.1999 “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik”, si dhe në zbatim të VKM nr.138, datë 23.03.2000 “Për kriteret teknike të vlerësimit dhe të përllogaritjes së masës së shpërblimit të pasurive pronë private që shpronësohen, të pasurive që zhvlerësohen dhe të të drejtave të personave të tretë, për interes publik”, i është kërkuar Zyrës Vendore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme Durrës të japë një vlerësim paraprak të truallit objekt shpronësimi dhe masën e shpërblimit për metër katror që aplikohet për pasuritë e paluajtshme, të cilat ndodhen brenda territorit të Autoritetit Portual Durrës.

Me shkresën nr.234/1 prot. datë 15.02.2006 Regjistruesi i Zyrës Vendore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme Durrës, i ka kthyer përgjigje Autoritetit Portual Durrës, duke i bërë me dije se: “...Nga verifikimi i bërë rezulton se territori i Autoriteteve Portuale ndodhet në Zonën Kadastrale 8514. U verifikua në regjistrat e hipotekës së kësaj zone dhe vlera mesatare e çmimit të tokës rezulton 3.000 lekë për metër katror, çmim ky i nxjerrë nga kontratat e shitjes për gjashtë mujorin e fundit”.

Me vendimin nr.855, datë 13.12.2006, Këshilli i Ministrave bazuar në propozimin e Ministrit të Punëve Publike, Transportit dhe Telekomunikacionit, ka vendosur:

*i. Shpronësimin për interes publik të pronarëve të pasurive të paluajtshme, pronë private që preken nga ndërtimi i infrastrukturës portuale në portin e Durrësit.*

*ii. Shpronësimi të bëhet në favor të Autoritetit Portual Durrës.*

*iii. Pronarët e pasurive të paluajtshme, që shpronësohen, të kompensohen në vlerë të plotë, sipas masës përkatëse të paraqitur në tabelën, që i bashkëlidhet këtij vendimi dhe është pjesë përbërëse e tij, për sipërfaqen 7.303 m2 tokë truall, e vlerësuar me 3.000 lekë/m2, në shumën e përgjithshme 21.909.000 (njëzetë e një milionë e nëntëqind e nëntë mijë) lekë.*

*iv. Vlera e përgjithshme e shpronësimit prej 21.909.000 (njëzetë e një milionë e nëntëqind e nëntë mijë) lekë, të përballohet nga të ardhurat e Autoritetit Portual Durrës”.*

Bazuar sa më sipër, në kushtet kur paditësit në këtë gjykim nuk kanë qenë dakord me këtë vendim të nxjerë nga ana e Këshillit të Ministrave, në datën 09.01.2007 i janë drejtuar Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë, me padinë me objekt të sipërcituar, duke pretenduar se çmimi i përcaktuar me këtë akt normativ për shpronësimin e sipërfaqes prej 3.600 m2 tokë truall, nuk është i saktë dhe nuk është bërë në përputhje me ligjin.

Në përfundim të hetimit gjyqësor, Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë, vendosi:

-Pranimin pjesërisht të padisë së paditësve K.L, etj .

-Ndryshimin e aktit administrativ Vendim të Këshillit të Ministrave nr.855, datë 13.12.2006 lidhur me vlerën e shpronësimit të pronës së paditësve nga 3.000 (tre mijë) lekë për m2 në 30.000 (tridhjetë mijë) lekë për m2.<sup>447</sup>

---

<sup>447</sup> Vendimi nr.1420, datë 17.02.2012 i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë, lënë në fuqi nga Gjykata e Apelit Tiranë me vendimin nr.504, datë 28.02.2013 dhe Kolegji Administrativ i Gjykatës së Lartë me vendimin nr.1420, datë 17.02.2012 vendimi nr. 238 datë 11/04/2017.



Në këtë çështje dukshëm çmimi i truallit për metër katror në një zonë të rëndësishme portuale në Durrës ishte përcaktuar shumë i ulët (3.000 lekë për metër katror) dhe me të drejtë gjatë hetimit gjyqësor masa dëmshpërblimit ndryshoi dukshëm disa herë (30.000 lekë të reja për metër katror).

Në vitin 2006 ZVRPP nuk kishte ende një dokument zyrtar të miratuar nga Këshilli i Ministrave që përllogariste vlerën reale të çmimit për metër katrore të pasurive të paluajtshme në Republikën e Shqipërisë të të gjitha llojeve të tyre sipas zonave kadastrale (troje, tokë bujqësore, pyll, kullotë, ndërtesa etj).

Në muajin shkurt 2008, Këshilli i Ministrave mbi bazën e propozimeve të AKKP-së draftoi dhe miratoi një akt administrativ që përfshinte të gjithë territorin e vendit, i cili shërben si burim reference nga të gjitha organet shtetërore përfshirë edhe gjykatat.

Megjithatë, duhet theksuar se cmimet që përfshihen në Hartën e Vlerës jo gjithmonë merren parasysh nga Gjykata, pasi nëpërmjet marrjes së provës me ekspert, çmimi që duhet të paguajë shteti shqiptar në kuadrin e parimit të një shpërblimi të drejtë për efekt të dëmshpërblimit, është disa herë më i lartë.

Nuk përjashtohen rastet kur gjatë marrjes të provës me ekspert, pergatitet akti i ekspertimit dhe kalohet përtej detyrave të ngarkuara nga gjykata, përllogaritja e vlerës të pronës del në shifra shumë herë më të larta sa ka kërkuar në padi vetë pala e dëmtuar. Nuk kanë munguar rastet kur në aktet e ekspertimit çmimi që duhet të paguajë shteti është tejet jo real, pasi një pjesë e ekspertëve hamendësojnë sesi toka bujqësore do të zhvillohet në të ardhmen dhe do të kthehet sipas planeve urbanistike në tokë truall me ndërtime disa katësh, duke ju referuar edhe pronave kufitare.<sup>448</sup>

Hamendësimi se një sipërfaqe tokë bujqësore e cila do të zhvillohet në këto forma me ndërtime shumëkatëshe, pa pasur ende një akt planifikimi me PPV nga KRT i Republikës të Shqipërisë apo PDV nga njësia përkatës e pushtetit vendor, por thjesht dhe vetëm duke ju referuar pasurive të caktuara në të njëjtën zonë kadastrale që janë zhvilluar në këtë formë, e ben aktin e ekspertimit të papërdorshëm, sepse çon drejt marrjes së një dëmshpërblimi abuzues dhe aspak të drejtë në kuptim të nenit 41/3 të Kushtetutës.

---

<sup>448</sup> Ky hamendësim nuk ka të bëjë fare me gjendjen juridike të pronës në çastin e shpronësimit e cila është tokë bujqësore, duke nxjerrë një masë dëmshpërblimi që duhet të paguajë shteti shqiptar nga 2.000.000 lekë të reja në 50.000.000 lekë të reja në një rast konkret në Gjykatën e Administrative të Shkallës të parë Tiranë, çka e ben provën e marrë me ekspert, pra aktin e ekspertimit të papërdorshëm dhe njëkohësiht të pavlefshëm.

Në praktikën gjyqësore ekziston një debat doktrinar, nëse bashkëpronari që gëzon kuota bashkëpronësisë më shumë se sa atij i takojnë realisht a legjitimohet të kundërshtojë vendimin e e Këshillit të Ministrave që ka vendosur shpronësimin e një pasurie të paluajtshme në bashkëpronësi, për marrjen e dëmshpërblimit të drejtë, me vendim të gjykatës kompetente në favor të gjithë bashkëpronarëve?

Në një mosmarrëveshje konkrete, pala paditëse S.Z ka paraqitur para Gjykatës Administrative të Shkallës të Parë padinë me objekt shfuqizimi i pjesëshëm i VKM nr.798, date 9.11.2016, vetëm në pjesën që ka disponuar për vlerën e masës së kompensimit në lekë për m<sup>2</sup> të bashkëpronarit të shpronësuar, pjesë e pasurisë nr.2/76, zk 8160 si rrjedhojë e një shpronësimi të kryer në kundërshtim me ligjin.

Gjykata në arsyetimin e vendimit të saj mban mes të tjerave qëndrimin se « *titulli i pronësisë së paditësit si më lart i përshkruar, mbi truallin është absolutisht i pavlefshëm, si i tillë nuk pasjell asnjë pasojë ligjore, referuar dispozitave ligjore të Kodit Civil, pasi tjetërsimi i sendit të përbashkët mund të bëhet vetëm me pëlqimin e të gjithë bashkëpronarëve. (neni 208 i Kodit Civil). Në kontratë është përcaktuar se është marrë për bazë pëlqimi i bashkëpronarëve, por nuk përcaktohet se cila është forma e dhënies së këtij pëlqimi dhe as nuk është bashkuar kontratës noteriale ky pëlqim. Referuar ligjit (neni 200 i KC germa c) çdo bashkëpronar ka të drejtë të tjetërsojë ose disponojë në çdo mënyrë tjetër pjesën e tij në sendin e përbashkët, por kur ky është një send i paluajtshëm, mund ta shesë pjesën e tij vetëm duke respektuar të drejtën e parablerjes që kanë bashkëpronarët e tjerë sipas nenit 204 të këtij Kodi.*

*Rrjedhimisht pala paditëse nuk provon të jetë pronar i ligjshëm pasi nuk ka dokumentacionin e plotë të pronësisë për të përfutur as shumë e shpronësimin dhe as nuk mund të pretendojë mbrojtje gjyqësore të të drejtave të (bashkë) pronësisë, siç edhe është edhe padia për kundërshtimin e vlerës së shpronësimin të pjesës takuese, ndaj padia duhet të rrëzohet pasi i mungon legjitimitimi aktiv, në kuptimin material. Pala paditëse nuk gëzon sipas ligjit asnjë të drejtë pronësie mbi truallin, pasi veprimi juridik për kalimin e pronësisë tek ai është nul, si më lart konstatoi kjo Gjykatë.*

*Përfundimisht, Gjykata vlerëson të rrëzojë tërësisht kërkimin e palës paditëse kundrejt palës së paditur, si të pabazuar në ligj dhe në prova.*<sup>449</sup>

Në këtë rast sugjeroj që edhe pse mund të ketë mungesë të kryerjes të veprimeve juridike të tjetërsimit të pjesës takuese të një apo disa bashkëpronarëve në favor të personit që zotëron pozitën e palës paditëse, serish ky person (bashkëpronari) gëzon interes të ligjshëm për të kërkuar dhënien e dëmshpërblimit të

---

<sup>449</sup> Për më tepër referoju Vendimit nr.3782 (80-2018-3867) të Gjykatës Administrative të Shkallës të Parë, Tiranë.

plotë që buron nga procesi i shpronësimeve, ashtu sikurse mund të kërkojë kthimin e sendit në favor të të gjithë bashkëpronarëve.<sup>450</sup>

Në analogji me padinë e kërimit të sendit, gjykata administrative ka të drejtë që në rast se konstaton se dëmshpërblimi nuk është i plotë dhe ndodhemi në kushtet e shkaktimit të një dëmi konkret, të njohë shpërblimin e plotë për sendin e shpronësuar dhe dëmshpërblejë secilin bashkëpronar sipas pjesëve të tyre takuese që ata gëzojnë realisht.

Mohimi i aksesit për të shqyrtuar padinë e bashkëpronarit që kërkon rritjen e masës së dëmshpërblimit që buron nga procesi i shpronësimeve, do rrezikonte ta vendoste atë në pozitat e pamundësisë të ngritjes të së njëjtës padi në të ardhmen (parashkrimi i padisë), për aq kohë sa një padi e tillë është e kushtezuar me afatin 30 ditor nga çasti i marrjes dijeni.

**Procedurat e shpronësimit.** E drejta e pronës, si e drejtë themelore e njeriut, garantohet në nenin 41 të Kushtetutës së Republikës së Shqipërisë, ku përcaktohet se: “E drejta e pronës private është e garantuar”. Garancitë për respektimin dhe mbrojtjen e kësaj të drejte zgjerohen në Nenin 1 të Protokollit nr.1 të Konvetës Europiane të të Drejtave të Njeriut, ku thuhet shprehimisht se: “Çdo person fizik ose juridik ka të drejtën që t’i respektohet pasuria e tij”. Megjithatë në bazë të nenit 17 dhe 41/3 të Kushtetutës, e drejta e pronësisë nuk është absolute dhe se ajo mund të kufizohet.<sup>451</sup>

Kufizimet e së drejtës së pronës private (shpronësimi apo kufizime që barazohen me shpronësimin), legjitimohen që të ndodhin vetëm në rrethana qartësisht të përcaktuara në ligj. Shteti mund të çënojë të drejtën e pronësisë të subjekteve private në pasuritë e tyre të paluajtshme, gjithmonë duke respektuar standartet konvencionale dhe kushtetuese që janë:

- Ekzistenca e një interesi publik,
- Marrja e pronësisë apo kufizimi i tagrave të pronësisë, nëpërmjet institutit të shpronësimit, kundrejt një shpërblimi të drejtë,

---

<sup>450</sup> Në nenin 296 të K.Civil parashikohet “Pronari ka të drejtë të ngrëjë padi për të kërkuar sendin e tij nga çdo posedues ose mbajtës. Këtë të drejtë e ka edhe çdo bashkëpronar për sendin e përbashkët, me qëllim që ai t’u dorëzohet gjithë bashkëpronarëve”.

<sup>451</sup> Në nenin 17/1 të Kushtetutës përcaktohet: “Kufizime të të drejtave dhe lirive të parashikuara në këtë Kushtetutë mund të vendosen vetëm me ligj për një interes publik ose për mbrojtjen e të drejtave të të tjerëve. Kufizimi duhet të jetë në përpjesëtim me gjendjen që e ka diktuar atë.”

Ndërsa në nenin 41/3 të Kushtetutës, përcaktohet se: “... 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 përkundrejt një shpërblimi të drejtë. Për mosmarrëveshjet lidhur me masën e shpërblimit mund të bëhet ankim në gjykatë.”

- E drejta individëve apo subjekteve të shpronësuar, persona fizikë/juridikë të cënuar, për tu ankuar në gjykatë në lidhje me masën e shpërblimit.

Vlerësimi i tre komponentëve të mësipërm i takon autoriteteve kombëtare dhe personave juridikë privatë në kushtet kur ato iniciojnë një procedurë shpronësimi për të vlerësuar se cili është interesi publik që lejon kryerjen e procedurave të shpronësimit.

Në këtë drejtim organet shtetërore kompetente sikurse është Këshilli i Ministrave që vendos përfundimisht për shpronësimin zotëron një hapësirë të gjerë diskrecionale për të vlerësuar kriteret dhe kushtet që lidhen me interesin publik. Gjithësesi, vendimi që miraton Këshilli i Ministrave duhet të mbështetet në një tërësi dokumentash të cilat administrohen në dosjen e shpronësimit me qëllim respektimin e dispozitave kushtetuese dhe Nenin 1 të Protokollit 1 të KEDNJ.

Sikundër përcaktohet në legjislacionin në fuqi, Këshilli i Ministrave vendos shpronësimin në rastet kur propozimi për shpronësim gjendet i bazuar në ligj dhe në fakt. Vendimi i shpronësimit duhet të përmbajë; Qëllimin dhe shkakun ligjor të shpronësimit; pasuritë prone private që shpronësohen dhe pronarët përkatës; masën e shpërblimit për pronarët që shpronësohen, për pronarët e pasurive që zhvlerësohen, për personat e tretë që kompensohen për të drejtat e tyre për shkak të pronësimit, si dhe afatin dhe mënyrën e pagimit të tyre; afatin e fillimit dhe të mbarimit të shpronësimit, si dhe organin ose subjektin që merr në përdorim pasuritë prone private të shpronësuara; afatin e fillimit dhe të përfundimit të punimeve për projektin dhe investimin ose për realizimin e qëllimit të shpronësimit; vlerën e shpenzimeve të procedurës së shpronësimit në ngarkim të kërkuarit të shpronësimit.<sup>452</sup>

Qëllimi i shpronësimit në çdo rast duhet të ndjekë realizimin e një interesi publik, duhet të jetë i ligjshëm duke respektuar kriteret e përcaktuara në aktet ligjore dhe nënligjore në fuqi.

Parimi i proporcionalitetit është një parim mjaft i rëndësishëm që duhet marrë parasysh nga Këshilli i Ministrave në vlerësimin e interesit publik. Sa më sipër është e qartë se ndërhyrja në të drejtën e pronës duhet të bëhet vetëm për shkaqet, kriteret dhe procedurën e përcaktuar në ligj, duke garantuar të drejtën e subjekteve që preken nga ky proces, për një proces të rregullt ligjor.

E drejta e shtetasve për t'u mbrojtur nga veprimet arbitrare të organeve publike që marrin pjesë në procedurat e shpronësimit, parashikohet edhe në Konventën Europiane të Drejtave të Njeriut. KEDNJ njësoj si Kushtetuta e Republikës të Shqipërisë, marrjen e pasurisë nëpërmjet institutit të shpronësimit e kushtëzon vetëm për arsye të një interesi publik dhe gjithmonë në respektim të kushteve të parashikuara

---

<sup>452</sup> Shih nenin 21, të Ligjit nr. 8561 date 22.12.1999 “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë prone private për interes publik”, i ndryshuar.

nga ligj. Por ndryshe nga Kushtetuta e vendit tonë, KEDNJ e rrit standartin e garancisë të mbrojtjes të pronësisë, duke kërkuar që shpronësimi dhe çdo masë tjetër kufizuese duhet të respektojë edhe parimet e përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare.”<sup>453</sup>

Kuadri ligjor për shpronësimet, kërkon në trajtimin e çdo kërkesë të veçantë për shpronësim, respektimin e parimit të proporcionalitetit midis interesit publik dhe atij privat.

Në këto kushte, u takon organeve të autorizuar nga Ligji nr.8561, datë 22.12.1999 “*Për shpronësimet dhe për marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik*” për të bërë, rast pas rasti, vlerësimin e interesit publik që përlligj kufizimin e të drejtës së pronës, ashtu edhe të masave që duhen marrë për të ndrequr situatën, nëpërmjet kompensimit të drejtë të pronës private.

Qëllimi i Ligjit nr.8561, datë 22.12.1999 “*Për shpronësimet dhe për marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik*”, i ndryshuar, është shpronësimi dhe marrja në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private, për një interes publik, në atë masë sa është e domosdoshme për realizimin e veprës publike, por gjithmonë, në çdo rast kundrejt një shpërblimi të drejtë.

E drejta e pronës mbrohet dhe garantohet në mënyrë të veçantë edhe nga GjEDNJ, e cila ka tashmë një jurisprudencë të pasur në interpretimin e normave të Konventës Europiane të të Drejtave të Njeriut.

Gjykata rithekson që marrja e pasurisë mund të justifikohet vetëm nëse tregohet, ndër të tjera, që të jetë “*në interesin publik*” dhe “*sipas kushteve të parashikuara nga ligji*”. Respektimi i parimit të proporcionalitetit duhet të udhëheqë organet shtetërore në çdo ndërhyrje që cënon apo rrezikon të cënojë në formën e kufizimit dhe zhvlerësimit të drejtën e pronësisë. GjEDNJ, në mënyrë të përsëritur, ka mbajtur qëndrimin se duhet respektuar dhe arritur gjithmonë një ekuilibër i drejtë midis kërkesave të interesit të përgjithshëm të komunitetit dhe kërkesës për mbrojtjen e pronësisë private, si një nga të drejtat themelore të njeriut.<sup>454</sup>

Në lidhje me këtë parim, GjEDNJ, arrin në konkluzionin se marrja e pasurisë pronë private në kundërshtim me vlerën e saj reale, normalisht përbën një ndërhyrje, e cila bie ndesh me parimin e proporcionalitetit dhe si rrjedhojë një mungesë totale e kompensimit mund të justifikohet në kuptim të Nenit 1 të Protokollit nr. 1 të KEDNJ, vetëm në rrethana të jashtëzakonshme.<sup>455</sup>

---

<sup>453</sup> Në nenin 1/2, të Protokollit 1 të KEDNJ parashikohet se “*asnjë subjekt/person nuk mund të privohet nga prona e tij, përveçse për arsye të interesit publik në kushtet e parashikuara nga ligji dhe gjithmonë në respektim të parimeve të përgjithshme të së drejtës ndërkombëtare.*”

<sup>454</sup> Shih çështjen *B. Tagliaferro & Sons limited and Coleiro Brothers Limited v. Malta*, Applications nos. 75225/13 and 77311/13, vendimi i datës 01.09.2018.

<sup>455</sup> Shih *Former King of Greece and Others v. Greece [GC]*, no. 25701/94, § 89, ECHR 2000-XII, and *The Holy Monasteries v. Greece*, 9 December 1994, § 71, Series A no. 301-A.

Gjithashtu, Gjykata ka theksuar se “vonesat jonormale në pagimin e kompensimit për shpronësim çojnë në humbje financiare shtesë për personin, toka e të cilit është shpronësuar, duke e vënë atë në një pozitë të pasigurisë.”<sup>456</sup>

E njëjti konkluzion vlen edhe për vonesat jonormale në procedurat administrative ose gjyqësore përmes të cilave përcaktohet kompensimi i pronës së shpronësuar, sidomos kur subjektet, toka apo banesat e të cilëve janë shpronësuar, janë të detyruar të përdorin këto procedura për të përfituar kompensimin për të cilin kanë të drejtë.<sup>457</sup>

Përsa i përket procesit të shpronësimit në zonën e Astirit, ka patur deklarata mediatike të disa përfaqësuesve të institucioneve shtetërore qendrore dhe vendore të përfshira në këtë proces, të cilët në disa raste kanë qenë në tejkalim të dukshëm të kompetencave të tyre, madje edhe duke imponuar në këtë mënyrë qëndrimin dhe vendimmarrjen e ALUIZNI-t, për objekte të vetëdeklaruar për legalizim. Në këto deklarata mediatike është shprehur apriori dhe pa një analizë të thelluar qëndrimi se objektet që nuk plotësojnë kriteret e legalizimit, duhet të përjashtohen nga ky proces. Institucioni shtetëror për verifikimin e respektimit të kriterëve ligjore të përjashtimit kualifikimit nga procesi i legalizimit është ALUIZNI (sot Agjencia Shtetërore e Kadastrës) dhe jo ARRSH-ja, apo Bashkia Tiranë.<sup>458</sup>

Një ndër problematikat thelbësore të evidentuara nga ana e institucionit të Avokatit të Popullit gjatë hetimit dhe shqyrtimit të ankesave individuale, që lidhen me zbatimin e projektit “Rehabilitimi i segmentit Rrugor “Mbikalimi i Pallatit me Shigjeta-Rrethrotullimi Shqiponja, Bashkia Tiranë”, është edhe fakti i përfshirjes në procedurat e shpronësimit të pasurive të paluajtshme, të ligjshme, të individëve të caktuar, pa dijeninë e tyre (pra pa u njoftuar zyrtarisht për këtë fakt nga autoriteti përfitues prej procesit të shpronësimit) dhe pa u ndjekur dhe respektuar procedurat dhe afatet që parashikon kuadri ligjor në fuqi, mbi shpronësimin e pasurisë për interes publik.<sup>459</sup>

Ky fakt rëndohet më tej, kur këto pasuri të përfshira në proces shpronësimi jo vetëm nuk janë shpronësuar, në mënyrë që pronari i tyre të përfitojë dëmshpërblimin e drejtë që i takon ligjërisht, por janë dëmtuar ndërkohë si pasojë e ndërhyrjeve teknike të kundërligjshme dhe me pasoja të një dëmi

---

<sup>456</sup> Shih çështjen *Akkuş kundër Turqisë*, 9 korrik 1997, § 29.

<sup>457</sup> Shih çështjen *Aka kundër Turqisë*, 23 shtator 1998.

<sup>458</sup> Për më tepër shiko Raportin për zonën e “Astirit”, përgatitur nga Avokati i Popullit, faqe 18, <https://www.avokatipopullit.gov.al/media/manager/website/reports/Raporti%20p%C3%ABr%20zon%C3%ABn%20e%20Astirit%20.pdf>,

<sup>459</sup> Ky rast i përket ankesës së shtetases N.D, të regjistruar në sistemin e administrimit të ankesave në institucionin e Avokatit të Popullit, “Doculive”, me numrin 201802429.

jashtëkontraktor, të kryera prej organeve përgjegjëse për kontrollin e ligjshmërisë së ndërtimeve në rang vendor, sikurse IMT në Bashkinë Tiranë.<sup>460</sup>

Lidhur me procedurat e shpronësimit, duket theksuar fakti se Këshilli i Ministrave, në mbledhjen e datës 17.04.2019 ka miratuar ndër të tjera edhe, Vendimin “Për shpronësimin, për interes publik, të pronarëve të pasurive të paluajtshme, pronë private, që preken nga realizimi i projektit “Rehabilitimi i segmentit rrugor “Pallati me shigjeta – rrethrotullimi “Shqiponja.”<sup>461</sup>

Ajo që konstatohet lehtësisht është fakti se VKM për “Rehabilitimi i segmentit Rrugor “Mbikalimi i Pallatit me Shigjeta-Rrethrotullimi Shqiponja, Bashkia Tiranë” është miratuar rreth gjashtë muaj më pas nga fillimi i procedurave dhe veprimeve konkrete nga autoritetet shtetërore ndaj pasurive dhe objekteve që ndodhen në zonën e ASTIRIT.<sup>462</sup>

Kjo parregullsi që lidhet edhe me transparencën që duhet të ketë procesi i realizimit të në veprë të madhe publike është konstatuar nga institucioni i Avokatit të Popullit, gjatë procesit të shqyrtimit të ankesave specifike.

Nga hetimet që ka zhvilluar më pas ky institucion rezultoi se në bazë të VKM 231/2019, procesit të shpronësimit do t’i nënshtroheshin 209 pasuri, ndër të cilat disa kanë edhe shumë bashkëpronarë. Nga ana e autoriteteve shtetërore u konstatua gjithashtu se ndërhyrja ndaj disa pasurive të paluajtshme, ishte realizuar kur ende pronarët e këtyre nuk ishin njohur me asnjë procedurë të shpronësimit.<sup>463</sup>

Në bazë të pikës 8, të këtij VKM-je të miratuar, Agjencia Shtetërore e Kadastrës, brenda 30 ditëve, nga data e miratimit të këtij vendimi, në bashkëpunim me Autoritetin Rrugor Shqiptar, do të fillojnë procedurat për hedhjen e gjurmës së projektit në hartën kadastrale, sipas planimetrisë së shpronësimit të miratuar, si dhe të bëjë kalimin e pronësisë, për pasuritë e shpronësuara, në favor të shtetit.<sup>464</sup>

Nga analiza e VKM-së nr. 231 datë 17.04.2019, konstatohet se në përmbajtjen e saj, nuk përcakton shprehimisht afatin dhe mënyrën e pagimit për pronarët që shpronësohen, për pronarët e pasurive që zhvlerësohen, për personat e tretë që kompensohen për të drejtat e tyre për shkak të pronësimit. Po kështu, VKM nuk përcakton shprehimisht afatin e fillimit dhe të mbarimit të shpronësimit, si dhe afatin

---

<sup>460</sup> Për më tepër shiko Raportin për zonën e “Astirit”, përgatitur nga Avokati i Popullit, faqe 19.

<sup>461</sup> <https://www.kryeministria.al/newsroom/vendime-te-miratuarane-mbledhjen-e-keshillit-te-ministrave-date-17-prill-2019/>

<sup>462</sup> Për më tepër shih VKM nr. 231 datë 17.04.2019 “Për shpronësimin për interes publik, të pronarëve të pasurive të paluajtshme, pronë private, që preken nga realizimi i projektit “Rehabilitimi i segmentit rrugor “Pallati me Shigjeta - rrethrotullimi “Shqiponja”, botuar në Fletoren zyrtare nr. 55 datë 19.04.2019.

<sup>463</sup> Raporti për zonën e “Astirit”, përgatitur nga Avokati i Popullit, faqe 19.

<sup>464</sup> Pika 8 e VKM nr. 231 datë 17.04.2019 “Për shpronësimin për interes publik, të pronarëve të pasurive të paluajtshme, pronë private, që preken nga realizimi i projektit “Rehabilitimi i segmentit rrugor “Pallati me Shigjeta -rrethrotullimi “Shqiponja.”

e fillimit dhe të përfundimit të punimeve për projektin dhe investimin ose për realizimin e qëllimit të shpronësimit.

Në këtë drejtim është shkelur garancia që ofron ligji nr. 8561/1999 se nuk mund të ketë realizim të punimeve publike, përpara përfundimit të procedurave të shpronësimit dhe kompensimit të subjekteve private, duke përbërë në këtë mënyrë, cënim të të drejtave të pronësisë së personave që preken nga kjo vepër publike.<sup>465</sup>

Mbrojtja e të drejtave të pronësisë së shtetasve që shpronësohen nuk mund të zhvillohet ndryshe, vecse përmes një procedurë të rregullt ligjore shpronësimi, duke patur parasysh likuidimin e plotë për vlerën e shpronësimit të subjektit, si edhe përcaktimin e një afati përmbyllës së këtij procesi brenda një kohë sa më të shkurtër dhe të arsyeshme, si pjesë e një procesi të rregullt administrativ.

Pagesa e dëmshpërblimit mund të përfitohet edhe në disa këste, por në asnjë rast personat e zhveshur apo të kufizuar në të drejtat pronësore për shkak të procedurave të shpronësimit, nuk duhet dhe nuk mund të humbasin të drejtën e gëzimit të sendit, pa marrë plotësisht pagesën e dëmshpërblimit.

Në një mosmarrëveshje gjyqësore personi që është bërë pronar i një objekti të legalizuar dhe parcelës ndërtimore dhe që është shpronësuar për realizimin e një vepre publike, pretendon se duhej të ishte dëmshpërblyer për ndërtesën që atij ju shpronësua si njësi shërbimi (për biznes) dhe jo për arsye banimi.<sup>466</sup>

Në vendimin e saj ndër të tjera Gjykata Administrative çmon se, *“pretendimi i palës paditëse për përfituar diferencën në vlerë monetare për shpronësim midis asaj të arkëtuar sipas aktit nënligjor VKM 378/2017 dhe llogaritjeve të ekspertit për ndërtesë, që është prekur prej projektit të zbatuar prej Bashkisë Tiranë në interes të publikut, nuk gjen mbështetje në prova pasi, nuk provohet që pala paditëse të ketë patur në pronësi apo të regjistruar si njësi tregtare këtë ndërtesë, në veprimtarinë e tij tregtare nuk figuron i regjistruar si aset kjo pasuri e paluajtshme për nevoja të biznesit, përkundrazi leja e legalizimit dhe regjistrimi në ZVRPP Tiranë është banesë për këtë pasuri të paluajtshme dhe pala paditëse nuk provoi të ketë bërë ndryshim destinacioni asaj. Përfundimisht, Gjykata vlerëson të rrëzojë tërësisht kërkimin e palës paditëse kundrejt palës së paditur, si të pabazuar në ligj dhe në prova”*.

---

<sup>465</sup> Për më tepër shiko nenin 3 të ligjit Nr.8561, datë 22.12.1999 “Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik”, në të cilin parashikohet: *“Shpronësimi dhe marrja në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private realizohet në përputhje me kushtet dhe procedurat e përcaktuara në këtë ligj, duke garantuar transparencën, barazinë e shtetasve dhe mbrojtjen e interesave dhe të drejtave të tyre pasurore.”*

<sup>466</sup> Vendimi Nr. 692 datë 27.02.2018 i Gjykatës Administrative të Shkallës së Parë Tiranë.



## **2.2 . Pikat e takimit dhe të ndarjes midis marrëdhënies së shkaktimit të dëmit dhe atij të shpronësimit**

Proçesi i legalizimit të ndërtimeve pa leje ka një lidhje të ngushtë edhe me pritshmërinë legjitime që kanë subjektet që kanë ndërtuar pa leje, të cilët në të gjitha ato raste kur parcela ndërtimore ku kanë ndërtuar në pronësinë e tyre ose të të tretëve, në bazë të planeve urbanistike, parashikohet të shpronësohet për qëllim të ndërtimit të një veprë publike.

I tillë është edhe interesi i ligjshëm i një subjekti konkret që edhe pse kishte paraqitur deklaratën për legalizim të ndërtimit pa leje që në datë 03.12.2006 para Bashkisë Kamëz, nuk pati kurrë një vendimarrje përfundimtare, sikurse është dhënia e lejës të legalizimit.

Me vendimin nr.707/2010 të Këshillit të Ministrave u miratua projekti i ndërtimit të linjës të interkonjeksionit Tiranë-Podgoricë, ku një pjesë e gjurmës ku do të aplikohet ky projekt ishte edhe parcela në proçes legalizimi e kërkuarit.

Për qëllim të realizimit të veprës publike sa më sipër, proçedurat e shpronësimit për parcelën që zotëronte A.D ishin pezulluar duke mos i njohur të drejtën e dëmshpërblimit, për aq kohë sa nuk zotëronte lejen e legalizimit.

Në kushtet kur dega e ALUIZN-it Tiranë kishte refuzuar të jepte një vendim në themel për një kohë të gjatë (2006-2018), qoftë edhe dhënien e një vendimi negativ, A.D ngriti padinë me objekt:

- Detyrimin e degës së ALUIZN-it Tiranë ta përfshijë në proçes legalizimi, duke dalë në një vendimarrje në themel, si dhe dhënien e lejes të legalizimit.

Gjykata Administrative e Shkallës të Parë Tiranë e pranoi pjesërisht padinë vetëm për kërkimin e parë që lidhet me detyrimin e degës së ASHK-së aktualisht, që të dalë me një vendim, duke u nisur nga urdhërimet ligjore që vendos K.Pr.Administrative që janë parimi i shërbimit dhe përfundimit të proçesit administrativ në lidhje me një kërkesë konkrete, si dhe ligjit të posacëm atij të legalizimeve që gjithashtu vendos afate konkrete.

Duke qenë se këto afate janë tejkaluar pa një shkak të arsyeshëm, sikurse do ishte forca madhore, është detyrim i këtij organi shtetëror të shprehet me një vendimarrje në themel.

Ndërsa për pikën e dytë të objektit të padisë u vendos rrëzimi i padisë, pasi është në diskrecionin e ASHK të vlerësojë të gjithë situatën ligjore dhe faktike që nga casti që është bërë kërkesa për legalizim dhe deri më sot, si dhe evoluimin e gjendjes juridike të parcelës ndërtimore që kërkohet të

kalohet në pronësi, nisur kjo edhe nga planet urbanistike që mund të jenë miratuar dhe castit të hyrjes të tyre në fuqi.<sup>467</sup>

Në rastin konkret del qartësisht se kemi:

- një vetëdeklarim për një ndërtim pa leje që në vitin 2006;
- vendim të Këshillit të Ministrave nr.707/2010 të Këshillit të Ministrave projekti i ndërtimit të linjës të interkonjeksionit Tiranë-Podgoricë, ku një pjesë e gjurmës ku do të aplikohet ky projekt ishte edhe parcela në proces legalizimi i kërkuarit;
- mos përfitimi nga procesi i shpronësimit, sepse mungon leja e legalizimit dhe çertifikata e pronësisë mbi një objekt të ngritur pa leje;
- moskualifikim në procesin e legalizimit dhe dhënies së lejes të legalizimit të ndërtimit pa leje, përtej çdo afati ligjor nga ana e degës të ALUIZN-it;
- mungesë të VKM për kalim në pronësi parcele ndërtimore dhe kontratë shitje midis degës të ish ALUIZN-it dhe paditësit A.D.

Të gjitha këto rrethana të cilat në kompleksitetin e tyre paraqesin si interesin e ligjshëm të paditësit, por njëkohësisht edhe detyrimin e degës së ASHK për të dalë në një vendimarrje themeli.

I takon këtij organi shtetëror diskrecioni ligjor për të verifikuar hollësisht se çfarë detyrimesh që lidhen me procesin e legalizimit ka plotësuar paditësi A.D që prej vitit 2006, arsyet për të cilat nuk është përmbyllur kurrë ky proces (përfshirë edhe pasivitetin e paditësit në përmbushjen e detyrimeve shtetërore sikurse janë tarifatat shtetërore), si dhe mundësitë ligjore që ai të përfitojë ose jo leje legalizimi.

Vetëm në përfundim të një hetimi të tillë administrativ nga ana e degës së ASHK, mund të kemi një vendimarrje në themel me karakter pozitiv ose negativ për paditësin, ku në varësi të vendimarrjes ai mund të ndjekë më pas rrugën e ankimit administrativ tek struktura e posaçme e ankimeve pranë Drejtorisë Qëndrore të ASHK (është fakultative dhe jo e detyrueshme) ose drejtpërdrejtë në gjykatën administrative të shkallës të parë.

Për sa i takon një tjetër rasti që ka lidhje me mjetin procedural të shkaktimit të dëmit kanë rezultuar këto fakte:

- ndërtimi në proces legalizimi është ndërtuar para vitit 2006;
- VKM e Këshillit të Ministrave për listën e pronarëve që kalon pronësia mbi parcelat ndërtimore, ku futet edhe paditësi G.K;

---

<sup>467</sup> Për më tepër shiko vendimin nr. 1095, datë 26.03.2019, të Gjykatës Administrative të Shkallës së Parë Tiranë.

- Kontrata nr. 826 Rep dhe nr.540 Kol datë, 16.05.2011 e kalimit të pronësisë mbi parcelën ndërtimore midis degës të ALUIZN-it dhe subjektit G.K ;
- vendimi nr.3, datë 03.05.2019 i degës të ASHK Tirana -Jug për moskualifikim në këtë proces;
- vendimi nr.643, datë 19.06.2019 i IMT pranë bashkisë Tiranë për vendosje gjobe dhe shkatërrim objekti pa leje;
- vendimi nr.3679 regjistri themeltar, datë 04.07.2019 i Gjykatës Administrative e Shkallës se Parë Tiranë për caktim mase sigurim padie, duke pezulluar veprimet administrative të IMT;
- vendimi nr.2926, datë 12.09.2019 i Gjykatës Administrative e Shkallës se Parë Tiranë për zgjidhjen në themel të kësaj çështje duke pranuar padinë, anulimin e vendimit nr.643, datë 19.06.2019 i IMT pranë Bashkisë Tiranë;
- ankim në rrugë administrative në muajin korrik, 2019 pranë Drejtorit të Përgjithshëm të ASHK për shfuqizimin e vendimit nr.3, datë 03.05.2019 të degës të ASHK Tirana -Jug për moskualifikim në proces legalizmi dhe dhënien e lejes së legalizimit.

Pavarësisht të gjitha këtyre zhvillimeve, në muajin shkurt 2020, IMT pranë Bashkisë Tiranë sërish miratoi një vendim të ri për shkatërrim objekti pa leje, edhe pse në fuqi ka qenë një vendim nr.3679 regjistri themeltar, datë 04.07.2019 i Gjykatës Administrative te Shkallës se Parë Tiranë për caktim mase sigurimi.

Nga ana tjetër subjekti legalizues u mjaftua vetëm me ndjekjen e rrugës administrative të ankimit para Drejtorit të Përgjithëshëm të ASHK, duke mos paraqitur asnjë padi në gjykatë me objekt paligjshmërinë e vendimit që kishte marrë dega e ASHK Tiranë për moskualifikimin në procesin e legalizimit, si dhe detyrimin e kësaj të fundit të lëshojë lejen e legalizimit.

Gjithsesi, edhe pse subjekti legalizues nga muaji maj 2019 deri në muajin shkurt 2020, nuk paraqiti padi në procesin gjyqësor që të detyronte ASHK ta përfshinte objektin që ai kishte ndërtuar që para vitit 2006, sërish interesi i ligjshëm që ai ka është i mbrojtur nga vendimi i caktimit të masës sigurim padie, e cila detyron IMT pranë Bashkisë Tiranë të mos veprojë deri në shqyrtimin e vendimit të shkallës të parë nga Gjykata Administrative e Apelit.<sup>468</sup>

---

<sup>468</sup> Për më tepër shiko Vendimin nr.3679 regjistri themeltar, datë 04.07.2019 të Gjykatës Administrative te Shkallës se Parë Tiranë për caktim mase sigurim padie dhe Vendimin nr.2926, datë 12.09.2019, të Gjykatës Administrative te Shkallës se Parë Tiranë për zgjidhjen në themel të kësaj çështje duke pranuar padinë.

Përtej një situatë të tillë ligjore dhe faktike dhe pa rënë urdhërimet që vendosi Gjykata Administrative e Shkallës së Parë Tiranë në caktimin e masës të sigurimit të padisë, IMT pranë Bashkisë Tiranë në muajin shkurt 2020 e shkatërroi objektin në proces legalizimi.

Në kushtet e reja, kur ndërtimi pa leje nuk ekziston më, por ekzistojnë një sërë rethanash me karakter ligjor dhe faktik në favor të ndërtuesit pa leje, atij nuk i ngelet rrugë tjetër vecse të kërkojë dëmshpërblimin përkatës që buron nga marrëdhënia juridike e shkaktimit të dëmit për shkak të veprimeve administrative që ka ndërmarë ASHK dhe IMT pranë Bashkisë Tiranë.

Që të konsiderohet i dëmshëm veprimi i një subjekti të caktuar, nuk mjafton të ndodhë cënimi i së drejtës, por duhet të dëmtohet edhe ndonjë e mirë materiale apo personale nga ia veprim.<sup>469</sup>

Dëmi është zvogëlimi i pasurisë së dikujt (dëmi real) dhe pengimi i rritjes së saj (fitimi i munguar), si dhe shkaktim i ndonjë dhimbje fizike apo shpirtërore apo frikë (dëmi jo material). Nga ky definicion vërejmë dy kuptime për dëmin: kuptimin ekonomik dhe kuptimin juridik.<sup>470</sup>

Në ngritjen e një padie të tillë duhet të mbahen parasysh që:

- a) ndërtuesi pa leje ka një vendim të Këshillit të Ministrave që i ka kaluar pronësinë e parcelës ndërtimore që në vitin 2009;
- b) është lidhur kontrata e kalimit të pronësisë dhe janë paguar të gjitha tarifatat financiare, si për ndërtimin pa leje dhe parcelën ndërtimore në vitin 2011;  
ekzistojnë vendimi gjyqësor i dhënë nga Gjykata Administrative e Shkallës së Parë Tiranë, për caktim mase sigurim padie ku pezullohen të gjitha veprimet administrative të IMT pranë Bashkisë Tiranë deri në zgjidhjen në themel;
- c) është dhënë vendimi i themelit po nga Gjykata Administrative e Shkallës së Parë Tiranë që konstaton paligjshmërinë e vendimit të dhënë nga IMT në muajin maj 2019, duke ligjëruar në këtë mënyrë edhe masën e sigurimit të padisë, e cila qëndron në fuqi deri sa të shprehet gjykata e apelit.

Kundrejt këtyre rethanave dhe fakteve me karakter pozitiv që e legjitimojnë paditësin të ngrëjë padinë e shpërblimit të demit, ekziston vetëm një fakt me karakter negativ që ka të bëjë me vendimin nr.3, datë 09.05.2019 të degës të ASHK Tiranë, i cili e përjashton objektin e deklaruar për legalizim dhe që ai e kundërshtoi këtë vendim vetëm në rrugën e ankimit administrativ.

---

<sup>469</sup> Ilir Mustafaj, “Detyrimet dhe Kontratat”, shtëpia botuese Aron Print, Tiranë 2016, faqe 88.

<sup>470</sup> Po aty, faqe 88.

Sa më sipër, plotësohen të gjitha kushtet ligjore të ngritjes së padisë të shkaktim të dëmit që buron nga shpresa legjitime e mbrojtjes së një ndërtimi pa leje, përfshirë edhe parcelën ndërtimore në proces legalizimi, për të cilat janë paguar të gjitha detyrimet ligjore.

Në lidhje me institutin e shpronësimit, pyetjet që janë ngritur në praktikën gjyqësore të cilat duhet të kenë një trajtim të vecantë po i analizojmë më poshtë.

### **2.3. Dallimi midis shpronësimit de jure dhe atij de facto**

Në rastin kur kemi shpronësim për interes publik me VKM të një prone, por krahas shpronësimit me VKM të një pjese të saj, kemi edhe shpronësim faktik për interes publik të një pjese tjetër të kësaj prone, çfarë mund të kërkojë pronari me padi?

Në këtë rast nëse sipërfaqja e llogaritur për shpronësim për efekt të dëmshpërblimit është më e madhe se sipërfaqja e njohur juridikisht në vendimin e Këshillit të Ministrave, subjekti i dëmtuar ka të drejtë të kërkojë përmes organit administrativ kompetent në favor të të cilit është kryer shpronësimi, që t`i njohë dëmshpërblimin edhe për sipërfaqen e pasurisë së paluajtshme që është shpronësuar de facto, por nuk është llogaritur për efekt të dëmshpërblimit.

Në rast se organi kompetent nuk e miraton kërkesën, subjekti i dëmtuar ka të drejtë t`i drejtohet gjykatës dhe të kërkojë që krahas rritjes së masës së dëmshpërblimit për pasurinë e paluajtshme të shpronësuar, të marrë dëmshpërblim edhe për diferencën e sipërfaqes së pasurisë së paluajtshme të shpronësuar de facto, por që nuk i është njohur e drejta e dëmshpërblimit.

Që të mos humbasë afatin e ngritjes së padisë 30 ditor nga dita që i është komunikuar vendimi i Këshillit të Ministrave, subjekti i dëmtuar ka të drejtë që në padinë që ai do t`i drejtohet gjykatës të përfshijë dy kërtime:

- a) Rritjen e masës së dëmshpërblimit për sipërfaqen e parcelës dhe ndërtimeve në rast se ka pasur, që i janë njohur për shpronësim me vendim nga Këshilli i Ministrave;
- b) Njohjen e të drejtës së dëmshpërblimi të drejtë edhe për sipërfaqen shtesë që është shpronësuar de facto, por nuk është njohur për t`u dëmshpërblyer me vendim të Këshillit të Ministrave.

I një zgjidhje të tillë ka qenë edhe subjekti A.L i dëmtuar nga një vendim i Këshillit të Ministrave, i cili në vitin 2014 iu drejtua Gjykatës Administrative të Shkallës të Parë Tiranë, duke kundërshtuar vendimin e Këshillit të Ministrave nr.864, datë 22.12.2014 “Për shpronësimin për interes publik të pronave, pasurive të paluajtshme, pronë private që preken nga realizimi i projektit, Reabilitimi i Bregut të Liqenit të Ohrit dhe gjelbërimit gjatë rrugës Lin-Pogradec”, si më poshtë.

- Detyrimin e të paditurve të paguajnë solidarisht, për vlerën e shpronësimit të drejtë për pasuritë, nr. 366/5+1-40; nr. 366/5+1-41; nr. 366/5+1-42; nr. 366/5+1-43; nr. 366/5+1-44; nr. 366/5+1-45; nr. 366/5+1-46; të gjitha në ZK 3665, Vol 13, faqe 19 të ndodhura në Hudënisht, rrethi Pogradec, nga 25.000 lekë për metër katror i njohur si dëmshpërblim në 45.000 lekë për metër katror (gjithsej 3500 m<sup>2</sup> \*200.000=700.000.000 leke demshperblim).
- Detyrimin e palëve të paditura të kryejnë procedurën e shpronësimit për sipërfaqen e përgjithshme 500 m<sup>2</sup> apartamente në pasuritë e mësipërme,(gjithsej 500 m<sup>2</sup>x450.000=225.000.000 leke demshperblim).

### ***2.3.1 Dallimi midis shpronësimi de jure nga ai de facto në lidhje me afatin e ngritjes të padisë në gjykatë***

Shpronësimi de jure është në të gjitha ato raste kur ka pasur fillim, vazhdim dhe përfundim të procedurës së miratimit të vendimit të Këshillit të Ministrave për realizimin e një vepre publike. Ky akt administrativ është rezultat i një sërë aktesh dhe procedurash të rregullta administrative, të cilat kanë si qëllim realizimin e një vepre publike, përmes zhveshjes së rregullt nga pronësia të subjekteve privatë mbi pasuritë e tyre të paluajtshme që preken nga gjurma e veprës publike.

Në këtë rast humbja e pronësisë është më se e ligjshme dhe i vetmi komponent që mund të kundërshtohet në gjykatë është masa e dëmshpërblimit në kuadrin e parimit të shpërblimit të drejtë për humbjen e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme.

Ndërkohë që shpronësimi de facto është një tjetër mënyrë e zhveshjes nga pronësia për shkak të pamundësisë të ushtrimit të të treja tagrave të pronësisë (posedimit, gëzimit dhe disponimit) për shkak të realizimit të një vepre publike, por pa u zhveshur në mënyrë të rregullt dhe të ligjshme nga pronësia pronarët private.<sup>471</sup>

Në praktikën e GJEDNJ, shpronësimi de facto ekziston edhe atëhere kur subjektet privatë janë ndjerë të pasigurtë për të ardhmen, për shkak të miratimit të planeve të reja urbanistike të cilat do të zbatohen në të ardhmen. Miratimi i këtyre planeve që parashikon shkatërrimin e banesave pronë private në funksion të ngritjes së një vepre publike, si dhe vënia para faktit se realizimi i vepres publike (zgjerimit të lulishteve dhe zonës të gjelbëruara të qytetit) për një periudhe të papërcaktuar të së ardhmes, cënon

<sup>471</sup> Analizë rreth konceptit të shpronësimit de facto mban edhe Gjykata Kushtetuese në vendimin nr.35/2007.

thelbin e së drejtës së pronësisë mbi një pronë private në lidhje me ushtrimin e tagrave të gëzimit, posedimit dhe disponimit.<sup>472</sup>

Si rrjedhojë, shpronësimi de facto ekziston edhe atëhere kur nuk është ndërtuar ende një vepër publike, por ekziston plani urbanistik i realizimit të saj (PPV, PDV) dhe subjektet privatë ende nuk e kanë humbur de jure pronësinë e banesave të tyre, por se ushtrimi i tagrave të pronësisë mbi është bërë tërësisht i pamundur, për shkak të moszbatimit të planit urbanistik dhe mosdhënies së dëmshpërblimit që burojnë nga procedurat e shpronësimit në një kohë të shpejtë.

Shpronësimi de facto është edhe në të gjitha ato raste kur ngritja e një vepre publike, rrugë, trotuar, lulishte realizohet pa pritur vendimin e Këshillit të Ministrave për shpronësimin e subjekteve private, por thjesht dhe vetëm duke u bazuar në planin urbanistik të miratuar nga bashkia përkatëse apo KKT e Republikës së Shqipërisë.

Shpronësim de facto shpesh herë realizohet edhe pa një plan urbanistik, sikurse mund të jetë prishja e ndërtimeve pronë private nga IMT pranë Bashkisë, pa plan urbanistik të miratuar më herët dhe pa procedurë të rregullt shpronësimi.

Shpronësimi de facto është edhe në ato raste kur miratimi i PPV dhe PDV është realizuar në kundërshtim me procedurën dhe kriteret që parashikon ligji nr.107/2014 “Për planifikimin e territorit”. Në rastin e fundit ka dhjetra pronarë private, ku pronat e tyre në bazë të planeve të reja urbanistike parashikohet t`ju transferohet e drejta e pronësisë brenda të njëjtës zonë kadastrale nga bashkia, apo në zona të tjera kadastrale, çka rrit pasigurinë juridike të gëzimit, posedimit dhe disponimit të pronave që ata kanë realisht në funksion të realizimit të planit të ri urbanistik.

Mbi të gjitha këta pronarë nuk kanë në të ardhmen asnjë të drejtë për të marrë një leje ndërtimi në tokën dhe banesën e tyre (meremetim, shtesa, ndryshim konstruksioni apo prishje dhe ndërtim të një objekti të ri), pasi e drejta e pronësisë që ata kanë aktualisht duhet të zhvillohet diku tjetër, çka i vendos ata para një shpronësimi de facto që cënon në thelb të drejtën e tyre të pronësisë dhe rrit pasigurinë juridike, se në cilën zonë kadastrale të qytetit do të pozicionohet e drejta e tyre e pronësisë në të ardhmen.

---

<sup>472</sup> Shiko çështjen “*Sporrong and Lönnroth v. Sweden*”, Application no. 7151/75; 7152/75, Vendim i GJEDNJ, Strasbourg, datë 23 Shtator 1982. Në këtë vendim edhe pse pronarët e qytetit të Stokholmit nuk u shpronësuan kurrë për shkak të miratimit të një plani urbanistik që parashikonte ndërtimin e një lulishte mbi banesat e tyre, ata për pesëmbëdhjetë vite e patën të pamundur ushtrimin e plotë të tagrave të pronësisë mbi banesat e tyre. Ata nuk mund t`i gëzonin dhe posedonin qetësisht banesat e tyre si më parë apo t`i jepnin me qira tek të tretët dhe për më tepër nuk mund t`i tjetëronin, sepse të gjithë personat e tjerë e dinin se aty do të realizohej në të ardhmen një vepër publike, çka e bënte të pamundur gëzimin e qetë dhe paqësor të banesave pronë private në kuptim të nenit 1 të Protokollit të 1 të KEDNJ. Sipas GJEDNJ ky rast përbënte shpronësim de facto.

Për sa i takon shpronësimin *de facto*, kjo situatë e vendos palën paditëse përpara pamundësisë së ngritjes së padisë së rivendikimit, pasi sendi qoftë ndërtesa qoftë parcela ndërtimore, nuk ekzistojnë më si në aspektin fizik ashtu edhe atë juridik, ndaj dhe për këtë arsye nuk mund të ngrihet kjo padi (shiko nenin 296 të Kodit Civil).

Subjekti i dëmtuar (pronar/bashkëpronar), i ndodhur në këto rrethana, para faktit të shpronësimin *ultra vires* nga ana e një organi shtetëror për ndërtimin e një vepre publike ( rrugë, park, lulishte etj), kupton se sipërfaqja e shpronësuar ka dalë jashtë asaj të miratuar me vendimin e Këshillit të Ministrave ose është realizuar pa vendim të Këshillit të Ministrave, është në pamundësi për të kërkuar rivendikimin e pronës të tij. Padia e shpërblimit të vlerës së pronës të shpronësuar *de facto* është ekuivalente me mjetin juridik të parashikuar në nenin 297 të Kodit Civil.<sup>473</sup>

Në rrethana të tilla, fakti që një organ publik ka realizuar veprën publike tej sipërfaqes së shpronësuar formalisht apo pa një vendim të mirëfilltë shpronësimi të miratuar nga Këshilli i Ministrave, do të thotë se sipërfaqja e marrë e pronës së paditësit sipas shpronësimin *de facto* nuk mundet të kthehet, sikurse parashikon neni 297 i Kodit Civil për pamundësinë e kthimit të sendit.

Organi publik që ka vepruar në rrethanat e mësipërme, do të thirret në gjykim si palë e paditur, sipas kritereve të nenit 297 të K.Civil, si poseduese në keqbesim e pronës së paditësit në momentin e marrjes së pronës, për rrjedhojë detyrohet të përgjigjet civilisht me vlerën ekuivalente të saj kundrejt palës paditëse.

Në këto kushte pala e paditur, prezumohet se ka realizuar procedurën e shpronësimin, duke pasur dijeni lidhur me pronarin e pronës ku po ndërtohej vepra publike dhe për planin e gjurmës që zinte projekti i miratuar. Kjo do të thotë se pala e paditur ka qenë poseduese me keqbesim e pronës së shpronësuar *de facto* të palës paditëse dhe se kjo plotëson kushtin ligjor të aktivizimit të përgjegjësisë pasurore për të dëmshpërblyer palën paditëse për çdo dëm të pësuar.

Shpronësimi *de facto* nga ana e shtetit të pronës private, për hir të ndërtimit të një vepre publike, përbën një shkak ligjshëm të pamundësisë së kthimit fizik të pronës, në kuptim të nenit 297 të Kodit Civil. Shpronësimi *de facto* i pronës private është i njohur tashmë si një nga mënyrat e fitimit të pronësisë së

---

<sup>473</sup> Në nenin 297 të Kodit Civil, parashikohet se: “*Poseduesit me mirëbesim i takojnë frutat natyrore të veçuara dhe frutat civile të vjela që janë bërë të kërkueshme deri në ditën që ka marrë dijeni se është posedues i paligjshëm, ose që i është njoftuar padia e pronarit për kërkimin e sendit. Ai nuk detyrohet të shpërblejë pronarin për humbjen, dëmtimin ose pamundësinë e kthimit të sendit për çdo shkak tjetër, por pas kësaj dite ai përgjigjet për frutat e vjela ose që duhet të kish vjelur, duke vepruar me përkujdesje deri në kohën e kthimit të sendit, për shpërblimin për përdorimin e sendit, si dhe për humbjen, dëmtimin ose pamundësinë e kthimit për faj të tij.*”



shtetit, si në jurisprudencën evropiane dhe atë shqiptare. Shpronësimi *de facto* përbën një nga format e ndërhyrjes së shtetit për interesa publik në pronën private.<sup>474</sup>

Neni 1 i Protokollit Nr. 1 të KEDNJ si edhe jurisprudenca e GJEDNJ ka pranuar se shteti, edhe në rastet e shpronësimeve *de facto* është i detyruar për të dëmshpërblyer pronarin e shpronësuar me vlerën ekuivalente të vlerës së pronës.<sup>475</sup>

Gjithashtu pranohet se shpronësimi *de facto* ndryshon nga shpronësimi formal apo *de jure* në pjesën që nuk respektohen formalitetet e parashikuara nga ligji. Por në çdo rast edhe shpronësimi *de facto* juridikisht passjell fitimin e pronësisë nga shteti kundrejt pronës private, sikurse nga shpronësimi formal. Shpronësimi *de facto* është njohur edhe në jurisprudencën e Gjykatës Kushtetuese, si një nga mënyrat e fitimit të pronësisë së shtetit kundrejt pronës private.<sup>476</sup>

Në rast se para gjykatave administrative do paraqiteshin për gjykim mosmarrëveshje të kësaj natyre si më sipër, pala e paditur (organi publik), për llogari dhe interes të së cilës është realizuar një veper publike, do mbajë përgjegjësi ligjore për shpronësimin *de facto* të palës paditëse nga sipërfaqja e tokës dhe ndërtesës në pronësi të tij.

Ndodhur para këtyre rrethanave, pala paditëse të vetmin mjet juridik që ka në dispozicion për të ushtruar është kërkitimi pasuror i vlerës ekuivalente të pronës së shpronësuar *de facto*.

Për sa i takon debateve doktrinare nëse kërkitimi i kompensimit të vlerës së pronës së shpronësuar *de facto* dhe kërkitimi pasuror i fitimit të munguar mbi këtë vlerë, janë kërkitime të cilat i nënshtrohen afatit të parashkrimit 3 vjeçar të padisë, ka qëndrime të ndryshme.

Megjithatë praktika më e fundit e Gjykatës së Lartë po shkon drejt njëhësisë se padia e kërkitimit pasuror të kompensimit të vlerës ekuivalente të sendit të shpronësuar *de facto*, që lind si pasojë e pamundësisë të ngritjes së padisë së rivendikimit, për shkak se sendi është humbur, shkatërruar apo nuk mundet të kthehet për shkaqe të ligjshme, është një padi që nuk parashkruhet.<sup>477</sup>

Padia e kompensimit me vlerën ekuivalente të sendit nuk është gjë tjetër veçse mjeti alternativ i mbrojtjes së të drejtës kushtetuese dhe themelore të pronësisë, në kushtet e pamundësisë së ngritjes së padisë së rivendikimit. Regjimi juridik i padisë së rivendikimit si një padi që nuk parashkruhet do të ndjekë edhe regjimin juridik të padisë që rrjedh nga pamundësia e ushtrimit të saj, konkretisht padisë së

---

<sup>474</sup> Shiko çështjen “*Sporrong and Lönnroth v. Sweden*”, Application no. 7151/75; 7152/75, Vendim i GJEDNJ, Strasbourg, datë 23 Shtator 1982.

<sup>475</sup> Shiko çështjen “*Papamichalopoulos and others vs. Greece*”, Vendim i GJEDNJ, datë 31.10.1995, Application no.14556/89.

<sup>476</sup> Vendimi Nr. 35, dt. 10.10.2007 i Gjykatës Kushtetuese të Republikës së Shqipërisë.

<sup>477</sup> Për më tepër shiko Vendimin nr. (205) datë 04.04.2017 i Kolegjit Administrativ i Gjykatës së Lartë.

kompensimit të vlerës ekuivalente të pronës, e cila për shkaqe të parashikuara nga neni 297 i Kodit Civil nuk mundet të kthehet fizikisht.<sup>478</sup>

### ***2.3.2. Ndërgjyqësia dhe gjykata kompetente në lidhje me shpronësimin de jure dhe atë de facto.***

Legjitimiteti aktiv si në shpronësimin de jure dhe de facto ajo i përket pronarit apo bashkëpronarit/ve të cilët janë zhveshur në kundërshtim me ligjin nga tagrat e pronësisë mbi një pasuri të paluajtshme.

Për sa i përket legjitimitetit pasiv, në shpronësimin de jure, organi kryesor që duhet të jetë i paditur është Këshilli i Ministrave, vendimi i të cilit kundërshtohet në gjykatë. Thirrja në gjykim e organeve të tjera shtetërore, sikurse mund të jetë, Agjencia Shtetërore për Shpronësimet, Ministria e Industrisë dhe Energjisë, ARRSH, që zhvillojnë dhe koordinojnë procedurat e shpronësimit apo në emër të të cilëve kryhet shpronësimi, mund të zënë gjithashtu vendin e palëve të paditura në gjykim.

Thelbi i objektit të padisë që kundërshton aktin e shpronësimit është masa e dëmshpërblimit që ka miratuar me vendim Këshilli i Ministrave, pavarësisht se e drejta e kalimit të pronës private në atë publike/shtetërore kryhet në emër të një enti publik apo privat.

Ajo që duhet pasur kujdes në këtë rast është se caktimi i masës së dëmshpërblimit kur ka disa të paditur duhet të ndahet qartësisht në objektin e padisë ose gjykata duhet të theksojë faktin se institucionet shtetërore të paditura (që lidhet me kushtet e legjitimitetit pasiv), përgjigjen solidarisht në bazë të urdhërimeve të Kodit Civil dhe kuadrit ligjor për shpronësimet.

Tek shpronësimi de facto për sa i takon legjitimitetit pasiv si të paditur do të jenë gjithmone organet shtetërore të cilat kanë shkatërruar pronën private të llojit pasuri e paluajtshme (IMT, IKMT), entet e tjera publike, bashkitë dhe çdo organ tjetër shtetëror që ka realizuar veprën publike pa pritur përfundimin e procedurave të shpronësimit apo për më keq akoma pa një plan të mirëfilltë urbanistik dhe akt shpronësimi, në shkelje flagrante të nenit 41/3 të Kushtetutës.

Në rastin e shpronësimit de facto, meqënëse jemi para marrëdhënies juridike të shkaktimit të dëmit, organet shtetërore të sipërpërmendura, në bazë të nenit 626 të Kodit Civil, përgjigjen solidarisht në lidhje me rimbursimin e dëmit që i është shkaktuar subjekteve private.

### ***2.3.3. Lloji i dëmshpërblimit në lidhje me secilin akt shpronësimi***

Tek shpronësimi de jure mund të kërkohet vetëm diferenca e dëmshpërblimit midis atij të njohur me vendim të Këshillit të Ministrave dhe dëmshpërblimit që duhet të jetë në realitet në kuptim të nenit 41/3

---

<sup>478</sup> Për më tepër shiko Vendimin unifikues 5/2011 i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës të Lartë.

të Kushtetutës dhe që përbën një shpërblim të drejte (e llogaritur nëpërmjet provës me ekspert) si ekuivalencë për humbjen e plotë të pronësisë apo për zhvlerësimin e pasurisë për shkak të realizimit të një veprë të re publike.

Tek shpronësimi de facto, masa e dëmshpërblimit është shumë herë me e madhe dhe ajo përfshin shpërblimin e plotë të dëmit që në këtë rast është vlera në treg e banesës së shkatërruar dhe e truallit të përvetësuar, dëmi moral që ka të bëjë me cënimin e shëndetit (dëmi biologjik), nderit dhe personalitetit të personave të dëmtuar, dëmin ekzistencial, si dhe fitimin e mugar për të dyja llojet e dëmit atij material dhe atij moral deri në dhënien e plotë të dëmshpërblimit.

Arbitrariteti dhe nxitimi i organeve shtetërore përveçse mund të përbëjë shkak për nisjen e procedimit penal ndaj titullarëve të organeve shtetërore që ndërmarrin veprime në kundërshtim me Kushtetutën dhe kuadrin ligjor për shpronësimet, i vendos institucionet shtetërore që ato përfaqësojnë para rrezikut të një dëmi ekonomik shumë herë më të lartë se ai që do jepej në kuadrin e një procedurë të rregullt shpronësimi.

#### ***2.3.4. Kërkimet që lidhen me marrjen e masës së dëmshpërblimit për humbjen e pronësisë të shpronësimit de jure dhe de facto, si dhe fitimit të munguar***

Tek shpronësimi de jure duhet pasur kujdes që ngritja e padisë të realizohet brenda afatit 30 ditor nga casti i komunikimit të aktit individual të autoritetit apo entit publik që do të realizojë veprën publike. Nëpërmjet këtij njoftimi subjekti privat duhet të vihet në dijeni të vendimit të Këshillit të Ministrave për ndërtimin e veprës publike, llojin dhe sipërfaqen e pasurisë të paluajtshme që subjekti privat zhvishet nga pronësia dhe masën e dëmshpërblimit.

Mbas kalimit të këtij afati në rast se do të kemi një padi që është ngritur pas vitit 2013, në bazë të ligjit nr. 49/2012 “Për gjykimin e mosmarrvëshjeve administrative”, gjykata kompetente administrative e shkallës të parë mund ta konstatojë edhe kryesisht kalimin e afatit dhe të vendosë mospranimin për shqyrtim të padisë.<sup>479</sup>

Një zgjidhje e tillë ligjore i jep gjykatës një rol aktiv në aspektin procedural, ndryshe nga ajo që njohim për rolin e gjykatës në procesin civil, ku vetëm palët në bazë të nenit 6 të KPr.C mund të pretendojnë parashkrimin shues të padisë në kuptimin material dhe gjykata kurrsesi nuk mund ta konstatojë atë kryesisht.

---

<sup>479</sup> Në nenin 18/7 të ligjit nr. 49/2012 “Për gjykimin e mosmarrvëshjeve administrative”, që ka të bëjë me afatet e parashkrimit të padisë, theksohet se këto afate shqyrtohen nga gjykata edhe kryesisht.

Tek shpronësimi de facto meqënëse jemi para një situatë që lidhet me cënimin e thelbit të së drejtës të pronësisë, rregullimi i pasojave do të shihet në këndvështrim të nenit 297 të Kodit Civil që lidhet me padinë e lirim dorëzim sendit, për sa i takon rregullimit të pasojave.

Shpronësimi de facto është po aq flagrant sa një pronë private të grabitet apo pushtohet në mënyrë të paligjshme nga një subjekt privat në dëm të një subjekti tjetër privat.

Në një situatë të tillë i vetmi mjet juridik për të rivendosur interesin e ligjshëm të shkelur është padia e rivendikimit. Një mjet i tillë juridik krijon diskutime për sa i takon procesit të legalizimeve, ku kalimi i pronësisë në favor të poseduesve të ndërtimeve pa leje, kryhet për shkak të kuadrit ligjor për legalizimet, edhe pse ata mund të jenë vendosur në posedim të pasurive të paluajtshme pronë shtetërore dhe private në kundërshtim me Kodin Civil dhe ligjin për planifikimin e territorit.

Për sa i takon padisë së dëmshpërblimit që buron nga shpronësimi de facto, në jurisprudencën gjyqësore pyetjet që ngrihen janë nëse parashkrueshmëria e objektit të saj do të jetë 3 vjet si një dëmshpërblim që buron nga marrëdhënia juridike e shkaktimit të dëmit jo kontraktor, 10 vjet si një padi që i nënshtrohet afatit të përgjithshëm të parashkrimit, apo e paparashkrueshme që mund të ngrihet në çdo kohë. Një qëndrim pozitiv në lidhje me kërkimin kryesor të kësaj padie që lidhet me masën e dëmshpërblimit, ka mbajtur Kolegji Civil i Gjykatës të Lartë në vitin 2017.<sup>480</sup> Ndër të tjera në vendimin e tij Kolegji Administrativ i Gjykatës së Lartë arsyeton :

*23. Afati 30 ditor, i parashikuar nga ligji i shpronësimit për ngritjen e padisë, nuk ka lidhje me pretendimet në padinë objekt gjykimi, pasi kërkimet e padisë në gjykim pretendojnë dëmshpërblimin nga shpronësimi de facto, dëmshpërblimin nga rënia e vlerës së pronës dhe fitimin e munguar përkatës. Këto tre kërkime, të cilat mund të ishin potencialisht edhe padi të veçanta, janë padi për kërkimin e dëmit që rrjedh nga marrëdhënie jashtëkontraktore dhe si të tilla afati i paraqitjes së padisë nuk mundet të pretendohet se rregullohet në ligjin për shpronësimin, por rregullohet në Kodin Civil.*

*24. Çështja që duhet të marrë vëmendjen e Kolegjit vlerësohet të jetë zgjidhja e pretendimit dhe prapesimit të palës së paditur dhe Avokaturës së Shtetit mbi parashkrimin shues të padisë objekt gjykimi për të gjitha kërkimet e saj. Avokatura e Shtetit ka pretenduar se padia objekt gjykimi është një padi shpërblimi dëmi të pësuar nga një fakt i paligjshëm, që rrjedh nga marrëdhënia jashtëkontraktore, dhe si e tillë afati i parashkrimit të padisë është 3 vjet, sipas parashikimit të nenit 115 shkronja “dh” i Kodit Civil.*

---

<sup>480</sup> Për më tepër shiko Vendimin nr. (205) datë 04.04.2017 i Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë.

25. Kolegji sjell në vëmendje se rasti objekt gjykimi paraqet një padi me tre kërtime, ku pala paditëse fillimisht kërkon kompensimin e vlerës ekuivalente të pasurisë së shpronësuar de facto nga pala e paditur gjatë ndërtimit të rrugës, shpërblimin e dëmit për zhvlerësimin e pronës dhe fitimin e munguar.

29. Kolegji vlerëson gjithashtu se shpronësimi de facto nga ana e shtetit të pronës private, për hir të ndërtimit të një veprë publike, përbën një shkak ligjshëm të pamundësisë së kthimit fizik të pronës, në kuptim të nenit 297 të Kodit Civil. Shpronësimi de facto i pronës private është i njohur tashmë si një nga mënyrat e fitimit të pronësisë së shtetit, si në jurisprudencën evropiane dhe atë shqiptare. Shpronësimi de facto përbën një nga format e ndërhyrjes së shtetit për interesa publik në pronën private.<sup>481</sup>

30. Kolegji sjell në vëmendje se GJEDNJ, për qëllimet e zbatimit të Nenit 1 Protokollit Nr. 1 të KEDNJ ka pranuar se shteti, edhe në rastet e shpronësimeve de facto është i detyruar për të dëmshpërblyer pronarin e shpronësuar me vlerën ekuivalente të vlerës së pronës.<sup>482</sup>

31. Për rrjedhojë Kolegji vlerëson se në rastin objekt gjykimi pala e paditur, për llogari të ndërtimit të veprës publike, ka shpronësuar de facto palën paditëse nga sipërfaqja e tokës në pronësi të tij, të individualizuar sipas aktit të ekspertimit. Në të njëjtën kohë pala e paditur nuk ka kompensuar palën paditëse me vlerën ekuivalente të pronës së shpronësuar de facto. Ndodhur para këtyre rrethanave pala paditëse nuk ka patur mundësi të ngrejë padinë e rivendikimit, për të kërkuar sakaq lirim dhe dorëzimin e sendit, posedimin e të cilit dhe pronësinë shteti e ka marrë jo sipas ligjit, pasi prona për shkak të zhvillimit urban është e pamundur juridikisht të kthehet. Për rrjedhojë pala paditëse të vetmin mjet juridik që ka patur në dispozicion për të ushtruar ka qenë kërkitimi pasuror i vlerës ekuivalente të pronës së shpronësuar de facto.

46. Shpronësimi i palës paditëse është bërë me Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr. 747, datë 26.11.1998, ndërkohë padia është paraqitur në gjykatën e shkallës së parë me datë 22.05.2006. Kolegji konstaton se minimalisht padia për fitimin e munguar ka nisur të ecë pas lindjes së të drejtës së padisë për kompensimin e vlerës ekuivalente të sendit të pamundur për t'u kthyer, sipas nenit 297 të Kodit Civil. Konkretisht në momentin e përfundimit të punimeve të ndërtimit të veprës publike dhe shpronësimit de facto.

Në ndryshim nga kërkitimi i dëmshpërblimit për pronën e paluajtëshme shpronësuar de facto që nuk parashkruhet, Kolegji Administrativ i Gjykatës së Lartë, cmon se pala e paditur duhet të paguajë fitimin

<sup>481</sup> Shiko çështjen “*Sporrong and Lönnroth v. Sweden*”, Application no. 7151/75; 7152/75, Vendim i GJEDNJ, Strasbourg, datë 23 Shtator 1982.

<sup>482</sup> Shiko çështjen “*Papamichalopoulos and others vs. Greece*”, Vendim i GJEDNJ, datë 31.10.1995, Application no.14556/89.

*e munguar vetëm tre vitet e fundit nga casti ngritjes të padisë (nga data 22.05.2003 deri në 22.05.2006).*<sup>483</sup>

Në këtë padi qëndrimi se afati i parashkrimit mbron fitimin e munguar vetëm për një periudhe tre vjecare nga dita e paraqitjes të padisë dhe jo më shumë, mbart në vetvete dy arsye që objektivisht bien ndesh me qëndrimin që mban Kolegji për kërkimin kryesor në të njëjtin vendim.

Së pari, ta konsiderosh fitimin e munguar një lloj kërkimi që lidhet me marrëdhëniet jo kontraktore të shkaktimit të dëmit i heq mundësinë pronarit/bashkëpronarëve që janë zhveshur në mënyrë të paligjshme për ndërtesën dhe truallin të kërkojnë shpërblimin e plotë të dëmit të shkaktuar. Përderisa kërkimi kryesor ai i dëmshpërblimit të pasurisë të paluajtshme të shpronësuar në mënyrë de facto nuk parashkruhet, as kërkimi dytësor që shoqëron kërkimin e dëmshpërblimit që ka të bëjë me këtë lloj shpronësimi nuk mund të parashkruhet.

Fitimi i munguar si kërkim dytësor ndjek fatin e kërkimit kryesor dhe kurrsesi nuk mund të parashkruhet, sepse të dyja janë komponentë të të njëjtit parim, atij të shpërblimit të plotë të dëmit dhe nuk mundet që kërkimi kryesor të mos i nënshtrohet afatit të parashkrimit dhe ai dytësor t'i nënshtrohet.

Së dyti, Kolegji në vendimin e tij ka dhënë dëmshpërblimin në interpretim të gabuar të nenit 114/dh dhe 120 të K.Civil, vetëm për tre vite duke filluar ky afat nga dita që është depozitur padia dhe tre vite më herët, ndërkohë që afati i parashkrimit të shpërblimit të dëmit jo kontraktor edhe sikur ta pranojmë si të tillë, mbulon dëmin që është shkaktuar tre vite më herët nga casti që është paraqitur padia, zgjidhjen e saj në themel, si dhe ekzekutimin e vendimit të formës të prerë, që shkon në një periudhe të papërcaktuar të së ardhmes.

Pra kurrsesi nuk mund të ketë dëmshpërblim në lidhje me fitimin e munguar që buron nga kjo padi vetëm për tre vite, çka është një qëndrim tërësisht i gabuar. Në rrethanat e kazuat konkret, shpronësimi de fakto ka ndodhur në vitin 1999, padia u ngrit në vitin 2006, Kolegji Civil u shpreh në vitin 2017, çka do të thotë se edhe në rast se do të pranojmë sipas Kolegjit se fitimi i munguar që buron nga marrëdhënia e shpronësimit de facto të parashkruhet brenda një afati tre vjecar, ajo fillon në vitin 2003, tre vite nga casti ngritjes të padisë dhe vazhdon deri në njohjen e shpërblimit të plotë të pronës të shpronësuar. Fitimi i munguar kurrsesi nuk mund të jetë vetëm nga viti 2003 deri në vitin 2006 sikurse shprehet shumica e anëtarëve të Gjykatës të Lartë.

Po periudha nga viti 2006-2017 si dhe deri në çastin e ekzekutimit të vendimit nga zyra përmbarimore, që ka të bëjë me fitimin e munguar dhe nuk gjen mbulim për efekt të dëmshpërblimit, me çfarë mënyre

---

<sup>483</sup> Pjesë e vendimit nr. (205) datë 04.04.2017 i Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë.

do të rivendoset, sepse paligjshmëria në lidhje me mosdhënien e shpërblimit të plotë të dëmit të shkaktuar në vitin 1999 ende nuk është rivendosur në vitin 2017, sikurse kërkon neni 44 i Kushtetutës?

### ***2.3.5. Roli i gjykatës administrative te shkallës të parë për verifikimin e afatit të parashkrimit të padise që ka për objekt dhënien e dëmshpërblimit të plotë që buron nga akt i shpronësimit***

Për sa i takon rolit aktiv që marrin gjykatat administrative në bazë të nenit 18 të ligjit nr. 49/2012, “Për gjykimin e mosmarrëveshjeve administrative”, ka një rëndësi thelbësore nëse një padi është ngritur përtej afatit 30 ditor, para datës 04.11.2013, që ky ligj ka hyrë në fuqi apo më pas, pasi në varësi të këtij fakti përcaktohet edhe roli aktiv që mund të marrë gjykata.

Për mosmarrëveshje që kanë lindur para datës 04.11.2013, në rast se padia është ngritur pasi ka kaluar afati 30 ditor, gjykata administrative e shkallës të parë nuk mund të verifikojë kryesisht plotësimin e afatit të parashkrimit në lidhje me kundërshtimin e masës së dëmshpërblimit që buron nga vendimi i Këshillit të Ministrave për një shpronësim konkret.

Në një rast konkret në vitin 2017 ndër të tjera Kolegji Administrativ arsyeton:<sup>484</sup>

*27. Kolegji sjell në vëmendje se padia është ngritur në vitin 2011 dhe në këtë periudhë i vetmi regjim juridik i institutit material civil të parashkrimit shues të padisë rregullohej nga Kodi Civil. Ndërkohë rregullimi ndryshe i parashkrimit të padive administrative u prezantua për herë të parë në Ligjin Nr. 49/2012 për gjykimin e mosmarrëveshjeve administrative, konkretisht në nenin 17 të tij, ligj i cili ka hyrë në fuqi në datë 04.11.2013. Ndërkohë që Kodi Civil institutin e parashkrimit shues të padisë e parashikon si shkak që godet padinë në kuptimin material dhe si prapsim në kuptimin e ngushtë që ngrihet vetëm me prapësimin e palës së paditur dhe vetëm sa nuk është deklaruar e mbyllur faza e shqyrtimit gjyqësor në gjykimin në shkallë të parë, Ligji Nr. 49/2012 parashkrimin shues të padisë administrative e parashikoi si prezumim procedural dhe si shkak ligjor që godet padinë në kuptimin procedural.*

*29. Në rastin konkret, edhe pse padia është ngritur në kohën kur në fuqi ka qenë vetëm Kodi Civil, Gjykata Administrative e Apelit ka zbatuar për zgjidhjen e çështjes nenin 17 të Ligjit Nr. 49/2012, që ka hyrë në fuqi pas më shumë se dy vjetësh nga paraqitja e padisë në gjykatë. Kolegji vlerëson se kjo mënyrë e zbatimit të ligjit përbën një shkelje e parimit të sigurisë juridike dhe një zgjidhje të çështjes pa ligj apo nëpërmjet një ligji që gjykata e ka zbatuar me fuqi prapavepruese. Për rrjedhojë Gjykata*

---

<sup>484</sup> Për më tepër shiko Vendimin nr. 897 datë 19.12.2017 i Kolegjit Administrativ i Gjykatës së Lartë,

*Administrative duhet ta mbajë parasysh në zgjidhjen e çështjes në rigjykim këtë standard të gjithëpranuar dhe të përbotshëm kushtetues të veprimit të ligjit në kohë.*

Zbatimi i ligjit Nr. 49/2012, i cili ka hyrë në fuqi me datë 04.11.2013, nga Gjykata Administrative e Apelit me fuqi prapavepruese, për një padi që është ngritur më shumë se dy vjet përpara se ky ligj të hynte në fuqi, përbën një shkelje të rëndë proceduriale që shkel parimin e sigurisë juridike të normave.

485

### ***2.3.6. Kundërshtimi i Vendimit të Këshillit të Ministrave që ka miratuar shpronësimin e parcelave të caktuara pronë private përtej afatit 30 ditor nga casti që vendimi është publikuar në fletoren zyrtare***

Për sa i përket kundërshtimit të një vendimi të Këshillit të Ministrave që ka miratuar shpronësimin e parcelave të caktuara pronë private, afati 30 ditor i ankimit nuk fillon nga casti që vendimi është publikuar në fletoren zyrtare, por nga casti që vlera nominale e dëmshpërblimit për pronarin/bashkpronarët që shpronësohen i është komunikuar rregullisht atyre me akt individual. I këtij qëndrimi evolues dhe mjaft pozitiv për interesat e subjekteve të shpronësuar është edhe Kolegji Administrativ në vendimin që ai ka mbajtur për këtë çështje në vitin 2017, ku ndër të tjera arsyeton.<sup>486</sup>

*24.... ligjvënësi në nenin 24 të ligjit mbi shpronësimet ka parashikuar një procedurë specifike të detyrueshme për t'u respektuar, duke patur parasysh natyrën juridike të këtij procesi, ku pronari zhvishet nga e drejta e pronësisë, ashtu dhe për faktin se njoftimi i aktit të shpronësimit kushtëzon drejtpërsëdrejti efektet që ky akt sjell pasi i njoftohet subjektit që do të shpronësohet. Kolegji vijon se, duke qenë se ligjvënësi e lidh momentin e paraqitjes së kërkesë padisë në gjykatën kompetente me marrjen dijani të subjektit të shpronësuar për shpronësimin dhe jo me momentin kur organi shtetëror bën shpalljen e subjekteve që do të shpronësohen nëpër gazetën e shtypit të përditshëm apo në Fletoren Zyrtare, atëherë respektimi i detyrimit për njoftim personalisht duhet të zbatohet në çdo rast. Kolegji Civil ka konkluduar se mungesa e njoftimit të subjekteve që shpronësohen në mënyrë të drejtpërdrejtë, sipas një forme dhe procedurë të parashikuar shprehimisht në ligj, nuk mund të zëvendësohet me mjete të tjera, siç mund të jenë shpallja në gazeta të shtypit të përditshëm me tirazh të gjerë, apo shpallja në Fletoren Zyrtare. Kolegji ka vlerësuar se mungesa e njoftimit të drejtpërdrejt për aktin e shpronësimit*

<sup>485</sup> Për më tepër shiko çështjen “*Sunday Time v. the United Kingdom of Great Britain and Northern Ireland*”, Vendim i GJEDNJ i vitit 1979; çështjen “*Rekvényi v. Hungary*”, Vendim i GJEDNJ i vitit 1999; çështjen “*Rotaru v. Romania*”, Vendim i GJEDNJ i vitit 2000; çështjen “*Damman v. Switzerland*”, Vendim i GJEDNJ i vitit 2005.

<sup>486</sup> Për më tepër shiko Vendimin nr. 897 datë 19.12.2017 i Kolegjit Administrativ të Gjykatës së Lartë.



*sjell si pasojë që paraqitja e kërkesë padisë të mos i nënshtrohet asnjë afati, duke ruajtur të drejtën e paditësit që të paraqesë në çdo kohë kërkimin e mësipërm.*

Nisur nga analiza e qndrimit që mban Gjykata e Larte, del qarte se akti i shpronësimit nuk është një akt normative, por është një akt individual administrativ dhe për rrjedhojë nuk mundet të ndjekë regjimin juridik të prezumimit të dijenisë nëpërmjet njoftimit publik. Kushtetuta dhe ligji kanë parashikuar ndaj tij të drejtën e ankimit gjyqësor dhe asnjë e drejtë ankimi ndaj akteve individuale nuk mundet të nisë nga dita e njoftimit publik, pasi ligji kurdoherë parashikon detyrimin e organit të administratës publike të njoftojë destinatarin apo destinatarët e aktit me njoftim nominal dhe individual sipas rregullave të përgjithshme.

### ***2.3.7. Casti i humbjes të pronësisë të një pasurie të paluajtshme të shpronësuar de facto***

Pronësia e një parcele të paluajtshme përfshirë ndërtimet që kanë qenë ndërtuar mbi të (për banim ose shërbim), humbet në aspektin juridik jo në çastin që ndërtohet një vepër publike, por në çastin që pronarët e pasurisë së paluajtshme pronë private, u është njohur dëmshpërblimi përkatës:

- me vendim të Këshillit të Ministrave;
- me vendim të organit shtetëror që ka kryer shkatërrimin e pronës të tyre;
- ose u është njohur masa e dëmshpërblimit me vendim të formës të prerë nga gjykata.

Vetëm në një nga tre situatat e mësipërme, gjendja e faktit pra vepra e re publike që është ndërtuar (rrugicë dytësore, rrugë kryesore, park, lulisjhte, etj) kthehet përfundimisht në pronë publike apo shtetërore dhe pronari/bashkëpronarët e pronës private e humbasin përfundimisht në aspektin juridik pronësinë mbi pasuritë e paluajtshme që ata kanë pasur më parë.

Deri në formësimin e një titulli të tillë të ligjshëm që lidhet me dëmshpërblimin e pronarëve që u është shkatërruar banesa/qendra e shërbimit dhe kanë humbur çdo posedim dhe gëzim të pasurisë të tyre, ata vazhdojnë të jenë juridikisht pronarë të saj dhe nuk mundet as dega vendore e ASHK ku ka ndodhur fakti i paligjshëm, kryesisht apo me kërkesë të bashkisë, entit shtetëror përkatës të bëjë fshirjen e pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme, për shkak se është ndërtuar një vepër e re pronë publike.

Regjistrimi i veprës së re pronë publike, si dhe fshirja nga regjistri kadastral i emrave të pronarëve që preken prej saj, do të kryhet vetëm në momentin kur në degën e ASHK do të dorëzohet titulli përkatës në një nga tre format që përmendëm më lart.

### **2.3.8 Rasti i shkatërrimit të objekteve me leje ndërtimi apo ne proces legalizimi te cilat preken për shkak te procesit te shpronësimit me qëllim realizimin nje vepre publike**

Ne rastin kur ne kuader te realizimit te nje projekti per interes publik nje prone nuk shpronësohet, pasi nuk eshte e regjistruar ne Agjensine Shtetërore te Kadastrës, por qe paditesi zoteron nje leje ndertimi mbi mbi bazen e te ciles ka realizuar ndertesën dhe kjo e fundit prishet ne kuader e realizimit e ketij projekti per interes publik nga IKMT, apo nje pasuri ne proces legalizimi, ke duhet te padise pronari i ndertesës qe ka nje leje ndertimi, apo i titullit të pronësisë ende te paregjistruar ne ASHK?

Në bazë të Kodit Civil, pasuritë e paluajtshme duhet të jenë të regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme me qëllim që ato më pas t'i nënshtrohen qarkullimit juridiko-civil, me qëllim identifikimin e llojit të pasurisë të paluajtshme (tokë bujqësore, truall, ndërtesë, etj), zonës kadastrale ku pozicionohet për efekt të Hartës të Vlerës, pronari apo bashkëpronarët përkatës dhe sipërfaqja në total që preket nga gjurma e ndërtimit të veprës të re publike.

Mosregjistrimi në kohën e duhur të lejes së ndërtimit apo të një titulli pronësie për arsye objektive dhe subjektive, nuk e bën vendimin e Këshillit të Ministrave që nuk e ka njohur dëmshpërblimin për një pasuri të tillë të pavlefshëm. Përkundrazi në fazën e zhvillimit të procedurave të shpronësimit të gjithë subjektet privatë kanë mundësi të regjistrojnë lejen e ndërtimit në bazë të nenit 48 të të ligjit nr.111/2018 “Për Kadastrën”, çka i jep realizimit të veprës së ardhme mbrojtje ligjore për efekt të sigurisë juridike në raport me të tretët përfshirë edhe organet shtetërore që kryejnë procedurën e shpronësimit.<sup>487</sup>

Gjithashtu, pronarët që kanë një titull të paregjistruar kanë detyrimin ligjor të përfundojnë regjistrimin e titullit/lejes, për efekt të shpronësimit, apo një pasurie të paluajtshme në proces legalizimi kur ka kaluar një kohë e gjatë për këtë qëllim. Ky detyrim i tyre buron nga neni 195 i Kodit Civil, nenet 22, 23, dhe 24 i Ligjit nr.111/2018 “Për kadastrën”.

Regjistrimi i lejes së ndërtimit apo të titullit të pronësisë në lidhje me situatën e mësipërme për efekt të dëmshpërblimit, i jep të drejtë këtyre subjekteve të kërkojnë plotësimin e vendimit të Këshillit të Ministrave.

Të njëjtën zgjidhje ka dhënë legjislatori edhe në ligjin nr.20/2020 “Për mbylljen e proceseve kalimtare”.<sup>488</sup>

<sup>487</sup> Pikërisht ky ishte edhe njëri prej shqetësimeve që u mbajt parasysh në Raportin për zonën e “Astirit”, përgatitur nga Avokati I Popullit, faqe 18.

<https://www.avokatipopullit.gov.al/media/manager/website/reports/Raporti%20p%C3%ABr%20zon%C3%ABn%20e%20Astirit%20.pdf>,

<sup>488</sup> Në nenin 18 të ligjit nr.20/2020 “Për mbylljen e proceseve kalimtare”, parashikohet se: “ASHK-ja kryen procedurat e kualifikimit për legalizim të ndërtimeve pa leje, duke u bazuar në kriteret e moscenimit të:

Në rast se organi kompetent shtetëror nuk njeh të drejtën e dëmshpërblimit në lidhje me situatën e re juridike, kur leja e ndërtimit është regjistruar dhe po kështu edhe titulli i pronësisë që ka ekzistuar kohë më parë se të miratohej vendimi i Këshillit të Ministrave, atëherë subjekti i dëmtuar ka të drejtë të ngrejë padi për shkaktim dëmi, pasi jemi para një fakti të paligjshëm ku pasuria e paluajtshme është përvetësuar pa një procedurë të rregullt shpronësimi.

Ne rastin e një ndërtese në proces legalizimi, e cila priset për interes publik në kuadrin e realizimit të një projekti pa u dhënë kompensimi, a ka të drejtë personi që ka kryer ndërtimin pa leje të padisë Agjensinë Shtetërore të Kadastrës (ish ALUIZNI) për t'i kërkuar shpërblimin e dëmit të shkaktuar nga mos shprehja me vendim brenda afatit të përcaktuar nga ligji për legalizimin ose jo të këtij ndërtimi pa leje?

Rruga ligjore që duhet të ndiqet në këtë rast është ajo e ankimit administrativ para strukturës të posaçme të ankimeve në ASHK ose Drejtorit të Përgjithshëm dhe më pas në rast mospasje suksesi, me padi në gjykatë me objekt detyrimin e degës të ASHK ta përfshijë në procesin e kualifikimit të objektit të deklaruar për legalizim dhe të lëshojë lejen e legalizimit.

Në rast se një vendim i tillë gjyqësor nuk arrin të marrë formë të prerë para se të miratohet vendimi i Këshillit të Ministrave, subjekti i dëmtuar ka dy rrugë ligjore:

- a) Ngritjen e padisë për dëmshpërblim e cila paraqet vështirësi për tu pranuar për aq kohë sa objekti i deklaruar për legalizim, nuk ka fituar mbrojtje ligjore në bazë të kuadrit ligjor për legalizimet dhe vendimeve unifikuese.<sup>489</sup>

Në një nga vendimet unifikuese, Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë mbajnë qëndrimin se: *shtesa ose ndërtimi, i cili është realizuar në kundërshtim me normat në fuqi dhe nuk është regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme nuk mundet të jete objekt i pjesëtimit gjyqësor dhe personi i interesuar për arsye se nuk përfaqëson interes të ligjshëm në këtë rast nuk mundet të legjitimohet në ngritjen e padisë për pjesëtimin e pasurisë;*

- b) Të përfundojë procesin gjyqësor dhe në varësi të një vendimi pozitiv në favor të tij të kërkojë më pas nga autoriteti kompetent për shpronësimet njohjen e masës së dëmshpërblimit në kuadrin e

---

a) veprave kryesore të infrastrukturës publike;

b) akteve rrugore kombëtare;

c) integritetit të pasurive kulturore materiale;

d) territoreve të destinuara për investime strategjike;

dh) vijës bregdetare, në kuptim të interesit publik në zhvillimin e turizmit.

*Ndërtimet pa leje që cenojnë kriteret e mësipërme nuk legalizohen. Ato regjistrohen në bazën e të dhënave vetëm për efekt njohjeje të vlerës së investimit të ndërtimit.”*

<sup>489</sup> Për më tepër referoju Vendimit unifikues nr.22, datë 13.03.2002 të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës të Lartë.

kundërshtimit të vendimit të Këshillit të Ministrave. Nëse ai nuk do marrë një përgjigje pozitive për kërkesën e tij, ai ka të drejtë t'i drejtohet me padi gjykatës duke kërkuar shpërblimin e drejtë për pasurinë e paluajtshme ndërtesë dhe truall e cila nuk ekziston më fizikisht, por që i është njohur në aspektin juridik dhënia e lejes të legalizimit nga ana e degës së ASHK me vendim gjyqësor të formës të prerë.

## **KAPITULLI I TRETË**

### **PADIA PËR KËRKIMIN E SENDIT (RIVENDIKIMIT) NË LIDHJE ME RASTET E LIRIM DORËZIM TRUALLIT TË ZËNË NGA NDËRTIMET PA LEJE**

#### **KREU I: KUSHTET KRYESORE TË NGRITJES SË PADISË TË RIVENDIKIMIT**

##### **3.1. Legjitimiteti aktiv i paditësit që provon nëpërmjet dokumentave shkresore se është pronar apo bashkëpronar i sendit individualisht të përcaktuar**

Në doktrinën juridike, padia e rivendikimit përkufizohet si padia e pronarit joposuedes kundër poseduesit jopronar për kthimin e sendit. Që të ushtrohet kjo e drejtë duhet: që paditësi (ai që kërkon mbrojtje me anën e padisë ) të jetë pronar i sendit që kërkon (rivendikohet) dhe që i padituri (ai kundër të cilit drejtohet padia) të jetë posedues i paligjshëm i sendit me mirëbesim apo me keqbesim.<sup>490</sup>

Ndërkohë që hapësira ligjore se kush ka të drejtë ta ngrejë këtë padi, personave ndaj të cilëve ajo drejtohet, çfarë të drejtash subjektive kërkohen prej saj, si nga pronari/bashkëpronari i një sendi të

---

<sup>490</sup> Nathanailli, Andrea, “Pronësia dhe mbrojtja e saj në Republikën e Shqipërisë, botim i vitit 1974, Tiranë, faqe 73.

paluajtshëm, individualisht të përcaktuar, ashtu edhe nga poseduesi i paligjshëm, përcaktohen në nenet 298-301 të Kodit Civil.<sup>491</sup>

**3.1.a. Interesi i ligjshëm në ngritjen e padisë së rivendikimit:** Për të ushtruar të drejtën e padisë duhet që të ekzistojë zotësia juridike e paditësit, interesi dhe legjitimiteti i tij.

Kushti i zotësisë juridike është parashikuar në nenin 33 K. Pr. C., sipas të cilit: *“nuk mund të ngrihet padi nga një person që i mungon zotësia juridike për të vepruar”*.<sup>492</sup>

Dy kushtet e tjera janë interesi dhe legjitimiteti i palëve ose siç njihet ndryshe edhe cilësimi i palëve.

**Legjitimiteti** ka të bëjë me përmbushjen e kushtit që si palë paditëse në gjykim të paraqitet personi që ka të drejtën për të ngritur padi dhe si i paditur personi që ka cënuar të drejtën e paditësit. Sa më lart, legjitimitetin aktiv e gëzon personi që ka të drejtën për të ngritur padinë e rivendikimit, që në këtë rast është pronari i sendit që ka humbur posedimin. Ndërsa legjitimiteti pasiv ose personi që mund të thirret në gjykim si i paditur është personi që ka cënuar të drejtën e paditësit, konkretisht poseduesi i paligjshëm i sendit.

**Interesi i ligjshëm**<sup>493</sup>. Ky interes duhet të jetë ligjor, i lindur, direkt dhe personal, sepse askush nuk mund t'i drejtohet gjykatës për të arritur respektimin dhe mbrojtjen e të drejtave të të tjerëve, pasi e drejta e ngritjes së padisë i takon vetëm atij të cilit i mohohet e drejta.<sup>494</sup> Në padinë e rivendikimit, kjo e drejtë i takon vetëm pronarit të sendit, sepse ai është i vetmi person që ka interes direkt dhe personal në ngritjen e kësaj padie, pasi ai është personi që gëzon të drejtën subjektive të pronësisë mbi sendin dhe të cilit i është cënuar kjo e drejtë në mënyrë të paligjshme nga i padituri. Gjithashtu, interesi duhet të jetë i lindur dhe aktual, pasi një interes i pasigurt që i përket të ardhmes, nuk është i mjaftueshëm. Padia e rivendikimit mund të ngrihet vetëm pasi pronarit t'i jete hequr posedimi mbi sendin dhe jo nëse ai mendon se një person ka rrezik ta zhveshë nga posedimi i sendit në të ardhmen.<sup>495</sup>

---

<sup>491</sup> Në nenin 296 të Kodit Civil padia e kërkim sendit ka këtë përkufizim: *“Pronari ka të drejtë të ngrejë padi për të kërkuar sendin e tij nga çdo posedues ose mbajtës. Këtë të drejtë e ka edhe çdo bashkëpronar për sendin e përbashkët, me qëllim që ai t'u dorëzohet gjithë bashkëpronarëve”*.

<sup>492</sup> Neni 31 i Kodit të Proçedurës Civile të Republikës të Shqipërisë që rregullon institutin e padisë, parashikon: *“...padia është e drejta e personit që bën pretendimin për t'u dëgjuar mbi themelin e këtij pretendimi në mënyrë që gjykata ta shpallë atë të bazuar apo jo...”*

<sup>493</sup> Në bazë të nenit 32/a K.Pr.C, parashikohet: *“Padia mund të ngrihet për të kërkuar njohjen, mbrojtjen apo rivendosjen e një interesi të ligjshëm të shkelur”*.

<sup>494</sup> Lika, Afërdita “Interesi i ligjshëm” botuar në revistën shkencore “Jus&Justicia”, nr.3, botim i UET/Press, faqe 78.

<sup>495</sup> Cit., Tafaj F., & Tusha V., “Proçedura civile” f. 21-34.

### **3.1.b. Kushtet kryesore të ngritjes së padisë të rivendikimit:**

- A) paditësi duhet të provojë nëpërmjet dokumentave shkresore se është pronar apo bashkëpronar i sendit individualisht të përcaktuar;
- B) paditësi duhet të provojë se nuk është në posedimin dhe gëzimin e sendit që ai kërkon të rivendikohet tërësisht apo pjesërisht;
- C) sendi/et duhet të jenë në posedimin e të paditurit/ve;
- D) posedimi i tyre duhet të jetë i paligjshëm.

### **A. Paditësi duhet të provojë nëpërmjet dokumentave shkresore se është pronar/bashkëpronar i sendit individualisht të përcaktuar;**

Sikundër renditëm më sipër, paditësi duhet të jetë pronar i sendit në kohën e ngritjes së padisë të rivendikimit: *pala paditëse duhet të provojë ligjshmërinë e titullit të pronësisë, duke paraqitur mënyrën e fitimit të saj, veprimin juridik, përkatës me të cilin ai është bërë pronar i sendit që kërkon të rivendikojë. Në kushtet e mosparaqitjes së titullit të pronësisë, apo veprimit juridik që i ka kaluar pronësia e objektit, paditësi nuk mund të provojë qënien e tij pronar.*

Kur paditësi nuk është pronar në kohën e ngritjes, si dhe kur në vazhdim të gjyqit humbet pronësinë e sendit të rivendikuar, padia do të rrëzohet, pa u gjykuar në themel, për mungesë legjitimiteti aktiv të paditësit. E vetmja hapësirë ligjore që mund ta mbajë shqyrtimin e kësaj padie në gjykim, është kur paditësi zëvendësohet nga personi që ka të drejtë të ngrejë padinë apo personi që i është tjetërsuar (kaluar në pronësi) sendi objekt shqyrtimi gjyqësor.<sup>496</sup>

Në këto raste jemi para zëvendësimit procedural dhe kalimit procedural, të cilat janë institute të së drejtës civile procedurale, por krejtësisht të dallueshme nga njëri-tjetri. Për këtë zëvendësim, gjykata duhet të marrë më parë pëlqimin e të dy palëve dhe të personit që hynë në vend të tyre si palë.<sup>497</sup>

---

<sup>496</sup> Neni 199 i K.Pr.C rregullon institutin e kalimit procedural për shkak të vdekjes apo mbarimit të personit juridik, parashikon “*Kur njëra nga palët vdes, çështja vazhdon nga ose kundër trashëgimtarëve të saj*”.

Neni 200 i K.Pr.C rregullon institutin e kalimit procedural, parashikon “*Kur gjatë zhvillimit të gjykimit e drejta që është në konflikt i kalon një personi tjetër me akt ndërmjet të gjallëve ose me titull të posaçëm, proçesi gjyqësor vazhdon midis po atyre palëve që ishin në fillim*”.

<sup>497</sup> Në bazë të nenit 181 K.Pr.C, parashikohet: “*Kur gjatë gjykimit del se padia është ngritur nga një person, që nuk ka të drejtë ta ngrejë ose është ngritur kundër një personi ndaj të cilit nuk duhej të ngrihej, me kërkesën e palës së interesuar gjykata mund të lejojë zëvendësimin e paditësit ose të të paditurit të parë, me paditësin që i perket e drejta që ta ngrejë padinë ose me të paditurin kundër të cilit duhej të ngrihej padia*”.

## **B. Fakti negativ se paditësi nuk është në posedimin dhe gëzimin e sendit që ai kërkon të rivendikohet tërësisht apo pjesërisht**

Kjo pikë e padisë së rivendikimit lidhet me legjitimitetin aktiv, ku barrën e provës e ka paditësi që duhet të provojë para gjykatës se sendin individualisht të përcaktuar ai nuk e posedon dhe gëzon tërësisht apo pjesërisht. Për të provuar një qëndrim apo kërkim të tillë paditësi duhet të tregojë realisht se ai e ka humbur posedimin e sendit në mënyrë të paligjshme nëpërmjet provës me ekspert, denoncimit në organet ligjzbatuese sikurse janë forcat e rendit dhe të prokurorisë për pushtim të tokës, etj.

Në rast se paditësi ngre një pretendim të tillë dhe nuk e provon, atëherë ai është përpara lajthimit në lidhje me posedimin e sendit që ai ka në pronësi apo bashkëpronësi.

## **C. Legjitimiteti pasiv, ku sendi/et, objekt i padisë së rivendikimit duhet të jenë në posedimin e të paditurit/ve**

Paditësi apo paditësat duhet të provojnë përmes kësaj padie se sendi që ata kërkojnë të rivendikojnë duhet të jetë në posedimin e atyre personave që ata kanë thirrur në gjykim në cilësinë e të paditurve dhe që lidhet me legjitimitetin pasiv.

Në rast se sendi që kërkohet të rivendikohet është shkatërruar, padia e rivendikimit do të rrëzohet, sepse mungon objekti në kuptimin fizik/material (djegia e makinës, shkatërrimi i banesës etj), por paditësi gëzon interesin e ligjshëm të ngrejë padinë e shpërblimit të dëmit.

Në teorinë e së drejtës civile kanë lindur diskutime teorike nëse në këtë rast interesi i ligjshëm i paditësit për të kërkuar dëmshpërblimin që buron nga marrëdhënia e shkaktimit të dëmit, do të mbrohet në bazë të nenit 608 e vijues të Kodit Civil apo do të kërkohet në bazë të nenit 297 të Kodit Civil.

Ajo që i bashkon këto dy institute është fakti se pozita e të paditurit është e pambrojtur nga ligji çka do të thotë se jemi para një marrëdhënie jo kontraktore. Ndërkohë që shkaktimi i dëmit që rregullohet nga neni 608 e vijues i Kodit Civil është një institut shumë i gjerë i të drejtës civile për përgjegjësinë detyrimore që lind për shkak të ligjit, këtu mund të bëjë pjesë çdo lloj dëmi që rrjedh në jetën e përditshme, si për sendet individualisht të përcaktuara, ashtu edhe ato të zëvendësueshme, të drejtat me karakter personal, dëmin moral etj.

Në këtë mënyrë dëmi që shkaktohet për shkak të shkatërrimit të sendit, duke bërë të pamundur rivendikimin e tij në aspektin fizik, do të kërkohet po tek instituti i padisë të rivendikimit.<sup>498</sup>

---

<sup>498</sup> Në bazë të nenit 297, paragrafi i dytë i Kodit Civil, parashikohet: “*Poseduesi në mirëbesim, nuk detyrohet të shpërblejë pronarin për humbjen, dëmtimin ose pamundësinë e kthimit të sendit për çdo shkak tjetër, por pas kësaj dite kur ai vjen në*

Nga ana tjetër në evoluimin e jurisprudencës gjyqësore, së fundmi Kolegji Civil i Gjykatës të Lartë në një nga vendimet e tij njëhësuese mban qëndrimin se, ashtu si padia e kërimit të sendit nuk parashkruhet edhe kërkitimi i dëmshpërblimit për shkak të shkatërrimit të sendit që kërkohet të rivendikohet, nuk mund të parashkruhet.<sup>499</sup>

Në këtë vendim, Kolegji Civil i Gjykatës të Lartë, ndër të tjera arsyeton :

*“ 27. Në rastin konkret, fakti që pala e paditur ka realizuar veprën publike tej sipërfaqes së shpronësuar formalisht, do të thotë se sipërfaqja e marrë e pronës së paditësit sipas shpronësimit de facto nuk mundet të kthehet, sikurse parashikon neni 297 i Kodit Civil për pamundësinë e kthimit të sendit.*

*28. Pala e paditur, kualifikohet si poseduese në keqbesim e pronës së paditësit, në momentin e marrjes së pronës, dhe për rrjedhojë detyrohet të përgjigjet civilisht me vlerën ekuivalente të saj kundrejt palës paditëse. Kjo do të thotë se pala e paditur ka qenë poseduese me keqbesim e pronës së shpronësuar de facto të palës paditëse dhe se kjo plotëson kushtin ligjor të aktivizimit të përgjegjësisë pasurore për të dëmshpërblyer palën paditëse për çdo dëm të pësuar.*

*29. Kolegji vlerëson gjithashtu se shpronësimi de facto nga ana e shtetit të pronës private, për hir të ndërtimit të një veprë publike, përbën një shkak ligjshëm të pamundësisë së kthimit fizik të pronës, në kuptim të nenit 297 të Kodit Civil. Shpronësimi de facto i pronës private është i njohur tashmë si një nga mënyrat e fitimit të pronësisë së shtetit, si në jurisprudencën evropiane dhe atë shqiptare.*

***36..... Njëlloj sikur padia e rivendikimit, në kushtet e pamundësisë së ushtrimit të saj, sipas nenit 297 të Kodit Civil, edhe padia e kompensimit të vlerës ekuivalente e sendit të pakthyesëm është e paparashkrueshme”.***

Vendimi i mësipërm gjyqësor është më se i drejtë dhe njëkohësisht një evoluim i keqinterpretimeve që kanë ekzistuar në lidhje me afatin e ngritjes së padisë për të kërkuar dëmshpërblimin që buron nga sendi individualisht i shkaktuar (truall i zënë me një vepër publike pa një akt shpronësimi, banese e prishur për shkaqe të ndryshme, makinë, etj) që nuk mund të kthehet fizikisht në natyrë.

Ndodhur para rrethanave të mësipërme, pala paditëse nuk mundet të ngrejë padinë e rivendikimit, për të kërkuar lirimin dhe dorëzimin e një sendi që nuk ekziston më fizikisht, pasi prona për shkak të zhvillimit urban ose shkatërrimit fizik të saj është e pamundur fizikisht dhe juridikisht të kthehet. Për rrjedhojë

---

*dijeni se posedimi i tij është i paligjshëm do të përgjigjet për frutat e vjela ose që duhet të kish vjelë, duke vepruar me përkujdesje deri në kohën e kthimit të sendit, për shpërblimin për përdorimin e sendit, si dhe për humbjen, dëmtimin ose pamundësinë e kthimit për faj të tij”.*

<sup>499</sup> Për më tepër shiko Vendimin nr.00-2017 (205), datë 04.04.2017 të Kolegjit Civil të Gjykatës të Lartë.



pala paditëse të vetmin mjet juridik që ka patur në dispozicion për të ushtruar ka qenë kërkimi pasuror i vlerës ekuivalente të pronës së shpronësuar *de facto*.

Qëndrimi që mbajnë ata grup autorësh se padia e dëmshpërblimit në një situatë të tillë do t'i nënshtrohet parashkrimit 3 vjeçar të padisë, sikurse parashikohet nga neni 115 shkronja “dh” e Kodit Civil apo atij dhjetë vjeçar në bazë të nenit 114 të K.Civil është një qëndrim i gabuar për sa analizuam më lart.

Padia e kërkimit pasuror të kompensimit të vlerës ekuivalente të sendit të shpronësuar *de facto* lind si pasojë e pamundësisë të ngritjes së padisë së rivendikimit, për shkak se sendi është humbur, shkatërruar apo nuk mundet të kthehet për shkaqe të ligjshme, sipas parashikimit të nenit 297 të Kodit Civil. Në këto raste padia e kompensimit me vlerën ekuivalente të sendit, nuk është gjë tjetër veçse mjeti alternativ i mbrojtjes së të drejtës kushtetuese dhe themelore të pronësisë, në kushtet e pamundësisë së ngritjes së padisë së rivendikimit. Për rrjedhojë Kolegji vlerëson se, edhe për shkak të rregullimit ligjor të njëjtë në dispozitat e Kodit Civil që normojnë mbrojtjes e pronësisë me padinë e rivendikimit, regjimi juridik i padisë së rivendikimit do të ndjekë edhe regjimin juridik të padisë që rrjedh nga pamundësia e ushtrimit të saj, konkretisht padisë së kompensimit të vlerës ekuivalente të pronës, e cila për shkaqe të parashikuara nga neni 297 i Kodit Civil nuk mundet të kthehet fizikisht.<sup>500</sup>

#### **D. Posedimi i të paditurit duhet të jetë i paligjshëm**

Edhe pse nuk sanksionohet shprehimisht në përkufizimin që jep ligji për padinë e rivendikimit, se posedimi duhet të jetë i paligjshëm, në bazë të parimeve të së drejtës, të frymës të së drejtës shqiptare dhe të vetë natyrës së padisë së rivendikimit, kërkimi i një sendi nuk mund të bëhet ndaj një poseduesi të ligjshëm.

Posedimi është i ligjshëm kur poseduesi e zotëron sendin në bazë të një shkakut ligjor (në bazë të ligjit sikurse janë prindërit që kanë të drejtën e uzufuktit ligjor, organet shtetërore që administrojnë pasuritë e sekuestruara, vullnetit të palëve sikurse është kontrata e huapërdorjes, depozitës, qirasë etj, ose të një akti administrativ sikurse është vendimi i organeve të përmbartimit gjyqësor, Këshillit të Ministrave në rastin e transferimit të pronave shtetërore në favor të organeve të pushtetit lokal).

Posedimi është i paligjshëm, kur i padituri e mban sendin në posedimin e tij, qoftë edhe të përkohshëm, pa patur një shkak juridik ose pasi shkak juridik ka rënë.<sup>501</sup>

<sup>500</sup> Po aty, pika 33 e Vendimit nr.00-2017 (205), datë 04.04.2017 të Kolegjit Civil të Gjykatës të Lartë.

<sup>501</sup> Në nenin 296 të Kodit Civil, parashikohen llojet e posedimit të ligjshëm dhe të paligjshëm: “*Posedimi i personit jo pronar mund të jetë i ligjshëm ose i paligjshëm. Posedimi është i ligjshëm kur poseduesi e ka posedimin nga pronari, në bazë të një veprimi juridik, në bazë të ligjit ose të një akti administrativ. Në të gjitha rastet e tjera posedimi është i paligjshëm.*”

Nuk ka asnjë rëndësi për padinë e rivendikimit fakti që poseduesi posedon sendin në mënyrë arbitrare ose jo, nëse posedimin ia ka hequr vetë pronarit ose një personi tjetër, nëse në heqjen e posedimit të pronarit ka vepruar me faj ose pa faj, ashtu siç nuk ka rëndësi fakti nëse poseduesi i paditur në kohën që ka fituar posedimin ka qenë me mirëbesim ose me keqbesim.

Në nenin 305 të Kodit Civil parashikohet shprehimisht se posedimi është i ligjshëm për sa kohë bazohet në një shkak ligjor (titull posedimor nga ligji, vullneti i palëve ose nga një akt administrativ), duke nënkuptuar se mungesa e këtij shkakut ligjor e bën posedimin e personit jo pronar të paligjshëm.<sup>502</sup>

Posedimi është i paligjshëm edhe kur sendi i ka kaluar atij me vullnetin ose kundër vullnetit të tij, me suksesim të përgjithshëm ose me suksesim të posaçëm, nga një tjetër posedues i mëparshëm që e kishte fituar në mënyrë të paligjshme. Edhe në rast se sendi i ka kaluar të paditurit me titull pronësie (p.sh. me trashëgim, me shitje, me dhurim), ai nuk mund të bëhet pronar edhe sikur të jetë me mirëbesim, përderisa personi nga i cili i ka kaluar posedimin mbi sendin, nuk ka qenë pronar, në pajtim me rregullin e përgjithshëm se, ashkush nuk mund t'i kalojë tjetrit më shumë të drejta nga sa ai zotëron.<sup>503</sup>

Raste të posedimit të paligjshëm në jetën e përditshme janë:

- a. sendi ka kaluar në posedimin e të paditurit nëpërmjet vullnetit të poseduesit të përkohshëm të sendit (p.sh. nga shërbyesi), pa patur ky i fundit një të drejtë të tillë;
- b. sendi ka qenë dorëzuar tek i padituri me titull të ligjshëm posedimi dhe gëzimi (kontrate qiraje, hupërdorje, etj), për një afat të caktuar dhe në përfundim të afatit kontraktor, poseduesi refuzon t'ia kthejë sendin pronarit paditës, duke e kthyer në këtë moment posedimin në të paligjshëm. Në këtë rast pronari mund të kërkojë kthimin e sendit me padinë e rivendikimit, por mund të kërkojë kthimin e sendit edhe me padinë e përmbushjes në natyrë të detyrimit që parashikohet nga e drejta detyrimore.<sup>504</sup>
- c. kur veprimi juridik zakonisht kontrata, në bazë të të cilit ka kaluar sendi në posedimin e të paditurit është i pavlefshëm (janë kushtet e neneve 92, 93, 94 të Kodit Civil që kanë të bëjnë me veprimet juridike nul dhe që deklarohen të pavlefshme).

<sup>502</sup> Cit., Nathanaili A., & Papuli N., (1961), *Disa çështje mbi pronësinë dhe trashëgiminë*, f.24-26.

<sup>503</sup> Përfundim për sa i takon mundësisë për tu bërë pronar nëpërmjet një posedimi të paligjshëm ekziston vetëm kur janë kushtet e nenit 166/1 të Kodit Civil sipas të cilit: *“Personi që në bazë të një veprimi juridik për kalimin e pronësisë, ka fituar kundrejt shpërblimit me mirëbesim një send të luajtshëm, bëhet pronar i këtij sendi edhe sikur tjetërsuesi të mos ishte disponues i tij.”* Gjithsesi, edhe në këtë rast duhen respektuar disa kushte për fitimin e pronësisë së sendit: sendi nuk duhet të jetë i vjedhur dhe nuk duhet të jetë një send i luajtshëm që regjistrohet në regjistrat publikë.

<sup>504</sup> Neni 476 i Kodit Civil parashikon: *“Çdo mangësi në ekzekutimin e detyrimeve e detyron debitorin të shpërblejë dëmin që ka pësuar kreditori, përveç kur ai provon se mospërmbushja nuk ka ndodhur për fajin e tij. Në këtë rast kreditori ka të drejtë të kërkojë ekzekutimin në natyrë të detyrimit, veçanërisht dorëzimin e sendit ose kryerjen e punimeve, si dhe shpërblimin e dëmit të shkaktuar nga vonesa e ekzekutimit”*.

### ***3.2 Interpretimi i normave të Kodit Civil lidhur me parashkrimin e padisë së rivendikimit bazuar edhe në praktien unifikuese të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës të Lartë***

Termi parashkrim është prejardhje e fjalës latine praescriptio. Në thelb, termi parashkrim i padisë do të thotë se një e drejtë është shkëlur ose kundërshtuar mjaft kohë më parë dhe duke qenë se gjatë gjithë kësaj kohe, subjekti i së drejtës nuk ka bërë veprimet e nevojshme për mbrojtjen e saj, ligji e quan këtë marrëdhënie si të vjetëruar dhe nuk lejon që kjo e drejtë të realizohet në mënyrë të detyrueshme, d.m.th. me anë të forcës shtrënguese të organeve kompetente shtetërore.<sup>505</sup>

Vetë parashkrimi është një fakt juridik i kategorisë së ngjarjeve me vërtetimin e të cilit vijnë pasoja me natyrë shuese, pasoja këto të lidhura me të drejtën subjektive të përdorimit të njërit prej mjeteve bazë dhe më të rëndësishëm të mbrojtjes të së drejtave civile.<sup>506</sup>

Shumë diskutime doktrinare kanë lindur para se Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë të mbanin qëndrim në lidhje me faktin e parashkrueshmërisë ose jo të padisë të kërimit të sendit.

Në Kodin Civil zënë vend tre dispozita të rëndësishme në lidhje me paditë që nuk parashkruhen, paditë që parashkruhen brenda një afati të përgjithshëm prej dhjetë vitesh dhe paditë që parashkruhen brenda një afati të posacëm që fillon nga gjashtë muaj që është padia e pagimit të kushteve penale vlerësuese deri në pesë vjet që është padia e pavlefshmërisë së veprimeve juridike.<sup>507</sup>

Për sa i takon padive që nuk parashkruhen, padia e kërimit të sendit në kuptimin tekstual nuk bën pjesë në grupin e padive që nuk parashkruhen.<sup>508</sup>

Gjithashtu në bazë të dispozitave të posaçme të parashkrimit nuk gjen zbatim padia e kërimit të sendit.<sup>509</sup>

Nisur nga këto përcaktime që ka bërë ligjvënësi, në pamje të parë të krijohet përshtypja që padia e kërimit të sendit parashkruhet dhe se afati i parashkrimit të saj është dhjetë vite nga dita që pronarit i ka lindur kjo e drejtë, pra ka humbur posedimin dhe gëzimin e sendit të tij.<sup>510</sup>

---

<sup>505</sup> Cit., Gjilani F., “Parashkrimi i padisë sipas legjislacionit shqiptar”, f. 17-19.

<sup>506</sup> Cit., Nuni A., f. 171-175.

<sup>507</sup> Nenet 113, 114 dhe 115 të Kodit Civil.

<sup>508</sup> Në bazë të nenit 113 të Kodit Civil, paditë që nuk parashkruhen janë paditë e njohjes, padia e pjesëtimit midis bashkëpronarëve, padia për kthimin e shumave të depozituara në bankë, padia e kërimit të trashëgimit, paditë e tjera të parashkuara në dispozita ligjore të veçanta.

<sup>509</sup> Në bazë të nenit 115 të Kodit Civil, paditë që parashkruhen brenda afateve të posaçme janë, padia për pagimin e kushteve penale vlerësuese, padia e spedicionit, paditë që rrjedhin nga transportimet detare ose të përziera, paditë për pagimin e shpërblimit sipas kontratës së sigurimit dhe risigurimit, paditë e begatimit pa shkak, të shkaktimit të dëmit.

<sup>510</sup> Në nenin 119 të Kodit Civil është parashkuar edhe çasti i fillimit të ecjes së afatit të parashkrimit të padisë së rivendikimit “Për kërkimin e sendit, parashkrimi i padisë fillon nga dita kur pronari ka marrë ose duhej të merrte dijëni për cënimin dhe cënuesin e së drejtës së tij”, formulim ky që është i njëjtë me përcaktimin e dhënë në nenin 60/3 të Kodit Civil të vitit 1982.

Ky konfuzion apo kjo bindje për parashkrueshmërinë e padisë së rivendikimit bëhet edhe më konkrete kur po sipas një tjetër dispozite të Kodit Civil, është parashikuar çasti i fillimit të ecjes së afatit të parashkrimit të kësaj padie.

Nga ana tjetër përmbushja e detyrimit nga ana e personit debitor edhe pas plotësimit të afatit të parashkrimit përbën një rrethanë objektive se e drejta e pronësisë vazhdon të shfaqë jetë dhe të mos parashkruhet edhe pas kalimit të afatit dhjetë vjeçar në rast se sendi objekt rivendikimi nuk është fituar në mënyrë të ligjshme nga një person tjetër.<sup>511</sup>

Gjykata e Apelit Tiranë, në një vendim të saj ka konstatuar se padia e rivendikimit është mjet juridik për mbrojtjen e së drejtës subjektive dhe si e tille është garanci ligjore për mbrojtjen dhe rivendosjen gjyqësisht të të drejtave civile të shkelura, ajo nuk i nënshtrohet parashkrimit shues, bazuar në interpretimin e dispozitave të Kodit Civil që rregullojnë të drejtën e pronësisë dhe institutet e tjera që lidhen me këtë të drejtë.<sup>512</sup>

Ne lidhje me parashkrueshmërinë e kesaj padie, ne shkencën e se drejtes se pronësisë ekzistojnë dy grupe autoresh; grupi i parë pranon se kjo padi i nënshtrohet afateve të pergjithshme të parashkrimit duke u mbështetur tek karakteri pasuror i saj dhe te fakti që në Kodin Civil shqiptar, kjo padi nuk është parashikuar tek padite që nuk parashkruhen.<sup>513</sup>

Grupi i dytë i autoreve pranon të kundërtën, sepse mbështetet tek karakteri i vazhdueshëm i se drejtes se pronësisë si dhe tek karakteri absolut dhe real i kesaj të drejte, që sjell detyrimin e të tjerëve që në çdo kohe të respektojnë këtë të drejtë. Nëse kjo padi do të ishte e parashkrueshme, me kalimin e këtij afati, pronari nuk do të kishte mundësinë të mbrohej nga cenimet e se drejtes se tij të pronësisë.<sup>514</sup>

Pikërisht për të unifikuar qëndrimet e ndryshme që mbaheshin në rrethin e profesionistëve të së drejtës, në jurisprudencë dhe në doktrinën juridike, Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë unifikuan praktikën gjyqësore për sqarimin dhe interpretimin e dispozitave të mësipërme:

Në vendimin e Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë, janë argumentuar qartë arsyet e paparashkrueshmërisë të kësaj padie, arsye të cilat gjenden në vetë natyrën juridike të pronësisë, paparashkrueshmëria e së drejtës së padisë për kërkime pasurore përbën përjashtim nga rregulli (neni

---

<sup>511</sup> Në nenin 128 të Kodit Civil është parashikuar se: *“debitori që ka përmbushur detyrimin e tij pas plotësimit të parashkrimit, nuk mund të kërkojë kthimin e shumës së parave ose të sendit, që ka dhënë vullnetarisht, edhe sikur të mos dinte se ishte plotësuar afati i parashkrimit”*.

<sup>512</sup> Vendim i Gjykatës së Apelit Tiranë, nr. 614, dt. 20/03/2012.

<sup>513</sup> Kondili, Valentina “E drejta civile II”, Pjesa e Posaçme “Pronësia, të drejtat reale të perkohshme dhe trashëgimia, fq. 118, Tiranë viti 2008.

<sup>514</sup> Madhi, Erarber “Mbrojtja e pronësisë dhe jurisprudenca”, fq. 58, Tiranë, Mars 2008.

113 Kodit Civil), një ndër të cilat, pavarësisht se nuk gjendet shprehimisht në ligj, është dhe padia e rivendikimit.<sup>515</sup>

Ndër të tjera Kolegjet e Bashkuara, në vendimin e tyre argumentojnë :

*“(i) E drejta e pronësisë është një e drejtë absolute, e pa kufizuar në kohë dhe ushtrohet nga titullari në çdo kohë. Të pranosh që e drejta e pronësisë humbet me anë të parashkrimit shues do të thotë që ushtrimin të kësaj të drejte t’i vesh kufij kohorë dhe ta kufizosh të drejtën e pronarit me kufij të caktuar kohorë, gjë që do të vinte në kundërshtim me konceptin e vetë të drejtës së pronësisë.*

*(ii) E drejta e pronësisë është një e drejtë me karakter të qëndrueshëm dhe të vazhdueshëm, çka do të thotë se ajo ekziston në çdo kohë dhe mos gëzimi i sendit nga pronari apo mos ushtrimi i kësaj të drejte për një periudhë të caktuar nga pronari, pavarësisht nga periudha, nuk sjell shuarjen e të drejtës së pronësisë.*

*(iii) një argument i vlerësueshëm që pronësia nuk shuhet me anë të parashkrimit shues është dallimi midis këtij instituti, si fakt juridik i kategorisë së ngjarjeve, i cili sjell humbjen e së drejtës së padisë dhe parashkrimit fitues si mënyrë e fitimit të pronësisë. Parashkrimi fitues në kushtet e përcaktuara në ligj mund të sjellë lindjen ose fitimin e së drejtës së pronësisë, ndërsa parashkrimi shues për asnjë rast dhe për asnjë arsye nuk mund të sjellë humbjen e së drejtës së pronësisë, sepse ai është lidhur ngushtë (në fushën e së drejtës civile) me humbjen e të drejtës së padisë dhe jo me humbjen e së drejtës së pronësisë (me të drejtën subjektive).*

*37. Sikundër më sipër, Kolegjet e Bashkuara vlerësojnë se paparashkrueshmëria e padisë së rivendikimit ka kuptimin që ajo mund të ngrihet kurdoherë pavarësisht nga periudha që ka kaluar që nga çasti kur pronari i sendit nuk e ushtron posedimin mbi të, dhe aq kohë sa e drejta e pronësisë mbi këtë send të mos ketë kaluar për ndonjë shkak tjetër ligjor tek ndonjë subjekt tjetër, si në rastin e parashkrimit fitues. Referuar çështjes, dhe për nevojat e zgjidhjes së saj, mjaftohemi me konstatimin e qënies së një mundësie të tillë, duke mos i hyrë diskutimit të kushteve që duhet të plotësohen për fitimin e pronësisë me parashkrim fitues me titull apo pa titull.*

*37.1. Paparashkrueshmëria e padisë së rivendikimit, gjithashtu e ka burimin në faktin se pushteti që përbën elementin bazë të së drejtës subjektive të pronësisë, ashtu siç është përkufizuar kjo e drejtë në nenin 149 të Kodit Civil përjashton çdo pushtet të njëjtë me këtë që ka për objekt të njëjtin send.*

*38. Këto arsye janë plotësisht të mjaftueshme për të vlerësuar se padia e rivendikimit nuk i nënshtrohet parashkrimit shues. “Da lege lata” ky qëndrim duhet pranuar sepse në themel merr parasysh kushtet*

<sup>515</sup>Vendimi nr. 5, dt 31.05.2011 i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë.

*objektive sociale, i përshtatet më mirë natyrës juridike të së drejtës së pronësisë dhe nuk vjen në kundërshtim me nenet 112, 114 dhe 149 të Kodit Civil. Megjithatë “da lege ferenda”, kur në legjislacion nuk ka ndonjë dispozitë që të parashikojë shprehimisht parashkrimin ose jo të padisë së rivendikimit, nisur nga konsideratat e mësipërme, vlerësojmë se nuk mund të parashkruhet e drejta e pronarit jo posedues për të kërkuar sendin nga çdo posedues apo mbajtës jo pronar.*

Ky qëndrim i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë, është mëse logjik dhe në koherencë me thelbin e mbrojtjes të së drejtës të pronësisë, si dhe legjilacionin perëndimor në lidhje me këtë mjet të mbrojtjes së pronësisë.

Mospërdorimi i sendit nga pronari është shprehje e lirisë që i njihet atij, është një manifestim i gjerësisë së tagrave që i përkasin pronarit. Edhe nëse sendi ne pronësi nuk përdoret, ky mospërdorim është një manifestim i vullnetit të pronarit, pra, edhe mospërdorimi i sendit është pjesë e tagrave të pronarit.

Nëse do të pranohej që padia e rivendikimit parashkruhet, mund të vendoseshim para situatës kur pronari të mos kishte mundësi të ushtronte të drejtat e tij mbi sendin për shkak të kalimit të afatit, ndërsa poseduesit të sendit në keqbesim do t'i krijohej mundësia për t'a gëzuar i qetë sendin, i pa shqetësuar nga pronari, i cili do të ishte në pamundësi për të vepruar për shkak të kalimit të afatit të parashkrimit shues.

Në një situatë konkrete hipotetike nuk mund t'i mohosh pronarit/ve kërkimin e pronësisë mbi sendin individualisht të përcaktuar, me argumentin se padia është parashkruar pasi kanë kaluar mbi dhjetë vite që ai ka humbur posedimin, ndërkohë pala e paditur ende nuk është bërë pronar dhe nuk mund të bëhet pronar as edhe me parashkrim fitues pa titull, sepse nuk janë bërë njëzetë vite dhe për më tepër posedimi i tij në këtë cast është i paqetë dhe i pandërprerë.<sup>516</sup>

Atëherë natyrshëm lind pyetja kujt i takon e drejta subjektive për t'u konsideruar pronar dhe për të ushtruar të gjitha tagrat e pronësisë mbi sendin individualisht të përcaktuar, pronarit që i kanë kaluar mbi dhjetë vite që nuk e përdor sendin e tij apo palës se paditur që ende nuk është bërë pronar me një nga mënyrat klasike apo origjinale që njeh Kodi Civil.

Sigurisht që për aq kohë sa e drejta e pronësisë në dy format kryesore që njeh Kodi Civil nuk është shuar në emër të pronarit/ve, për aq kohë sa ende nuk është fituar në mënyrë të ligjshme nga poseduesi jo pronar, padia e kërimit të sendit nuk parashkruhet, çka do të thotë se mund të kalojnë edhe njëzet apo pesëdhjetë vite dhe sërish pronari ka të drejtë ta ngrejë një padi të tillë.

---

<sup>516</sup> Në bazë të nenit 169 të Kodit Civil që të bëhesh pronar mbi një pasuri të paluajjtshme duhet një posedim i qetë dhe i pandërprerë prej më shumë se njëzetë vitesh.

Mos parashkrueshmëria e padisë së rivendikimit njihet edhe nga legjislacioni francez dhe ai italian.<sup>517</sup>

Gjithashtu edhe në Kodin Civil të vendit tonë të njëjtin rregullim në lidhje me mungesën e parashkrueshmërisë të padisë së kërkimit të sendit është padia për kërkimin e trashëgimit e cila është shumë e ngjashme me atë të kërkimit të sendit, përveç elementit të shkakut ligjor që dallon njërin mjet juridik nga tjetri.<sup>518</sup>

Në literaturën juridike civile dhe në jurisprudencën, pas miratimit të Kodit Civil të vitit 1929, në interpretim të nenit 2034 të këtij Kodi, ka qenë pranuar dallimi midis së drejtës së zotnimit (të drejtës së pronësisë) dhe të drejtave të tjera reale në lidhje me parashkrimin shues.<sup>519</sup>

### **3.3 Shqyrtimi i padisë së kërkimit të sendit ndaj ndërtuesve të paligjshëm sipas dispozitave të ligjit nr.20/2020 “Për përfundimin e procesve kalimtare”**

Ashtu si në ligjin nr 9482/2006 “Për legalizimin e ndërtimeve pa leje”, ku parashikohej detyrimi i degëve të ALUIZN-it të pezullonin procedurën administrative në rast se viheshin në dijeni të hapjes së një procesi gjyqësor nga ana e pronarit jo posedues të parcelës ndërtimore me padi kërkim sendi ndaj ndërtuesit pa leje në proces legalizimi, sërish e njejta procedurë parashikohet edhe në ligjin nr.20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare”.<sup>520</sup>

Gjithashtu një tjetër dispozitë në ligjin nr. 9482/2006 “Për legalizimin e ndërtimeve pa leje”, parashikonte mundësinë e pezullimit të procedurave administrative të legalizimit të një ndërtimi pa leje, në rastet kur si pasojë e shqyrtimit të një mosmarrëveshjeje në gjykim ndërmjet subjektit në proces legalizimi dhe pronarit të truallit privat/kufitar, gjykata kishte vendosur masën e sigurimit të padisë.<sup>521</sup>

Por të dyja këto dispozita nuk e zgjidhnin saktësisht rolin që duhet të luanin ish zyrtarët e ALUIZN-it, pasi të dyja dispozitat e ligjit të shfuqizuar konfondonin proceset gjyqësore që zhvilloheshin midis anëtarëve

<sup>517</sup> Gjithashtu në bazë të neni 2227 të Kodit Civil Francez dhe neni 948§3 të Kodit Civil Italian, padia e kërkimit të sendit është e paparashkrueshme.

<sup>518</sup> Neni 351 i Kodit Civil Shqiptar, viti 1994.

<sup>519</sup> Benusi B, “Komentari i Kodit Civil: Sendet, Zotërimi dhe Modifikimet e tija” faqe 88.

<sup>520</sup> Neni 26 i ligjit nr.9482/2006 “Për legalizimin e ndërtimeve pa leje”, parashikonte:

1. Nëse gjatë legalizimit ka mosmarrëveshje për raportet e pronësisë në objekt ose/dhe rreth përfshirjes së personave të tjerë, të cilët pretendojnë të drejta mbi parcelën ndërtimore, që legalizohet sipas këtij ligji, kjo mosmarrëveshje zgjidhet nga gjykata.

2. Gjatë shqyrtimit të konfliktit gjyqësor procedurat për legalizim të objektit pezullohen dhe rifillojnë sipas kushteve të këtij ligji, pasi vendimi gjyqësor të jetë i formës së prerë, me kushtin që ndërtimi pa leje të jetë vetëdeklaruar sipas afatit të përcaktuar në nenin 7 të këtij ligji.

<sup>521</sup> Neni 40 i ligjit nr.9482/2006 “Për legalizimin e ndërtimeve pa leje”, parashikonte:

Në rastet kur, si pasojë e shqyrtimit të një mosmarrëveshjeje në gjykim ndërmjet subjektit dhe pronarit të truallit privat/kufitar, gjykata ka vendosur masë sigurimi, procedurat për legalizimin e shtesës së objektit pezullohen dhe rifillojnë sipas këtij ligji, kur masa e sigurimit humb fuqinë e saj, me kusht që shtesa pa leje të jetë vetëdeklaruar, brenda afatit të përcaktuar në pikën 1.1 të nenit 7 të këtij ligji.

të të njëjtës familje për objektin e vetëdeklaruar nga kryefamiljari përse i përket kuotave të bashkëpronësisë, me proceset gjyqësore që inicioheshin me paraqitjen e padive me objekt lirim dorëzim sendi nga pronarët jo posedues kundër ndërtuesve pa leje.

Për pronarët jo posedues ligji nr. 9482/2006, ia njihte një mundësi të tillë pronarëve jo posedues të kërkonin pezullimin e procesit administrativ të legalizimit të shtesave, të cilat kishin kapërcyer kufijtë e lejës të ndërtimit dhe gjithmonë duke depozituar paraprakisht një vendim gjyqësor për marrjen e masës së sigurimit të padisë. Në këtë mënyrë detyrimi i ish zyrave të ALUIZN-it për të pezulluar procesin administrativ, nuk ishte i ndërvarur nga depozitimi i kërkesë-padisë të pronarit jo posedues, por nga depozitimi i vendimit gjyqësor për marrjen e masës së sigurimit të padisë.

Një zgjidhje e tillë ligjore bie ndesh me urdhërimet e K.Pr.Civile, ku juridiksioni gjyqësor prevalon para çdo lloj juridiksioni tjetër përfshirë atë administrativ.<sup>522</sup>

Tashmë kjo paqartësi dhe dyjëzim kompetencash për të vepruar njëkohësisht lidhur me të njëjtën çështje, por në dy juridiksione të ndryshme, ai administrativ në favor të ndërtuesve pa leje dhe ai gjyqësor në favor të pronarëve jo posedues, merr zgjidhje me rregullimet e reja ligjore të ligjit nr.20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare”.

Aktualisht, degët e ASHK-së (që kanë marrë edhe kompetencat e ish degëve të ALUIZN-it), me marrjen dijani nga pala e interesuar apo gjykata se është ngritur padi me objekt rivendosjen e pronarit jo posedues në posedim të truallit të zënë nga ndërtimi pa leje, pezullon procedurën e legalizimit deri në përfundimin e gjykimit të padisë me vendim të formës së prerë, pavarësisht faktit nëse pronari jo posedues depoziton ose jo edhe vendimin gjyqësor për marrjen e masës së sigurimit të padisë.<sup>523</sup>

Tashmë, procesi administrativ i degëve të ASHK, në rastin e padive të kthimit të sendit, pezullohet derisa dega vendore e ASHK të administrojë një vendim gjyqësor të formës së prerë për zgjidhjen e mosmarrëveshjes midis pronarit jo posedues dhe ndërtuesit pa leje.

Në rast pranimit të padisë, ASHK-ja nuk legalizon ndërtimin pa leje, por e vlerëson atë me qëllim dëmshpërblimin e subjektit që ka kryer ndërtimin pa leje, duke përfituar sipas politikave sociale të strehimit.

Kjo zgjidhje pozitive në ligj është në mbrojtje të interesave ekonomike të poseduesit pa leje, që në rast humbje të gjykimit të ketë të drejtën për t'i kërkuar degës së ASHK-së, në juridiksionin e së cilës

---

<sup>522</sup> Neni 36/3 i K.Pr.Civile, parashikon: “Asnjë institucion tjetër nuk ka të drejtë të pranojë për shqyrtim një mosmarrëveshje civile që është duke u gjykuar nga gjykata”.

<sup>523</sup> Neni 28/1 i ligjit nr.20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare”, parashikon: “ASHK-ja, me marrjen dijani nga pala e interesuar apo gjykata se është ngritur padi me objekt rivendosjen e pronarit jo posedues në posedim të truallit të zënë nga ndërtimi pa leje, pezullon procedurën e legalizimit deri në përfundimin e gjykimit të padisë me vendim të formës së prerë”



ndodhet ndërtimi pa leje, të marrë parasysh vlerën e ndërtimit të kryer për efekt të përkrahjes sociale, sikurse parashikon neni 33 i ligjit nr.20/2020.

Kjo lloj zgjidhje ndihmon ndërtuesit pa leje që nuk kanë asnjë shans për legalizimin e pronave të tyre në raport me pronarin joposuedes, sikurse e njëjta garanci për poseduesit pa leje në këtë ligj është parashikuar edhe kur do të zhvillohen projekte publike për realizimin e një vepre publike në të ardhmen, sikurse është rasti i banoreve të ASTIR.

Këta banorë por edhe të tjerë të cilët do gjenden në situata të ngjashme në të ardhmen, në pamundësi për të legalizuar ndërtimet që kanë kryer, kanë të drejtë që të përfitojnë nga programet sociale të strehimit, duke u nisur edhe nga vlera ekonomike e ndërtimit të kryer që tashmë gëzon mbrojtje ligjore.

Në këtë mënyrë është hapur rruga ligjore për dëmshpërblim dhe mbrojtje të interesave ekonomike të ndërtuesve pa leje, ndërtimet e të cilëve nuk mund të legalizohen, duke lehtësuar në këtë mënyrë ngritjen e padive para gjykatave administrative dhe njëkohësisht edhe veprimtarinë gjyqësore në lidhje me dilemën nëse pasuria e ngritur në kundërshtim me ligjin për urbanistikën, gëzon mbrojtje ligjore apo jo.

Kjo qasje re e ligjvënësit përvec parimit të humanizmit dhe përkrahjes është në pajtim të plotë edhe me frymën e Nenit 1 të Protokollit 1 të KEDNJ, si dhe të jurisprudencës të konsoliduar të kësaj gjykate, në lidhje me trajtimin e ndërtimeve të paligjshme, ku për herë të parë u çka kjo praktikë gjyqësore me rastin e Oneryildiz kundra Turqisë.

Mund të ndodhë që një pronar jo posedues të ketë pretendime në lidhje me kuotën e pronësisë apo të bashkëpronësisë mbi parcelën ndërtimore, pretendime të cilat dukshëm nuk kërkojnë lirim dhe dorëzimin e truallit nga ndërtimet e paligjshme në proces legalizimi, por vetëm njohjen e të drejtës të pronësisë/bashkëpronësisë për efekt kompensimi, atëherë procedurat administrative të ASHK nuk pezullohen në një situatë të tillë.<sup>524</sup>

Një situatë e tillë ku asnjë nga personat e tretë që pretendon se është pronar i parcelës ndërtimore, por pa pasur pretendime sikurse është ngritja e padisë për lirim dhe dorëzim sendi, thjesht dhe vetëm njohjen e së drejtës së pronësisë apo bashkëpronësisë mbi parcelën ndërtimore, nuk e pengon përfundimin e procesit administrativ të legalizimit të ndërtimit pa leje, edhe pse mund të jetë duke u zhvilluar një proces gjyqësor mes të tretëve për pronësinë e truallit.

---

<sup>524</sup> Neni 27/1 i ligjit nr.20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare”, parashikohet: “Kur ASHK-ja njoftohet nga pala e interesuar apo nga gjykata se është ngritur padi me objekt njohjen e pronësisë ose bashkëpronësisë mbi truallin, pavlefshmërinë e titullit të pronësisë mbi të, apo për çdo mosmarrëveshje të të tretëve për raportet e pronësisë në truall, të cilët nuk kanë pretendime mbi ndërtimin pa leje, procedura e legalizimit nuk pezullohet”.

Ekzistenca e procesit gjyqësor shërben vetëm si fakt për t`u marrë parasysh nga dega e ASHK dhe më pas nga Këshilli i Ministrave që kur të miratojë përfundimisht kalimin e pronësisë mbi parcelën ndërtimore (le të supozojmë 500 m2 truall), masën e dëmshpërblimit për pronarin/bashkëpronarët e truallit ende të paqartësuar në procesin gjyqësor, ta depozitojë në një llogari bankare ku të drejtën e përfitimit të kësaj shume do e kenë ata persona sipas raporteve që do të njihen me vendim gjyqësor të formës të prerë.<sup>525</sup>

## **KREU II: RASTE KONKRETE TË JURISPRUDENCËS GJYQËSORE NË LIDHJE ME PADINË E RIVENDIKIMIT KUNDER PERSONAVE NË PROÇES LEGALIZIMI**

Ruajtja e një barazpeshë midis interesave të ndërtuesve pa leje të cilët kanë ngritur ndërtime te tyre me karakter social-ekonomik dhe pronarëve jo posedues, është një çështje sa e karakterit kushtetues që gjen zbatim në nenet 11 dhe 41 të Kushtetutës, nenin 149 e vijues të Kodit Civil, ashtu edhe në ligjet e posaçme sikurse është kuadri ligjor për legalizimin që është një përjashtim i rregullit të përgjithshëm, por që ka prodhuar dhe vazhdon të prodhojë mjaft debate doktrinare në këtë drejtim.

Kjo përplasje interesash me karakter sa ekonomik dhe ligjor mori edhe qëndrimin e Gjykatës Kushtetuese, e cila në një nga vendimet e saj më të diskutuara vendosi të mbrojë kuadrin ligjor për legalizimet dhe gjithë masën e ndërtuesve pa leje, duke e konsideruar këtë kuadër ligjor në pajtim me parimet kushtetuese të zhveshjes nga pronësia për pronarët joposedues.<sup>526</sup>

Nisur nga pasiguria juridike që ka krijuar kuadri ligjor për legalizimet në lidhje me pronarët jo posedues, këta janë përpjekur të mbrojnë pronën e tyre përmes padive të rivendikimit, ku qëndrimet që kanë mbajtur gjykatat e niveleve të ndryshme janë të larmishme dhe plot vlerë për t`u analizuar.

### **3.2.a. Trashëgimtarë që janë bërë pronarë me vendim gjyqësor kundër personit që ka kryer privatizimin e një ndërtese pronë shtetërore dhe ka kryer ndërtim pa leje në katin e dytë të ndërtesës të privatizuar.**

<sup>525</sup> Po aty neni 27/2 i ligjit nr.20/2020.

<sup>526</sup> Neni 41 i Kushtetutës, neni 149 e 296 i Kodit Civil mbrojnë pronësinë private dhe shtetërore, si dhe të drejtën e pronarit/bashkëpronarit që i është zaptuar pasuria në mënyrë të paligjshme jashtë vullnetit të tij për të kërkuar lirin dhe dorëzimin e sendit në rastin konkret nga ndërtimet e paligjshme. Po kështu edhe Vendimi unifikues nr.14 i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës të Lartë në vitin 2002 e ndalonte kategorikisht pjesëtimin e një sendi të paluajshëm të ngritur pa leje ndërtimi, pasi një ndërtim i tillë nuk gëzon mbrojtje ligjore.

Në një konflikt gjyqësor në vitin 2013 para Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Korçë ka rezultuar se pala paditëse A.D etj ka paditur shtetasin V.F me padinë që kishte për objekt lirim dhe dorëzim trualli mbi të cilin është ngritur një objekt pa leje në proces legalizimi.

Nga hetimi gjyqësor që zhvilloi Gjykata e Rrethit Gjyqësor Korçë rezultoi se:

**A.**Per sa i perket legjitimitetit aktiv, padia nuk plotësonte asnjë nga kushtet objektive dhe subjektive që lidhen me këtë element.

1) Padia e kërimit të sendit është padia e pronarit jo posedues kundër poseduesit jo pronar.

Gjykata e Apelit Korçë me vendimin nr.199, dt. 07.05.2010, kur ndryshoi vendimin e KKKPronave dhe vendimin e Gjykatës së Shkallës së Parë Korçë, gabo i kur vendosi që sipërfaqen prej 482 m<sup>2</sup> ta trajtojë të lirë fizikisht dhe juridikisht, përveç sipërfaqes prej 92 m<sup>2</sup> që përbën një ndërtesë dy katëshe, ku katin e parë paditësi e ka privatizuar nga Seksioni i Financave pranë Bashkisë Korçë, ndërsa katin e dytë e ka ngritur pa leje ndërtimi ndaj dhe për këtë arsye ka aplikuar për legalizim.

Kur Gjykata e Apelit u shpreh se nuk duhej të kthehej trualli prej 92 m<sup>2</sup> që zinte ndërtesa e privatizuar në vitin 1995, të njëjtën gjë duhet të bënte edhe për truallin funksional rreth kësaj ndërtesë prej 265 m<sup>2</sup>, për shumë arsye:

- E para, se i padituri nuk ishte thirrur në gjykimin e zhvilluar, ndaj dhe çdo vendim gjyqësor në dëm të interesave të tij në kuptim të nenit 451/a të K.Pr.C nuk ka asnjë fuqi juridike,
- E dyta, se paditësat nuk kishin kërkuar anulimin e privatizimit që kishte kryer Seksioni i Financës të Bashkisë Korçë me V.M, as në gjykimet e mëparshme dhe as në këtë gjykim. Qënia e vlefshme e privatizimit të ndërtesës prej 92 m<sup>2</sup> e bën po të ligjshëm edhe posedimin e truallit funksional prej 265 m<sup>2</sup>.
- E treta, sepse nuk mund të krijohet bashkëpronësi e detyrueshme dhe një gjë të tillë e kishte zgjidhur Gjykata Kushtetuese me vendimin nr. 4, dt.08.04.1994. Për më tepër mbi sipërfaqen prej 212 m<sup>2</sup> duhet të prevalonte procesi i privatizimit të kësaj sipërfaqe, pasi kishte ndodhur një proces legjitim që kishte filluar me privatizimin e ndërtesës prej 92 m<sup>2</sup> në vitin 1995, kur ende në këtë kohë nuk kishte një vendim të KKKPronave që ti njihte pronësinë e truallit dhe të drejtën e parablerjes subjekteve të shpronësuar që pretendojnë se janë paditësat.
- E katërta, sepse i padituri ishte dhe është në një proces legalizimi dhe në bazë të ligjit nr.9235/2004, “Për njohjen, kthimin dhe kompensimin e pronave” asnjë pronë që pretendohet të njihet dhe kthehet nuk i kthehet pronarit të truallit në rast se mbi të ka objekte për legalizim. Një urdhërim i tillë ligjor është I detyrueshëm për të gjitha organet shtetërore, qoftë për AKKP, qoftë për Gjykatën. Në vitin 2009 kur

paditësat kërkuan nga Gjykata njohjen dhe kthimin e truallit prej 482 m<sup>2</sup>, gati gjysma e kësaj sipërfaqe 265 m<sup>2</sup> ishte e zënë fizikisht dhe në proces legalizimi nga i padituri V.F.<sup>527</sup>

- E pesta, marrëdhënia juridike që paditësat duhet të realizojnë apo interesi i tyre i ligjshëm që duhet të realizohet në kushtet kur i padituri është në proces legalizimi, është një marrëdhënie me Shtetin për efekt kompensimi në bazë të kuadrit ligjor për legalizimet dhe jo me të paditurin që është në një shpresë legjitime për tu pajisur me leje legalizimi për katin e dytë dhe sheshin funksional. Shteti për të zgjidhur këto mosmarrëveshje mes dy grupeve shoqërore, vepron si agjent në marrëdhëniet e legalizimit të objekteve pa leje, ku i padituri ka të drejtën të pajiset me dokumenta pronësie për truallin që posedon në mënyrë të ligjshme dhe detyrimin të paguajë tarifën përkatëse në favor të Shtetit sipas legjislacionit në fuqi. Kjo është tashme një praktikë e konsoliduar në të gjitha gjykatat e vendit, si dhe me vendimin e Gjykatës Kushtetuese të vitit 2007, që rrëzoi kërkesën e Shoqatës Drejtësi dhe Pronësi duke lënë në fuqi ligjin për legalizimet.

**Koment.** Kjo lloj mosmarrëveshje gjyqësore nxjerr në pah që edhe pse procesi administrativ i ish degës të ALUIZN-it Korçë u pezullua për shkak të paraqitjes së padisë së trashëgimtarëve të subjektit të shpronësuar A.L përfituar me vendim të KKKP dhe ndryshuar më pas nga gjykata, nuk provuan se i padituri V.F ishte posedues i paligjshëm i truallit prej 265 m<sup>2</sup>. I padituri provoi para gjykatës se ka poseduar sipërfaqen e truallit prej 265 m<sup>2</sup> në bazë të të drejtës së tij reale të përdorimit që buron nga blerja e ndërtesës prej 92 m<sup>2</sup> nga V. M dhe ky i fundit nga Shteti. Në nenin 305 të Kodit Civil thuhet se posedimi është i ligjshëm kur poseduesi e ka posedimin nga pronari në bazë të një veprimi juridik, në bazë të ligjit ose të një akti administrativ. Pra, sikurse rezulton nga kjo dispozitë, fillimisht V.M dhe më pas vetë i padituri nuk kanë qenë asnjëherë posedues të paligjshëm të truallit funksional prej 265 m<sup>2</sup>, edhe pse ndërtesa që u privatizua nuk do të mund të gëzohej, posedohej dhe të tjetërsohej, e shkëputur pa sipërfaqen funksionale.

Nga praktika e privatizimeve që është ndjekur në vendin tonë, lidhja e kontratës së privatizimit të truallit e cila është realizuar në një kohë të dytë të papërcaktuar mbas lidhjes së kontratës të privatizimit të objektit shtetëror, në bazë të ligjit nr.7512/1992 « Për nismën e lirë, pronën private dhe ekonominë e tregut », ende edhe sot ka objekte shtetërore të privatizuara dhe sheshet funksionale të tyre ende të paprivatizuara. Kjo nuk do të thotë që pronarët që kanë privatizuar objektet janë posedues të paligjshëm të truallit funksional rreth objekteve. Fakti që i padituri V.F nuk ndërmoi kërkesë për privatizimin e

---

<sup>527</sup> Për më tepër referoju Vendimit nr.199, dt. 07.05.2010 të Gjykatës së Apelit Korçë.

truallit funksional të ndërtesës së privatizuar, e legjitimoi atë të jetë sërish posedues i ligjshëm i këtij trualli me të drejtë legalizimi, përderisa e ka ngritur para vitit 2006 dhe ka aplikuar rregullisht kërkesën për legalizim të katit të dytë dhe të shkallëve. Sipas kuadrit ligjor për legalizimet, deri në 300 m<sup>2</sup> truall legalizohen me një cmim fiks, çka tregon se një sipërfaqe e tillë është e domosdoshme për shfrytëzimin e ndërtimit të ngritur pa leje.

### ***3.2.b. Trashëgimtarë që janë bërë pronarë me vendim të KKKPronave kundër ndërtuesit pa leje në proces legalizimi.***

Nga materialet e dosjes gjyqësore rezulton se me Vendimin Nr.76, datë 08.07.1994, të Komisionit të Kthimit dhe Kompensimit të Pronave ish Pronarëve Tiranë, në favor të ish pronarit A. Xh, ndër të tjera, është njohur dhe kthyer fizikisht në pronësi një sipërfaqe toke e lirë prej 7.665 m<sup>2</sup> në fshatin Fushë Mëzez, Tiranë (shiko faqen 25 të dosjes).

Në vitin 1998 L.H ka ndërtuar një banesë 2 kate plus papafingo me sipërfaqe 116.2 m<sup>2</sup> në pronën e njohur dhe të kthyer trashëgimtarëve të A.XH.

Konform ligjit “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje të ndryshuar, Nr.9482, datë 03.04.2006, L.H ka paraqitur formularin e vetë deklarimit të ndërtimit në vitin 2006.

Me V.K.M 677, datë 18.06.2009, është vendosur kalimi në pronësi të poseduesve të objekteve informale të sipërfaqeve të parcelave ndërtimore të zëna, ku sipas listës në tabelën emërore, në numrin 70 renditet e paditura L.H.

Në këto kushte trashëgimtarët e A.XH në pozitat e palës paditëse kanë ngritur padinë me objekt lirim dorëzim sendi ndaj L.H

Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë, me vendimin nr.8076, datë 18.10.2011, ka vendosur:

“Pranimin e kërkesëpadisë.

Detyrimin e të paditurës L. H t’i lirojë dhe dorëzojë paditësave Saimir Peko dhe Shoqëria “Ukrometal”, sha, pasurinë e paluajtshme me sipërfaqe 337.40 m<sup>2</sup>, të ndodhur në Mëzez Tiranë, brenda sipërfaqes 7.075 m<sup>2</sup>, me numër pasurie 440/18, e ndodhur në Z.K.2679.

Gjykata e Apelit Tiranë, me vendimin nr.3004 datë 20.12.2012, ka vendosur:

“Lënien në fuqi të vendimit nr.8076, datë 18.10.2011, të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë”.

Kolegj Civil, pasi ka shqyrtuar rekursin e depozituar nga pala e paditur që ka pozitat e ndërtuesit pa leje, mban këtë qëndrim: <sup>528</sup> *konkluzioni i gjykatave të të dy shkallëve bie ndesh me kuptimin e padisë së*

---

<sup>528</sup> Vendimi Nr. 00-2016-2000 (205) datë 16.06.2016 i Kolegjit Civil të Gjykatës të Lartë.

rivendikimit (*actio rivendicatio*), dhënë në nenin 296 të Kodit Civil. Sipas kësaj dispozite, gjatë gjykimit të kësaj padie duhet të vërtetohet domosdoshmërisht legjitimiteti aktiv i paditësit dhe ai pasiv i të paditurit; nëse ky i fundit është ose jo posedues i paligjshëm, pasi pozita e të paditurit në këtë padi është e ndërvarur dhe e kushtëzuar nga rregullimet e bëra edhe nga ligji “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar.

Kolegji vlerëson se gjykatat e faktit e kanë interpretuar gabim nenin 26 të ligjit nr.9482, datë 16.02.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”.

Sipas paragrafit të dytë të kësaj dispozite “Gjatë shqyrtimit të konfliktit gjyqësor procedurat për legalizim pezullohen dhe rifillojnë sipas kushteve të këtij ligji, pasi vendimi gjyqësor të jetë i formës së prerë, me kushtin që ndërtimi pa leje të jetë vetë deklaruar sipas afatit të përcaktuar në nenin 7 të këtij ligji”.

Proçesi i legalizimit është i pavlefshëm në rast se ai inicohet dhe zhvillohet për ato objekte që janë përjashtuar shprehimisht nga legalizimi apo nuk plotësohen kriteret ligjore të përcaktuara në ligj.

**Cilido qoftë subjekti pronar i parcelës ndërtimore, shteti apo persona privatë, nëse plotësohen kushtet ligjore për legalizimin e objektit konkret (rast pas rasti), pronarit jo posedues nuk do t’i kthehet trualli, por do të kompensohet.**

Ky qëndrim gjen mbështetje dhe në jurisprudencën e Gjykatës Kushtetuese të Republikës së Shqipërisë, ku është pranuar se në rastin e legalizimeve “...pronarët e ligjshëm të trojeve gjenden para një shpronësimi de facto...” dhe se “...ata mund të ankohen në gjykatë vetëm lidhur me masën e shpërblimit.”<sup>529</sup>

**Koment.** Sikurse rezulton nga ky vendim, Kolegji Civil i Gjykatës të Lartë me të drejtë mban qëndrimin në pjesën arsyetuese se pezullimi i procedurave të legalizimit deri në zgjidhjen e faktit të pronësisë mbi parcelën ndërtimore në bazë të ligjit nr.9482/2006, nuk do të thotë se për rastet kur pronari i parcelës ndërtimore rezulton të jetë një subjekt privat, ndërtimi pa leje edhe në qoftë se i plotëson kriteret ligjore për legalizim, duhet të prishet dhe trualli t’i kthehet i lirë pronarit.

Nëse gjatë hetimit gjyqësor rezulton se plotësohen kushtet ligjore për legalizimin e objektit pa leje (rast pas rasti), pronari jo posedues nuk do t’i pranohet padia me objekt lirim dorëzim trualli, por do të kompensohet nga dega e ASHK në bazë të Hartës të Vlerës për sipërfaqen e zëne nga ndërtimi i paligjshëm.

<sup>529</sup> Vendimi nr.35, datë 10.10.2007 i Gjykatës Kushtetuese.

Në rastin konkret gjykata e apelit, apriori, pa marrë në analizë faktet dhe rrethanat konkrete që kanë të bëjnë me plotësimin ose jo të kushteve të përcaktuara në nenet 2, 7, 15, 17-22 të ligjit nr.9482/2006, ka arritur në konkluzion se e paditura është poseduese e paligjshme e truallit dhe se duhet ta lirojë e dorëzojë atë paditësave.

Janë faktorët e mësipërm ligjorë që sipas Kolegjit Civil, nuk janë mbajtur si duhet parsysh nga gjykata e apelit, që duhet të kishte vlerësuar të drejtat e palëve ndërgjyqëse në raport me ligjin dhe gjendjen e faktit. Për shkak të shkeljeve proceduriale, vendimi i gjykatës së apelit u anulua dhe çështja e mësipërme u rikthye për rishqyrtim në po atë gjykatë.

### ***3.2.c Personi që është bërë pronar me kontratë shitje kundër ndërtuesve pa leje në proces legalizimi*** 530

Paditësi I.Z. është pronar i pasurisë së regjistruar në regjistrat përkatës në Z.R.P.P Tiranë, “tokë truall”, me sipërfaqe 552 m<sup>2</sup>, ndodhur në Tiranë, Rruga “Ali Demi”, (Shemsi Haka), me nr. pasurie 6/282, ZK 8180.

Paditësi e ka fituar pronësinë mbi pasurinë e mësipërme në mënyrë të prejdardhur, me anë të kontratës së shitblerjes Nr. 1608 Rep. Nr. 448 Kol. datë 27.11.2006, e në bazë të së drejtës së tij subjektive të pronësisë, kërkon gjyqësisht realizimin e të drejtave objektive të pronësisë, ato të përdorimit dhe gëzimit të saj, duke kërkuar me padi kthimin e pronës së mësipërme dhe vënien e saj në dispozicion të interesave pasurore të tij.

Mbi këtë sipërfaqe trualli, të paditurit, që nga viti 1992 dhe në vijim, kanë ndërtuar banesat e tyre, aktualisht në proces legalizimi.

Paditësi I.Z ka ngritur padinë e rivendikimit ndaj të paditurve që kanë ndërtuar dy banesa pa leje ndërtimi mbi truallin e tij. Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë, me vendimin nr.8176, datë 14.09.2012, ka vendosur: Rrëzimin e padisë së palës paditëse I.Z me objekt lirim dorëzim sendi.

Gjykata e Apelit Tiranë, me vendimin nr.887, datë 16.04.2013, ka vendosur lënien në fuqi të vendimit nr.8176, datë 14.09.2012, të Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë.

Kundër vendimeve të mësipërme gjyqësore ka bërë Rekurs paditësi.

Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë pasi ka shqyrtuar rekursin vlerëson;<sup>531</sup> “Në analizë të pretendimeve të palëve ndërgjyqëse, provave të administruara në gjykim, si dhe pjesës arsyetuese të vendimeve

---

<sup>530</sup> Vendimi Nr. 11115-03025-00-2013 datë 12.03.2017 i Kolegjit Civil të Gjykatës të Lartë.

*gjyqësore, konstatohet se në rastin konkret jemi përpara një mosmarrëveshje me natyrë civile, e cila ka për qëllim kërkimin e sendit nga pronari, i cili ka humbur posedimin ndaj poseduesit jo pronar (padija e rivendikimit).*

*Kolegji Civil vëren se procesi i legalizimit të ndërtimeve pa leje, i cili realizohet në mbështetje të ligjit Nr. 9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” synon sjelljen në një gjendje ligjshmërie të ndërtimeve të kryera në kundërshtim me planet urbanizuese, pa lejen ose në tejkalim të lejes së dhënë prej organeve të qeverisjes vendore.*

*Në këtë vështrim juridik ky ligj është një kufizim që i është bërë të drejtës së pronësisë, kufizim i cili shtrihet edhe mbi mjetet juridike të mbrojtjes së pronësisë. Cilido qoftë subjekti pronar i parcelës ndërtimore, shteti apo persona privatë, nëse plotësohen kushtet ligjore për legalizimin e objektit konkret (rast pas rasti), atij nuk do t’i kthehet trualli, por do të kompensohet.*

*I padituri S.B, është kualifikuar dhe miratuar për kalimin e pronësisë dhe në bazë të Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr.1038 datë 14.09.2009 “Për miratimin e kalimit në pronësi të parcelave ndërtimore në favor të poseduesve të objekteve informal”, botuar në Gazetën “Panorama” datë 16.10.2009, ka përfituar nga procesi i legalizimit. Në këtë kuadër i padituri S.B nuk është posedues i paligjshëm, pasi pozita e tij në këtë padi është e ndërruar dhe e kushtëzuar nga rregullimet e bëra edhe nga ligji Nr.9482/2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar. Për sa i përket të paditurit E.B, ka rezultuar e provuar se i padituri ka paraqitur pranë organeve kompetente kërkesë për legalizimin e sipërfaqes ndërtimore të tij dhe parcelës ku është realizuar ndërtimi pa leje, kërkesë e cila është në procedurën përkatëse dhe organi kompetent ende nuk e ka finalizuar legalizimin e tyre.*

*Kolegji Civil vëren se gjykatat e faktit, apriori, pa marrë në analizë faktet dhe rrethanat konkrete që kanë të bëjnë me plotësimin ose jo të kushteve të përcaktuara në nenet 2, 7, 15, 17-22 të ligjit Nr.9482/2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar, kanë arritur në konkluzion se i padituri E. B është posedues i ligjshëm i truallit dhe se nuk duhet t’i lirojë e dorëzojë atë paditësit.*

---

<sup>531</sup> Qëndrimi që mban Kolegji Civil i Gjykatës të Lartë në këtë çështje është objektiv, pasi nuk mundet apriori posedimi i një personi që ka ndërtuar pa leje dhe ka aplikuar për legalizim të konsiderohet i ligjshëm nëse gjykata nuk verifikon me kujdes të gjitha kriteret kumulative me karakter pozitiv që duhet të plotësojë ndërtimi pa leje me qëllim që të kualifikohet për legalizim.



**Koment.** Në këtë mosmarrëveshje Kolegji Civil i Gjykatë të Lartë ka vlerësuar drejt pozitat proçeduriale të të paditurve S.B dhe E.B, ku vetëm S.B është posedues i ligjshëm, ndërsa i padituri tjetër E.B përvec faktit që ka paraqitur kërkesë për legalizim, nuk ka dorëzuar para gjykatave më të ulta asnjë provë shkresore që të provojë interesin e tij të ligjshëm në lidhje me mundësinë reale të legalizimit të ndërtimit që ai ka vetëdeklaruar.

Sikurse argumenton me të drejtë Kolegji Civil, i padituri S.B është kualifikuar dhe miratuar për kalimin e pronësisë dhe në bazë të Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr.1038 datë 14.09.2009 “Për miratimin e kalimit në pronësi të parcelave ndërtimore në favor të poseduesve të objekteve informal”, botuar në Gazetën “Panorama” datë 16.10.2009, ndaj dhe në këtë kuadër ai nuk është posedues i paligjshëm.

Për sa i përket të paditurit E.B, ai ka paraqitur pranë organeve kompetente kërkesë për legalizimin e sipërfaqes ndërtimore të tij dhe parcelës ku është realizuar ndërtimi pa leje, kërkesë e cila është në proçedurën përkatëse dhe organi kompetent ende nuk e ka finalizuar legalizimin e tyre. Gjykata e faktit dhe ajo e apelit, apriori, pa marrë në analizë faktet dhe rrethanat konkrete që kanë të bëjnë me plotësimin ose jo të kushteve të përcaktuara në nenet 2, 7, 15, 17-22 të ligjit Nr.9482/2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar, ka arritur në konkluzion se i padituri E. B është posedues i ligjshëm i truallit dhe se nuk duhet t’i lirojë e dorëzojë atë paditësit.

Për arsyet e mësipërme, Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë, vendosi anulimin e pjeshëm të vendimit Nr.887, datë 16.04.2013, të Gjykatës së Apelit dhe kthimin e saj për rishqyrtim në Gjykatën e Apelit Tiranë me tjetër trup gjykues, për padinë ndaj të paditurit E.B, si dhe lënien në fuqi të vendimit Nr.887, datë 16.04.2013, të Gjykatës së Apelit Tiranë, për të paditurin S. B.

### ***3.2.d. Personi që është bërë pronar me kontratë shitje kundër ndërtueëve pa leje në proçes legalizimi***<sup>532</sup>

Paditësi Z. F, etj, kundër palës të paditur Bashkia Vlorë, dhe ish Zyrës të Regjistrimit të Pasurive të Paluatjshme.

**Vlerësimi i Gjykatës;** *Paditësit kanë fituar pronësinë nëpërmjet një mënyre të posaçme të fitimit të pronësisë, konkretisht ligjit të legalizimeve, e posaçërisht nga kontratat e shitjes, respektivisht kontrata Nr. 4319 Rep., Nr. 3027 Kol., dt. 22.10.2012, të lidhur para noterit, ku shteti me përfaqësues ligjor A.L.U.I.Z.N.I. Drejtoria Rajonale Vlorë ka bërë shitjen dhe kalimin në pronësi i pasurisë së paluatjshme prej 500 m2 për llogari të blerësve z. S, z. Z dhe z. K. F dhe Kontrata e Shtijes Nr. 4320 Rep., Nr. 3028*

<sup>532</sup> Vendimi Nr. 642 datë 18.03.2013 i Gjykatës të Rrethit Gjyqësor Vlorë.

Kol., dt. 22.10.2012, nëpërmjet së cilës shteti me përfaqësues ligjor A.L.U.I.Z.N.I. Drejtoria Rajonale Vlorë ka bërë shitjen dhe kalimin në pronësi të parcelës ndërtimore prej 496.3 m<sup>2</sup> për llogari të blerësve z. M, z. M dhe z. B. F. Nga ana tjetër, i padituri Bashkia Vlorë është bërë pronar i pasurisë së paluajtshme objekt material padie nëpërmjet Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr. 812, dt. 04.06.2008 “Për miratimin e listës përfundimtare të pronave, pyje dhe kullota, që do të transferohen në pronësi të njësisë së qeverisjes vendore, Bashkia Vlorë, të Qarkut Vlorë”.

Ligji nr. 9482, datë 03.04.2006, “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” krijoi një mënyrë të re e të posaçme të fitimit të pronësisë, si rrjedhojë e një vullneti politik të ligjvënësit për të zgjidhur njëherë e mirë çështjet faktike të krijuara rëndom në Shqipëri nga ndërtimet pa leje. I gjithë procesi i legalizimit, urbanizimit dhe integrimin të ndërtimeve pa leje synoi sjelljen në një gjendje ligjshmërie të ndërtimeve të kryera në kundërshtim me planet urbanizuese, pa lejen ose në tejkallim të lejes së dhënë prej organeve të qeverisjes vendore, në një territor që menaxhohet në respekt të këtyre planeve, pikërisht prej këtyre organeve.<sup>533</sup>

Gjykata vlerëson se edhe pala e paditur Bashkia Vlorë dhe përfaqësuesi ligjor i pushtetit qëndror person i tretë në këtë gjykim kanë qenë në dijeni të plotë të dy proceseve të legalizimit të paditësave aq sa prezumohet se kanë qenë në dijeni të Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr. 812, dt. 04.06.2008 “Për miratimin e listës përfundimtare të pronave, pyje dhe kullota, që do të transferohen në pronësi të qeverisjes vendore, Bashkia Vlorë, të Qarkut Vlorë”, nëpërmjet të cilit pushteti qëndror hiqte dorë nga pronësia e disa pasurive të paluajtshme për llogaritë Bashkisë Vlorë. Kjo tregon vullnetin e përbashkët të këtyre dy pushteteve për të legalizuar për llogari të paditësave pasuritë objekt gjykimi.

Gjykata vlerëson se, megjithëse Ligji 9482/2006 nuk përmend termin “shpronësim” dhe nuk siguron një procedurë formale shpronësimi, në bazë të nenit 15 të ligjit, personat e regjistruar në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme dhe që kompensohen për shkak të regjistrimit të zotëruesve të ndërtesave të paligjshme do të quhen de facto dhe de jure të shpronësuar. Sakaq, Gjykata konkludon se duke qenë se ligji për legalizimet e ndërtimeve të ngritura pa leje si dhe integrimin e tyre në zhvillimin territorial infrastrukturor të vendit, duke përmirësuar kushtet e jetesës, ekziston qartazi “interesi publik” që mund të justifikojë shpronësimin e pronarëve të ligjshëm me qëllim kalimin e së drejtës pronësisë në favor të ndërtuesve pa leje.

---

<sup>533</sup> Vendimin Nr. 3, dt. 02.02.2009 i Gjykatës Kushtetuese.

**Koment.** Në këtë mosmarrëveshje objekt gjykimi Gjykata e Rrethit Gjyqësor Vlorë mban qëndrim në favor të legalizuesve pa leje të cilët janë në një proces legjitim të njohjes të pronësisë të ndërtimit pa leje që ata kanë kryer, si dhe të kalimit të pronësisë të parcelës ndërtimore që ata e kanë përfituar me VKM. Fakti që të njëjtën parcele ndërtimore Këshilli i Ministrave në kuadrin e përmbushjes të detyrimeve ligjore, si dhe bazuar në ligjin nr. 8744/2001 “Për transferimin e pasurive të paluajtshme drejt pushtetit lokal”, ia ka transferuar Bashkisë Vlorë, nuk e bën pronare këtë të fundit dhe për rrjedhojë edhe regjistrimin që është kryer në ZRPP Vlorë të pavlefshëm.

Në këtë kuptim vullneti i Ligjvënësit i shprehur në ligjin për legalizimet nr. 9482/2006, ka përcaktuar se pronësia e tokës së shpronësuar nuk i mbetet shtetit, por i transferohet zotëruesit të ndërtesës që legalizohet, që do të thotë që marrëdhëniet juridike të përfshira në një procedurë legalizimi janë disa:

- “shpronësimi” nga shteti i pronarit të mëparshëm të parcelës ndërtimore;
- kalimi në pronësi nga shteti tek pronari i parcelës ndërtimore. Ky moment përmbyllës shënon lindjen e marrëdhënies së pronësisë së pasurive të legalizuara tek subjekti i ri pronar, në emër të të cilit është zhvilluar procedura e legalizimit.
- dhënien e lejes së legalizimit që përbën titullin e pronësisë në aspektin formal si për ndërtimin pa leje të legalizuar ashtu edhe për parcelën ndërtimore dhe që ka vlerë formalo-juridike për efekt regjistrimi në ASHK.

Në rrethanat e mosmarrëveshjes objekt gjykimi, i padituri Bashkia Vlorë edhe pse është bërë pronar me VKM në vitin 2008, për shkak të kuadrit ligjor për legalizimet e ndërtimeve pa leje, është shpronësuar nga shteti për parcelën ndërtimore në vitin 2012, kur po Këshilli i Ministrave miratoi VKM për kalimin e pronësisë së parcelave ndërtimore në favor të ndërtuesve pa leje. Me VKM e vitit 2012, pronar i pasurisë së paluajtshme që ka të bëjë me parcelën ndërtimore ku ngrihen ndërtime pa leje, është bërë sërish shteti shqiptar. Nëpërmjet vendimit të transferimit të së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të shpronësuar, Këshilli i Ministrave ia ka kaluar të drejtën e pronësisë paditësave që janë edhe ndërtuesit pa leje. Lidhja e kontratave të individualizuara të shitjes së parcelës ndërtimore nga ish dega e ALUIZN-it Vlorë dhe më pas dhënia e lejes së legalizimit prej saj, përbën kalimin përfundimtar të pronësisë nga shteti tek pronari i parcelës ndërtimore, konkretisht paditësat që janë edhe ndërtuesit pa leje. Në këtë mënyrë, paditësat janë pronarë respektivisht të pasurive të përfituara me kontratat e individualizuara nga procesi i legalizimeve dhe lejet e legalizimit të përfituara nga ish dega e ALUIZN-it. Bashkia Vlorë nuk gëzon më që prej momentit të shpronësimit, kurrfarë të drejte pronësie mbi këto pasuri. Për rrjedhojë, dhënia e lejes së legalizimit duhet të shërbejë automatikisht, si mënyra e kalimit të

pronësisë së parcelës ndërtimore në regjistrin e pasurive të paluajtshme, në emër të paditësave, në bazë të nenit 193 e vijues të Kodit Civil.

***3.3.dh. Vendim i Gjykatës të Lartë që ka lënë në fuqi vendimin e Gjykatës të Shkallës të Parë Durrës dhe Gjykatës të Apelit Durrës që kanë pranuar padinë me objekt lirim dorëzim sendi kundër ndërtuesve pa leje në proces legalizimi***<sup>534</sup>

Në vendimin e tij ndër të tjera Kolegji Civil arsyeton: “...me të drejtë gjykatat e faktit kanë marrë në analizë faktet dhe rrethanat konkrete për të verifikuar nëse të paditurit janë apo jo përfitues nga ligji nr.9482, datë 16.02.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, i ndryshuar, dhe nëse objektet e ndërtuar prej tyre pa leje ndërtimi përfshihen ose jo në kriteret ligjore që përcaktohen në këtë ligji, si dhe duke analizuar gjendjen konkrete të faktit me normat ligjore që rregullojnë këtë situatë, ka arritur në konkluzionin se të paditurit janë posedues të paligjshëm e për rrjedhojë duhet të lirojnë e dorëzojnë sendin, truallin objekt rivendikimi.

Proçesi i legalizimit është i pavlefshëm në rast se ai iniciohet dhe zhvillohet për ato objekte që janë përjashtuar shprehimisht nga legalizimi apo nuk plotësohen kriteret ligjore të përcaktuara në ligj.

Në marrjen në shqyrtim të një padie rivendikimi, ku kërkohet lirimi dhe dorëzimi i sendit nga pronari i truallit, verifikimi i legjitimitetit pasiv të të paditurve është i domosdoshëm për zgjidhjen e çështjes në themel dhe dhënë përgjigje pretendimeve të palëve.

Në këto kushte, Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë çmon se përfundimi i arritur nga ana e gjykatave të faktit është i drejtë dhe i mbështetur në ligj, ato kanë zgjidhur mosmarrëveshjen në përputhje me dispozitat ligjore dhe normat e tjera në fuqi, të detyrueshme për zbatim (neni 16 i Kodit të Proçedurës Civile).

**Koment.** Në këtë mosmarrëveshje objekt gjykimi, Gjykata e Shkallës së Parë Durrës dhe ajo e Apelit me të drejtë kanë vlerësuar pozitën proçeduriale të të paditurit që është një ndërtues pa leje, nëse ai do të konsiderohet posedues i paligjshëm apo jo.

Gjykatat kanë arsyetuar se i padituri nuk mund të jetë përfitues nga ligji nr.9482/2006, pasi objekti i ngritur pa leje, nuk gëzon mbrojtje ligjore nga dispozitat urdhëruese të këtij akti normativ. Në bazë të nenit 2/4 të ligjit nr. 9482/2006 është përcaktuar se “Fusha e veprimit të këtij ligji nuk shtrihet për

<sup>534</sup> Për më tepër referoju vendimit nr. 00-2015-3704 datë 04.11.2015 të Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë.

*ndërtimet pa leje të ngritura mbi troje private brenda vijës së verdhë ku planet rregulluese urbanistike parashikojnë ndërtime mbi 5 kate nga niveli zero”.*

Në rastin konkret ndërtimet pa leje të kryera nga i padituri, ndodhen brenda sipërfaqes (parcelës ndërtimore që është në pronësi të pronarit jo posedues), ku është bërë studimi urbanistik i miratuar nga K.Rr.T.R.SH, që parashikojnë zhvillimin e kësaj zone urbanistike me ndërtime deri në 10 kate.

Proçesi i legalizimit është i pavlefshëm në rast se ai inicohet dhe zhvillohet për ato objekte që janë përjashtuar shprehimisht nga legalizimi apo nuk plotësohen kriteret ligjore të përcaktuara në ligj që objekti pa leje të mund të legalizohet.

Në padinë e rivendikimit, ku kërkohet lirimi dhe dorëzimi i sendit nga pronari i truallit, verifikimi i legjitimitetit pasiv të të paditurve është i domosdoshëm për zgjidhjen e çështjes në themel dhe dhënë përgjigje pretendimeve të palëve. Në mosmarrëveshjen konkrete provohet si legjitimiteti aktiv i paditësave, ashtu edhe ai i të paditurit që është posedues i paligjshëm i parcelës ndërtimore ku ndërtimi që ai ka kryer nuk lejohet të legalizohet, pranimi i padisë së kërkimit të sendit nga gjykatat më të ulta është marrë në zbatim të drejtë të ligjit dhe të faktit.

Për sa më sipër, Kolegji Civil i Gjykatës të Lartë ka lënë në fuqi vendimin nr.526, datë 08.09.2011 të Gjykatës së Apelit Durrës.

### ***3.2.e. Vendim i Gjykatës të Lartë që ka shqyrtuar kërkesën për nxjerrje jashtë juridiksionit gjyqësor të padisë me objekt lirim dorëzim sendi kundër ndërtuesve pa leje në proçes legalizimi***<sup>535</sup>

Paditësi N.D i është drejtuar Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Elbasan me padinë kundër të paditurit A.A, që ka për objekt Lirim dhe dorëzim të truallit të zënë dhe shpërblimin e dëmit për përdorimin e sendit.

Nga aktet që ndodhen në dosjen gjyqësore rezulton se paditësi është pronar i një trualli me sipërfaqe 160 m<sup>2</sup>, të ndodhur në zonën kadastrale nr.8525, nr.pasurie 20/128, dhe të një trualli tjetër me sipërfaqe 140 m<sup>2</sup>, të ndodhur po në zonën kadastrale nr.8525, nr.pasurie 20/129. Të dy parcelat (me sipërfaqe totale prej 300 m<sup>2</sup>) ndodhen në Lagjen “3 Maji”, Elbasan.

Rezulton që i padituri në mes të kësaj pasurie ka ndërtuar një dyqan (një katësh) me sipërfaqe 30 m<sup>2</sup>, dhe ky i fundit ka paraqitur pranë ALUIZNI (Njësia e Legalizimit pranë Bashkisë Elbasan) kërkesën “Vetëdeklarim për legalizim”, me qëllim legalizimin e këtij objekti në përputhje me dispozitat e Ligjit nr.9482, datë 16.02.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e zonave informale”.

<sup>535</sup> Vendimi Nr.00-2011-760 i (220) datës 03.05.2011 i Kolegjit Civil të Gjykatës së Lartë.

Në kushtet kur i padituri posedon pasurinë e paditësit, ky i fundit i është drejtuar gjykatës me padinë lirim dhe dorëzim të truallit zënë prej të paditurit, si dhe shpërblimin për përdorimin e sendit.

Po gjatë zhvillimit të seancës gjyqësore të datës 02.03.2011, pala e paditur, nga ana tjetër, ka paraqitur kërkesën “Për nxjerrjen e çështjes jashtë juridiksionit gjyqësor”, me arsyetimin se ai ka paraqitur kërkesë për legalizim dhe në këto kushte çdo lloj ankimi ndaj aplikimit që ai ka bërë duhet të shqyrtohet në rrugë administrative dhe se duhet të përfundojë proçesi administrativ për legalizim të ndërtimeve pa leje.

Kolegji Civil i Gjykatës së Lartë, në referim të nenit 36/3 të K.Pr.Civile që shprehimisht parashikon se: *“Asnjë institucion tjetër nuk ka të drejtë të pranojë për shqyrtim një mosmarrëveshje civile që është duke u gjykuar nga gjykata”, vlerëson se proçesi i legalizimit të ndërtimit për të cilin ka aplikuar i padituri pranë ALUIZNI Elbasan, nuk e pengon gjykatën të marrë në shqyrtim mosmarrëveshjen me objekt lirim e dorëzim trualli dhe shpërblimin e të ardhurave të truallit, përkundrazi detyron organin administrativ që mund të jetë duke shqyrtuar mosmarrëveshjen apo një çështje lidhur me të (proçesi i legalizimit) ta pezullojë/ndërpresë shqyrtimin përkatës.*<sup>536</sup>

**Koment.** Kolegji Civil i Gjykatës të Lartë me të drejtë ka vendosur rrëzimin e kërkesës për nxjerrjen jashtë juridiksionit gjyqësor të çështjes me objekt lirim dorëzim sendi që lidhet me objektin pa leje në proçes legalizimi, për arsye se është duke u shqyrtuar kërkesa për legalizimin e këtij objekti.

Në bazë të nenit 36 të K.Pr.Civile si dhe të nenit 26 të ligjit nr.9482, datë 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”, proçesi gjyqësor ku është duke u shqyrtuar padia me objekt lirim dorëzim sendi e pronarit jo posedues kundër ndërtuesit pa leje, prevalon ndaj çdo proçesi tjetër administrativ.

Bazuar në dispozitat e ligjit nr.9482/2006, ish degët e ALUIZN-it (aktualisht degët e ASHK), janë të detyruara me tu vënë në dijeni të një fakti të tillë, të pezullojnë proçedurën e legalizimit të një objekti informal, nëse ka mosmarrëveshje për pronësinë e truallit ku shtrihet ky objekt, ndërsa vetë mosmarrëveshja i shtrohet për zgjidhje gjykatës.

---

<sup>536</sup> Neni 26 i këtij Ligji shprehimisht parashikon se: “1. Nëse gjatë legalizimit ka mosmarrëveshje për raportet e pronësisë në objekt ose/dhe rreth përfshirjes së personave të tjerë, të cilët pretendojnë të drejta mbi parcelën ndërtimore, që legalizohet sipas këtij ligji, kjo mosmarrëveshje zgjidhet nga gjykata.”

2. Gjatë shqyrtimit të konfliktit gjyqësor proçedurat për legalizim të objektit pezullohen dhe rifillojnë sipas kushteve të këtij ligji, pasi vendimi gjyqësor të jetë i formës së prerë, me kushtin që ndërtimi pa leje të jetë vetëdeklaruar sipas afatit të përcaktuar në nenin 7 të këtij ligji”.

E drejta dhe detyrimi i subjektit për të paraqitur apelim administrativ, si dhe e drejta dhe detyrimi i organit konkret administrativ për ta marrë atë në shqyrtim, si formë ankimi administrativ me efekt shterues, duhet të jenë parashikuar konkretisht dhe shprehimisht në ligjet e posaçme që rregullojnë fushat e veçanta të veprimtarisë administrative.<sup>537</sup>

Përveç detyrimit për të ndjekur rrugën administrative të ankimit, të përcaktimit të organit ku ai drejtohet dhe që ka kompetencën për shqyrtimin e saj, eventualisht, sipas natyrës së marrëdhënieve juridike dhe asaj të mosmarrëveshjes, ligji i posaçëm mund të parashikojë ose jo edhe modalitete konkrete mbi afatet, kushtet e procedurat që duhen respektuar për të bërë të pranueshëm për shqyrtim në themel ankimin administrativ, për procedurat e shqyrtimit dhe natyrën e vendimarrjes nga organi administrativ, etj.

### ***3.2.f. Personi që është bërë pronar me kontratë shitje kundër ndërtuesve pa leje në proces legalizimi***<sup>538</sup>

Referuar kontratës së shitjes me nr. 120 rep, nr. 85 kol, datë 11.02.2008 rezulton që paditësi në këtë gjykim N. Ç të ketë blerë nga shtetasit J.SH dhe S. Sh përkundrejt çmimit prej 100.000 (njëqind mijë) lekë një sipërfaqe toke arë prej 5.000 (pesë mijë) m2 të ndodhur në Kamëz, Tiranë me kufizime : V – Parcela 101, Lindje – Parcela 100/1, Jug – Parcela 101/12 dhe Perëndim – Parcela 300.

Paditësi në këtë gjykim N. Ç pronësinë mbi sipërfaqen prej 5.000 (pesë mijë) m2 tokë arë të blerë me kontratën e shitjes së sipërcituar rezulton që ta ketë regjistruar në ish Zyrën Vendore të Regjistrimit të Pasurive të Paluajtshme Tiranë.

Paditësi N. Ç me pretendimin se një pjesë e sipërfaqes prej 5.000 (pesë mijë) m2 tokë arë që ky i fundit kishte në pronësi posedohej pa titull nga i padituri F.D dhe konkretisht nga ky i fundit posedohej sipërfaqja prej 2.800 (dy mijë e tetëqind) m2 rezulton që ti jetë drejtuar Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë me kërkesë – padi duke kërkuar detyrimin e të paditurit F.D që ti lironte dhe dorëzonte sipërfaqen prej 2.800 (dy mijë e tetëqind) m2.

Referuar aktit të ekspertimit të realizuar gjatë gjykimit të çështjes rezulton që nga ana e ekspertit ndër të tjera të jetë arritur në këto përfundime:

---

<sup>537</sup> Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës së Lartë në vendimin e tyre unifikues nr.1, datë 26.11.2010, kanë arritur në konkluzionin unifikues se:“Ndjekja e rrugës administrative (të apelimit administrativ) për zgjidhjen e mosmarrëveshjes administrative përpara se subjekti t'i drejtohet gjykatës, është e detyrueshme vetëm nëse ligji që rregullon marrëdhëniet juridike dhe veprimtarinë administrative të fushës përkatëse, parashikon shprehimisht se ndaj aktit administrativ mund të ushtrohet ankimi administrativ, si dhe tregon organin apo organet konkrete administrative tek të cilët eventualisht, sipas hierarkisë, duhet të drejtohet apelimi administrativ.

<sup>538</sup> Vendimi Nr. 847 datë 11.02.2020 i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë.

- Nga sipërfaqja prej 5.000 (pesë mijë) m<sup>2</sup> që gjendej e regjistruar në pronësi të paditësit N. Ç nga ana e të paditurit F.D posedohej sipërfaqja prej 3.300 (tre mijë e treqind) m<sup>2</sup> e cila ishte e rrethuar nga ky i fundit.

- Brenda sipërfaqes prej 3.300 (tre mijë e treqind) m<sup>2</sup> që ishte e rrethuar nga F.D ndodhej i ndërtuar një objekt 3 (tre) katësh me dimensione në katin përdhe 12 m x 20 m = 240 m<sup>2</sup> dhe verandë e shkallë me sipërfaqe 40 m<sup>2</sup>, sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit është 280 m<sup>2</sup>.

- Lidhur me objektin 3 (tre) katësh rezulton që F.D të ketë bërë vetëdeklarim pranë Agjencisë së Legalizimit Urbanizimit të Zonave dhe Ndërtimeve Informale, Drejtoria Kamëz – Vorë.

- Paditësi gajtë gjykimin pakësoi objektin e padisë, duke hequr dorë nga rivendikimi i sipërfaqes prej 500 m<sup>2</sup> ku ndodhet ndërtimi i paligjshëm i të paditurit në proces legalizimi dhe duke kërkuar diferencën që posedohet prej tij në 2800 m<sup>2</sup>.

Gjykata e Rrethit Gjyqësor Tiranë në përfundim të hetimit gjyqësor, duke e konsideruar të paditurin posedues të paligjshëm të sipërfaqes prej 2800m<sup>2</sup> vendosi ta pranojë padinë me objekt lirim dorëzim sendi.

**Koment.** Nga përmbajtja e nenit 296 të Kodit Civil rezulton që kushtet e nevojshme për ushtrimin e padisë së rivendikimit janë:

- a. Duhet që paditësi të jetë pronar i sendit objekt rivendikimi;
- b. Duhet që i padituri të jetë posedues ose nëndorës (mbajtës i sendit objekt rivendikimi);
- c. Sendi duhet të jetë i rivendikueshëm;
- ç. Pronari duhet të jetë zhveshur nga posedimi mbi sendin e tij në mënyrë të paligjshme dhe në kundërshtim me vullnetin e tij (pra të jetë titullar i të ashtuquajturës pronësi të zhveshur mbi sendin objekt rivendikimi).

Që të mund të ushtrohet padia e rivendikimit nga ana e pronarit kërkohet ekzistenca e 4 (katër) kushteve të sipërcituara mungesa e njërit prej të cilëve passjell rëzimin e kësaj padie.

Në rastin konkret, nisur edhe nga provat shkresore të administruar në gjykim ka rezultuar se:

Paditësi N. Ç, është pronar i sipërfaqes prej 2.800 m<sup>2</sup> e cila rezulton që të jetë objekt rivendikimi nga ana e tij si paditës. Pronësinë mbi sipërfaqen 2.800 m<sup>2</sup> paditësi N. Ç rezulton që ta ketë fituar mbi bazën e një veprimi juridik të vlefshëm sikurse është kontrata e shitjes me nr. 120 rep, nr. 85 kol, datë 11.02.2008 sipas së cilës ky i fundit ka blerë nga shtetasit J.SH dhe S. Sh sipërfaqen prej 5.000 (pesë



mijë) m2 pjesë e së cilës rezulton që të jetë edhe sipërfaqja prej 2.800 (dy mijë e tetëqind) m2 që është edhe objekt kërkimi.

Nga akti i ekspertimit topografik të realizuar gjatë gjykimit të çështjes rezultoi se i padituri F.D është posedues i sipërfaqes prej 2.800 (dy mijë e tetëqind) m2.

Sipërfaqja prej 2800 (dymijë e tetëqind) m2, rezultoi që mbahet nga ana e të paditurit F.D në kundërshtim me vullnetin e paditësit N.Ç. Gjithashtu kjo sipërfaqe nga ana e të paditurit F.D nuk rezulton që të mbahet mbi bazën e ndonjë veprimi juridik të vlefshëm.

Për sipërfaqen prej 280 m2 ndërtim pa leje, i padituri F.D ka paraqitur kërkesë për legalizim pranë ALUIZNI, ndaj për këtë objekt dhe truallin funksional deri në 500 m2 sipas gjykatës i padituri nuk është posedues i paligjshëm. Në referim edhe të ligjit nr. 9482, dt 03.04.2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje” sipërfaqja maksimale që mund të përfitohet është 500 (pesëqind) m2, shkak ky që bëri që paditësi të kërkojë zvogëlimin e objektit të padisë, nga 3300 m2 që posedohet nga i padituri, në 2800 (dy mijë e tetëqind) m2.

Nisur nga sa më sipër gjykata e ka pranuar padinë e N. Ç si e bazuar në prova dhe në ligj për sipërfaqen prej 2800 m2, pasi për sipërfaqen 500 m2 ai hoqi dorë, duke e konsideruar posedimin e të paditurit të ligjshëm dhe duke pranuar në këtë mënyrë të drejtën e kompensimit nga shteti.

Pavarësisht nga parimi i disponibilitetit që e detyroi paditësin të zvogëlojë objektin e padisë së kërkimit të sendit nga 3300 m2 në 2800 m2, duke e konsideruar posedimin e të paditurit të ligjshëm për sipërfaqen e truallit prej 500 m2, vetëm për shkak të faktit se i padituri ka bërë kërkesë për legalizim, ky fakt nuk mjafton për ta konsideruar posedimin e të paditurit të ligjshëm ose jo.

I takon organit kompetent administrativ (degëve të ASHK aktualisht), ose Gjykatës, në rast të mungesës së dhënies së një përgjigjeje në aspektin administrativ, që të analizojë me kujdes dispozitat urdhëuese të kuadrit ligjor për legalizimin dhe të vlerësojë nëse një ndërtim pa leje plotëson ose jo kushtet për tu legalizuar.

Sigurisht që e drejta e disponibilitetit prevalon ndaj çdo të drejte tjetër, çka i jep të drejtë proçeduralisht paditësit të disponojë tërësisht apo pjesërisht për fatin e padisë që ai paraqet për gjykim.<sup>539</sup>

### **3.2.g Konkluzione në lidhje me padinë e kërkimit të sendit kundër ndërtuesve pa leje në proçesin civil**

---

<sup>539</sup> Në bazë të nenit 5 dhe 6 të K.Pr.Civile, paditësi ka liri veprimi proçeduralisht të shtojë, zvogëlojë, apo pakësojë objektin e padisë dhe gjykata është e detyruar në fund të hetimit gjyqësor të shprehet për atë që i kërkohet dhe vetëm për sa i kërkohet.

Duke marrë shkas nga dispozitat e reja në ligjin nr.20/2020 “Për përfundimin e proçeseve kalimtare”, do duhej të theksonim:

1. Ligji nr.20/2020 i ka dhënë përparësi zhvillimit të proçesit gjyqësor, në lidhje me padinë që ka për objekt rivendosjen e pronarit joposedues në posedim të truallit të zënë nga ndërtimi pa leje, duke i detyruar degët e ASHK të pezullojnë proçedurën e legalizimit deri në përfundimin e gjykimit të padisë me vendim të formës së prerë.

Po kjo lloj zgjidhje që ka dhënë ligjvënësi në ligjin për përfundimin e proçeseve kalimtare nuk është në të njëjtin harmoni me kuadrin ligjor për njohjen, kthimin dhe kompensimin e pronave subjekteve të shpronësuar.

Në ligjin nr.9235/2004 “Për njohjen, kthimin dhe kompensimin e pronës subjekteve të shpronësuar”, parashikohet se kërkesat e subjekteve të shpronësuar në rast se kërkojnë njohjen dhe kthimin e një sipërfaqe tokë bujqësore apo truall mbi të cilën janë ngritur ndërtime pa leje, prevalon proçesi i legalizimit të ndërtimeve pa leje dhe jo ai për kthimin dhe kompensimin e pronave.<sup>540</sup> Po të kemi parasysh praktikën gjyqësore të Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës të Lartë, Gjykatës Kushtetuese dhe GJEDNJ, ku theksohet se subjektet e shpronësuar nuk kanë humbur asnjëhere pronësinë, por vetëm posedimin mbi pasuritë e tyre të paluajtshme, atëhere proçesi administrativ i subjekteve të shpronësuar para ATP-së duhet të ketë përparësi njësoj sikurse ngritja e padisë së kërkit të sendit para gjykatës.

2. Në ligjin nr.20/2020 “Për përfundimin e proçeseve kalimtare”, duhet të kemi parasysh për efekt të zhvillimit të proçesit gjyqësor me objekt lirim dorëzim sendi, se në rast se padia e rivendikimit është ngritur për gjykim pasi është miratuar vendimi i Këshillit të Ministrave për shpronësimin e parcelës ndërtimore dhe kompensimin e pronarëve jo posedues, në parim proçesi administrativ nuk mund të pezullohet, edhe pse dega e ASHK ende nuk ka lëshuar lejen e legalizimit për ndërtuesin pa leje, që do ta bënte atë përfundimisht posedues të ligjshëm të ndërtimit pa leje. Megjithatë në bazë të ligjit nr.20/2020, dhënia e lejes së legalizimit që përbën edhe titullin e pronësisë mbi objektin dhe truallin, lëshohet vetëm pasi ndërtuesi pa leje të ketë paguar të gjitha detyrimet fiskale, si për objektin në proçes legalizimi, ashtu edhe për parcelën ndërtimore.

---

<sup>540</sup> Neni 28/1 në ligjin nr.9235, datë 29.7.2004 “Për kthimin dhe kompensimin e pronës”, dispozita kalimtare (Shtuar me ligjin nr.9583/2006), parashikon: “Për pasuri të paluajtshme, mbi të cilat janë ngritur nga të tretë objekte pa leje në kundërshtim me ligjin “Për urbanistikën”, kthimi fizik nuk zbatohet pa përfunduar afatet ligjore të parashikuara për legalizimin e objekteve në zona informale dhe objekte të tjera informale me vendndodhje brenda territoreve formale. Në përfundim të afatit ligjor të parashikuar për proçesin e legalizimit, zbatohet, aty ku është e mundur, kthimi fizik i pronës së paluajtshme, ndërsa pjesa tjetër kompensohet në përputhje me nenin 11 të këtij ligji.”

3. Le të supozojmë një situatë faktike ku ndërtuesit pa leje me VKM i është miratuar kalimi i pronësisë të parcelës ndërtimore që i përket një subjekti tjetër privat, por ai ende nuk ka paguar të gjitha detyrimet ligjore dhe ndërkohë gjatë kësaj periudhe që ende nuk është lëshuar leja e legalizimit, pronari i parcelës ndërtimore (pronari joposedues) ngre padi në gjykatë me objekt lirim dorëzim sendi. A mund të pezullohet procesi administrativ para degëve të ASHK -së që ka ngelur vetëm për dhënin e lejes së të legalizimit?

Personalisht mendoj që jo pasi në këtë situatë ndërtuesi pa leje me daljen e VKM ka fituar pronësinë e parcelës ndërtimore dhe është posedues i ligjshëm i saj, ndaj dhe çdo proces gjyqësor do ishte i paefektshëm për të pezulluar më pas dhënin e lejes së legalizimit nga ana e degëve të ASHK. Pagimi i detyrimeve financiare ka si garanci vendosjen e hipotekës ligjore mbi ndërtimin dhe parcelën ndërtimore të kaluara në pronësi deri në shlyerjen e këtyre detyrimeve, që do të thotë ai nuk ushtron dot në mënyrë të plotë të gjitha tagrat e pronësisë mbi këto dy të drejta pronësore të ligjshme në favor të tij për shkak të urdhërimeve ligjore.<sup>541</sup>

4. Ajo që mund të rregullohet më mirë në ligjin nr.20/2020 është heqja e konceptit juridik të institutit të hipotekës ligjore nga dispozitat “per legalizimin” dhe zëvendësimi i tij me konceptin e rezerves ligjore (analogjia me “shitjen me rezerve”). Titulli i pronësise mbi truallin fitohet në momentin e shlyerjes së vlerës së parcelës ndërtimore.
5. Edhe pse shpronësimi për efekt legalizimi në këndvështrimin kushtetues të interesit publik është shumë i diskutueshëm, në kushtet kur Gjykata Kushtetuese e ka justifikuar atë si të tillë, legjitimimi i padisë së kthimit të sendit është i cunuar. Është e padiskutueshme që padia e kthimit të sendit është një padi e paparashkrueshme.

E drejta për të kërkuar kthimin e sendit nga çdo posedues jopronar është një nga të drejtat bazë të pronarit. Por, në kushtet kur legalizimi është parashikuar me ligj të posaçëm si mënyrë fitimi pronësie për poseduesin jopronar (dhe njëkohësisht si mënyrë “humbje pronësie” – shkak shpronësimi – për pronarin joposedues), në kështu kushte padia e rivendikimit merr hapësirë shumë më të kufizuar. Logjikisht, ajo është më e legjitime për tu pranuar, vetëm në rastin e ndërtimit që nuk përmbush kriteret e tjera ligjore të legalizimit, pra pronari joposedues ka

---

<sup>541</sup> Neni 22/5 i ligjit nr.20/2020 “Për proceset kalimtare”, parashikohet “Deri në shlyerjen e vlerës së plotë të detyrimit financiar për parcelën ndërtimore, mbi pasurinë e legalizuar rëndon hipoteka ligjore.

Neni 26/2 i ligjit nr.20/2020 “Për proceset kalimtare”, parashikohet “Ndërkohë që për masën e tarifave shtetërore që duhet të paguajë subjekti që ka kryer ndërtimin pa leje dhe që do njihet si i tillë nga Gjykata, do të rëndojë hipoteka ligjore mbi ndërtimin pa leje, të legalizuar, deri sa të shlyhet një detyrim i tillë nga gjyqfituesi/it”.

plotësisht të drejtë të kërkojë rivendosjen në posedim, nëse ndërtimi sidoqoftë nuk legalizohet në kuptim të ligjit (për shembull shtrihet mbi një sipërfaqe truallë të pushtuar apo tokë bujqësore mbi 500 m<sup>2</sup> apo çënon monumentet e kulturës, zonën mjedisore etj).

6. Pronari i truallit (pronari jo posedues), procedurialisht mund të ngrejë në çdo kohë padinë e lirim dorëzim sendit edhe ndaj ndërtuesit pa leje, por shanset e tij që ta fitojë këtë gjykim varen katërcipërisht nga fakti nëse objekti informal (mbi pronën e tij), i përmbush ose jo kriteret kualifikuese për legalizim.

Në keto kushte, padia e rivendikimit edhe pse do të merrej parasysh për tu pezulluar procesi administrativ para degëve të ASHK, do të kishte shanse minimale për tu pranuar dhe thjesht dhe vetëm do të zvarriste procesin administrativ të nisur. Duke ju referuar edhe praktikës gjyqësore që ka për objekt padi të natyrave të tilla, do të sugjeronim që të mbaheshin parasysh këta faktorë:

- pronari jo posedues, legjitimohet për të kërkuar rivendosjen në posedimin e tokës të pushtuar nga ndërtimi pa leje, vetëm nëse objekti informal është i palegalizueshëm.
- gjykata civile duhet të njoftojë menjëherë degët e ASHK, për faktin se është ngritur padia e rivendikimit (kthimit të sendit);
- gjykata civile duhet ta thërrasë në cilësinë e Personit të Tretë degën e ASHK-së me qëllim për të marrë informacion të plotë dhe të saktë nga ky institucion për kërkesën e vetëdeklarimit nga subjekti legalizues, hapat proceduriale që ky institucion ka kryer, si dhe shanset që ndërtimi i paligjshëm ka për tu legalizuar ose jo në pikëpamje të kushteve teknike dhe ligjore.
- degët e ASHK-së, duhet të kryejnë vlerësimin e objektit brenda një afati të arsyeshëm (*duke vendosur për kualifikimin ose jo të tij, brenda një periudhe të shkurtër tre mujore që është e njëjtë me atë të një procesi administrativ normal në bazë të urdhërimeve të Kodit të Procedurave Administrative*).
- ta njoftojnë menjëherë gjykatën kompetente për vendimarrjen administrative, në bazë të së cilës krijohet mundësia për gjykatën që të urdhërojë:
  - a. rrëzimin e padisë së rivendikimit, për rastet kur objekti pa leje mund të legalizohet;
  - b. pranimin e padisë së rivendikimit, kur objekti pa leje përjashtohet nga legalizimi;

Orientimet e mësipërme janë të nevojshme për efekt jo vetëm të dhënies përparësi të mjetit procedural që ka ngritur pronari jo posedues që shkon në pajtim me nenin 41 të Kushtetutës, por edhe të të vetë “sigurisë juridike” që lidhet me interesin publik të legalizimit të ndërtimeve pa leje, qëndrim ky i mbajtur nga Gjykata Kushtetuese në dhjetra vendime. Nëse ligjvënisi ka

parashikuar “legalizimin” si mënyrë fitimi të pronësisë, nuk ka kuptim që pronari joposedues, të ketë të drejtën të rivendoset në posedim të tokës (gjithmone kur objekti i permbush kriteret ligjore për tu legalizuar). Aktualisht nuk ka një praktike gjyqësore të unifikuar për këtë çështje (gjykatat herë vendosin në favor të pronarit joposedues pa marrë në konsideratë legalizimin, herë vendosin në favor të poseduesit jopronar, duke iu referuar dispozitave të kuadrit të legalizimit të ndërtimeve pa leje).

Ndjekja e hapave të mësipërme proceduriale, do të ndihmonte gjykatat e rretheve gjyqësore civile për të dalë në një vendimarrje themeli në një kohë sa më të shkurtër, pavarësisht faktit se vendimi i themelit do të jetë në favor të pronarëve jo posedues apo të ndërtuesve pa leje.

## **KONKLUZIONE**

1. Fenomeni i ndërtimeve pa leje që filloi pas rënies së rregjimit monist, pikënisjen e vet e pati tek nevoja për kushte më të mira sociale dhe ekonomike për banim dhe ushtrim aktiviteti privat, duke qenë se ligji nr.7491/1991 “Për dispozitat kryesore kushtetuese” dhe akte të tjera normative që do të dilnin më vonë e lejonin mbrojtjen e pronës private, ekonominë e tregut dhe lirinë e veprimtarisë ekonomike.
2. Kuadri ligjor i legalizimeve i cili iu imponua ligjvënësit shqiptar, për shkak të lëvizjes demografike të një pjese të popullsisë drejt zonave më të rëndësishme të vendit (fillimisht aksi Tiranë-Durrës dhe më pas në të gjithë qytetet dhe zonat urbane e rurale të Republikës së Shqipërisë), përbën një nga mënyrat e reja të fitimit të pronësisë në legjislacionin shqiptar.
3. Ajo që u ndoq gabim në këtë proces sa social edhe ekonomik, ishte fakti se nevoja për banim dhe aktiviteti privat u krye mbi bazën e një valë ndërtimesh të pakontrolluara nga organet

ligjzbatuese, të cilat kanë si përgjegjësi ligjore administrimin e kërkesave për leje ndërtimi, kontrollin dhe mbrojtjen e territorit për sa i takon disiplinimit të çdo ndërtimi të kryer për të qenë me leje ndërtimi, si dhe brenda kushteve dhe kondicioneve të lejes së ndërtimit.

4. Burokracia apo edhe pengesat korruptive për t`u pajisur me një leje ndërtimi, solli për pasojë që me dhjetëra dhe mijëra subjekte të shmangnin përgjegjësinë të tyre ligjore për të ndërtuar mbi bazën e një leje, banesat apo njësitë e shërbimit në parcelat ndërtimore që ishin në pronësinë e tyre apo në pronësi të tretëve (pronë private e të tretëve, si dhe pronë shtetërore).
5. Në përhapjen e këtij fenomeni kontribuan edhe faktorë të tillë, si neglizhenca dhe pafuqia e organeve shtetërore ligjzbatuese, të cilat duhej të kontrollonin dhe të menaxhonin çdo ndryshim të territorit (parcelave tokë bujqësore dhe tokë truall) të ishte në përputhje me planet urbanistike, por që në shumicën e rasteve dështuan për të përmbushur këtë qëllim që i ngarkon ligji.
6. Zgjidhja e kësaj situate sa sociale dhe ekonomike e vuri ligjvënësin para detyrimit për të pasur kujdes në harmonizimin e interesave dhe të drejtave të dy kategorive të ndryshme shoqërore edhe pse deri në fund të vitit 2004, kuadri kushtetues dhe ligjor ishte katërcipërisht në mbrojtje të pronës private dhe asaj shtetërore, kundra çdo lloj zaptimi apo uzurpimi të të tretëve.
7. Kjo situatë sa sociale dhe ekonomike, si dhe fakti që grupi i subjekteve që kishin ndërtuar pa leje ishte shumë herë më i madh se ai i pronarëve që u ishin zaptuar ngastrat e tyre përfshirë këtu edhe shtetit, bëri që në analizë të merreshin parasysh edhe efektet politike në proceset zgjedhore që do të jepte përkrahja e njërit apo tjetër grup shoqëror.
8. Pikërisht zgjidhja e të gjitha këtyre pasojave me karakter sa social dhe ekonomik të mijëra objekteve, të cilat në kuptim të kuadrit ligjor në fuqi deri në vitin 2004, nuk gëzonin mbrojtje ligjore dhe për rrjedhojë as edhe mundësi të regjistroheshin në regjistrin që administronte ish ZRPP, për tu bërë pjesë e kapitaleve formale të pasurive të patundshme, detyruan ligjvënësin të miratonte në këtë vit dy ligje; Ligji nr.9304, datë 28.10.2004 "Për legalizimin dhe urbanizimin e zonave informale" dhe Ligji nr.9209, datë 23.3.2004 "Për legalizimin e shtesave në ndërtime".
9. Ndërmarrja e kësaj reforme ligjore ka shkaktuar dhe vazhdon të stimulojë mjaft debate kushtetuese dhe ligjore, në lidhje me mënyrën sesi kuadri ligjor që u miratua, respekton parimet kushtetuese dhe konvencionale të humbjes apo të zhveshjes nga pronësia të pronarëve jo posedues, në raport me ndërtuesit pa leje të cilët janë edhe pronarët e rinj si të objektit që kanë ndërtuar pa leje, ashtu edhe të parcelës ndërtimore.

10. Ky kuadër normativ që u miratua, fillimisht në vitin 2004 dhe më pas në vitin 2006, kishte si qëllim bërjen e një lloj amnistie nga viti 1991-2006, ku organeve shtetërore që ngriheshin në bazë të ligjit, ish zyrat e ALUIZN-it (aktualisht degët e ASHK), të shqyrtonin dhe të shpreheshin për të gjitha vetëdeklarimet e realizuara brenda kësaj periudhe.
11. Për shkak edhe të qëllimeve elektorale që ky masiv i madh ndërtimesh pa leje mbart, procesi i vetëdeklarimeve për të legalizuar ndërtimet pa leje të kryera është shtyrë disa herë, duke bërë që vetë forcat politike të ishin antagonistë me reformën ligjore për parandalimin e ndërtimeve pa leje pas vitit 2006.
12. Ndërtimet pa leje vazhduan edhe pas vitit 2006 edhe pse ligji për inspektimin ndërtimeve pa leje, ligji nr.107/2014 ‘Për planifikimin e territorit’ dhe kriminalizimi i ndërtimit pa leje si veprë penale në vitin 2008 dhe 2014 në Kodin Penal, nuk është se sollën efektet e shumëpritura, kjo për arsye që ashtu sikurse e theksuam, toleranca si nga forcat politike për qëllime elektorale ashtu edhe organet ligjzbatuese, më shumë kanë qenë në favor të konsolidimit të ndërtimeve të paligjshme, sesa të mbrojtjes të pronës private dhe asaj shtetërore.
13. Duke u nisur nga nevoja për të ruajtur një ekulibër social, por që prapa të cilit fshiheshin interesa politike të hambarit të votave që mund të ofronin ndërtuesit pa leje dhe që kishin zaptuar prona private dhe shtetërore, zgjidhja që ofroi ligjvënësi është një nga mënyrat e fitimit të pronësisë që do vazhdojë të ngjallë debat kushtetues edhe për dhjetëra vite në vazhdim, në lidhje me mënyrën sesi kuadri ligjor që u miratua, bën pronarë të rinj dhe i heq pronësinë atyre ekzistues.
14. Një nga mënyrat e reja të fitimit të pronësisë që njohu Kuvendi në Republikën e Shqipërisë është edhe kuadri ligjor për legalizimin e ndërtimeve pa leje, një mënyrë kjo e fitimit të pronësisë e pa njohur nga legjislacionet e mëparshme.
15. Kuadri ligjor i legalizimit ka krijuar një gjendje pasigurie të thellë tek pronarët e ligjshëm, duke mos i ofruar asnjë përgjigje për mënyrën dhe afatin se kur do të përmbushet plotësisht e drejta e tyre e kompensimit. Pavarësisht se ligji i legalizimeve kaloi në filtrin e rishikimit kushtetues, mbrojtja e interesave të ligjshme të pronarëve jo posedues, përbën dështim të shtetit shqiptar.
16. Gjatë këtyre viteve të demokracisë një kategori e madhe subjektësh kanë humbur të drejtën e pronësisë mbi tokën, si rezultat i efekteve të ligjit të legalizimit të ndërtimeve informale dhe ende nuk kanë arritur dhe nuk po arrijnë të marrin kompensimin apo shpërblimin e saj për shkak të këtij shpronësimi.

17. Kjo mënyrë e fitimit të pronësisë, e cila u realizua se i shërben zgjidhjes së një plage të madhe sociale dhe ekonomike në vendin tonë, ka shkaktuar jo pak probleme në lidhje me mënyrën e të bërit pronar të ndërtuesve pa leje, jo vetëm mbi objekte pa leje ndërtimi, por edhe për parcelën ndërtimore, sidomos në rastet kur ajo është në pronësi të shtetit apo të të tretëve.
18. Mënyra sesi humbet pronësia, kriteret që përdoren në kuadrin ligjor të posaçëm, si dhe konfliktet gjyqësore që kanë lindur në gjykatat e rretheve gjyqësore, tregon problematikat e mëdha të cilat vazhdojnë dhe e shoqërojnë këtë proces.
19. Në jurisprudencën e gjykatave administrative dhe atyre të rretheve gjyqësore, nuk mungojnë elaborimi i standardeve dhe parimeve të mbrojtjes së pronës private që burojnë nga Kushtetuta e Republikës së Shqipërisë, KEDNJ dhe veçanërisht jurisprudenca e GJEDNJ, mënyra e zhveshjes nga pronësia të pronarëve jo posedues në raport me ndërtuesit pa leje.
20. Shkatërrimi i objekteve të ngritura pa leje, për të cilat subjektet legalizues kanë patur një shpresë legjitime është një çështje thelbësore që ka kontribuar në lindjen e dhjetëra konflikteve sociale dhe ekonomike të ndodhura së fundmi, ku problemet e kostos ekonomike të shkatërrimit të objekteve pa leje janë bërë pjesë e dhjetëra proceseve gjyqësore, të cilat për shkak të problematikave që mbartin, përbëjnë një nga çështjet objekt analize.
21. Mbrojtja e interesave të pronarëve jo posedues, në bazë të garancive që ofron ndaj tyre kuadri ligjor në fuqi duke filluar nga KEDNJ, jurisprudenca e GJEDNJ, Kushtetuta e Republikës të Shqipërisë, jurisprudenca e Gjykatës Kushtetuese dhe atyre të shkallëve të ndryshme, kuadri ligjor për legalizimet dhe kompensimet në drejtim të një shpërblimi të drejtë dhe të menjëhershëm, le shumë për të dëshiruar.
22. Të gjitha këto standarte të cilat duhet të ishin parësore në drejtim të zhveshjes nga pronësia të pronarëve jo posedues, në shumicën e rasteve janë të nëpërkëmbura, qoftë lidhur me mënyrën sesi këta pronarë zhvishen nga pronësia mbi pasuritë e paluajtshme, qoftë lidhur me mënyrën sesi bëhen pronarë të dëmshpërblimit që akordon ligji.
23. Një nga problemet më madhore që ka të bëjë me cënimin e të drejtave pronësore të pronarëve jo posedues është fakti se garancitë që ofron kuadri ligjor për legalizimet janë shumë herë më të ulta se sa vetë kuadri për shpronësimet, për disa arsye kumulative:
24. Pronarët jo posedues humbasin pronësinë jo për një interes publik, por për një interes tjetër privat që për më tepër ka pozitativ të paligjshëm, humbje e pronësisë kjo që bie në kundërshtim me nenin 41 të Kushtetutës dhe nenin 296 të K.Civil;



25. Edhe sikur ta konsiderojmë zhveshjen nga pronësia të pronarëve jo posedues për interes publik, ata nuk marrin dëmshpërblim të menjëhershëm dhe të drejtë;
26. Përvec faktit se ata nuk kompensohen apo dëmshpërblehen për të gjithë kohën e posedimit të paligjshëm të ndërtuesve pa leje, ata nuk përfitojnë dëmshpërblim të plotë dhe të menjëhershëm, edhe pasi janë zhveshur nga pronësia mbi parcelën e tyre ndërtimore dhe Këshilli i Ministrave me vendim ia ka kaluar në pronësi ndërtuesve pa leje;
27. Vendimi i Këshillit të Ministrave që realizohet mbi bazën e propozimit të ish degëve të ALUIZN-it (aktualisht degët e ASHK), ndryshe nga kuadri ligjor për shpronësimet nuk merr në mbrojtje copëzat e lira dhe pa funksion të cilat vazhdojnë të ngelen në pronësinë e pronarëve jo posedues, por që nuk mund të shfrytëzohen realisht. Në bazë të kuadrit ligjor për shpronësimet, pronarët marrin dëmshpërblim edhe për pronën që zhvlerësohet, ndërsa kuadri ligjor për legalizimet nuk e njetë standart;
28. Në procesin e shpronësimeve, përfitimi i të ardhurave bëhet drejtpërdrejtë në llogarinë bankare të pronarëve që janë shpronësuar, pa qenë nevoja që ata të aplikojnë për tu kompensuar dhe për të pritur me vite me radhë për të marrë vlerën e pronës së tyre edhe pse shumë herë më e ulët se ajo e tregut;
29. ATP që është ngarkuar nga ligji për kompensimin e pronarëve jo posedues për shkak edhe të procedurave që ajo ndjek, si edhe të pamjaftueshmërisë të fondit të kompensimit, e trajton këtë grup pronarësh të cilët kanë humbur posedimin pas vitit 1991 mbi parcelat e tyre ndërtimore, me të njëjtin standart me atë të subjekteve të shpronësuar, të cilët e humbën pronësinë pas vitit 1945 për shkak të rregjimit monist.
30. Mbrojtja e së drejtës së pronësisë në çdo shoqëri demokrtike, është e lidhur ngushtësisht me respektimin e parimit të sigurisë juridike që ka të bëjë me harmonizimin e legjislacionit të brendshëm, sikurse është kuadri ligjor për legalizimet në raport me parimet kushtetuese dhe konvencionale si pjesë përbërëse e të drejtës të brendshme.
31. Paqja sociale dhe stabiliteti ekonomik që bazohet në mbrojtjen dhe paprekshmërinë e pronës private dhe asaj shtetërore, nuk mund të bëhet thjesht dhe vetëm në nxjerrjen e paketave të ndryshme ligjore dhe akteve nënligjore, por mbi të gjitha në bazë të një vullneti të qartë, pozitiv dhe largpamës që vendos standartet kushtetuese të mbrojtjes së pronësisë private edhe shtetërore, të parin në radhë në raport me çdo interes tjetër elektoral të momentit.

32. Mirëqënia e një populli dhe një shoqërie, nuk fillon dhe nuk përfundon kurrsesi me përkrahjen e një grupi social, në dëm të interesave ekonomike që lidhen me të drejtën e pronës të një grupi tjetër shoqëror dhe për rrjedhojë të gjithë shoqërisë në tërësi.
33. Jurisprudenca gjyqësore përbën një mekanizëm të rëndësishëm që i vjen në ndihmë shpresës legjitime të personave që janë dëmtuar nëpërmjet moslegalizimit dhe shkatërrimit të ndërtimeve pa leje, ashtu edhe të pronarëve jo posedues në lidhje me masën e dëmshpërblimit që atyre u takon në bazë të parimeve kushtetuese.
34. Kjo shpresë sërish nuk është zgjidhja më e mirë e konflikteve të shumta që janë paraqitur para gjykatave të rretheve gjyqësore në rast se edhe dy pushtetet e tjera, ai legjislativ dhe ekzekutiv, nuk ndërmarrin të gjitha hapat e duhur për rivendosjen e drejtësisë sociale, e cila ka në thelbin e saj si mbrojtjen e pronës private dhe shtetërore mbi bazën e parimit të barazisë mes subjekteve privatë dhe organeve shtetërore që janë mbartës të drejtave subjektive me karakter real.
35. Statistikat që janë siguruar nga ish zyra qendrore e ALUIZN-it, Kontrolli i Lartë i Shtetit, Avokati i Popullit, Banka Botërore dhe institucione të tjera ndërkombëtare në lidhje me ecurinë e veprimtarisë të organeve të ngarkuara nga kuadri ligjor për legalizimet, vënë theksin për mbylljen e këtij procesi shumë vite më parë, që në fakt lindi për të realizuar legalizimin e atyre ndërtimeve pa leje që ishin kryer deri në vitin 2006, por që në realitet ky proces vazhdon ende dhe pritet të përfundojë në vitin 2028.
36. Iniciativat e ndërmarra nga forca të ndryshme politike, kanë miratuar një sërë ligjesh dhe aktesh nënligjore me karakter parandalues për kryerjen e ndërtimeve pa leje, si kriminalizimi i ndërtimit të paligjshëm si një vepër e posaçme penale në Kodin Penal, Ligji nr. 9780/2007 ‘Për inspektimin e ndërtimit dhe mbrojtjen e territorit nga ndërtimet e kundërligjshme’ dhe Ligji nr.107/2014 “Për planifikimin e territorit”.
37. Iniciativat e mësipërme ligjore pavarësisht efekteve të tyre pozitive që kanë prodhuar, sërish ngelen të papërfillshme në raport me numrin e madh të ndërtimeve pa leje të cilat vazhdojnë të krijohen edhe pas vitit 2006, duke bërë në këtë mënyrë të paefektshme luftën e parandalimit të ndërtimeve të tjera pa leje, nga viti 2006 dhe në vazhdim. Për të ardhur keq është fakti se edhe në ato raste kur inspektoriatet ndërtimore vendore apo ai kombëtar kanë funksionuar, vendimarrjet e tyre në shumicën e rasteve kanë qenë selektive, duke cënuar rëndë në këtë mënyrë parimin e barazisë së subjekteve që kanë kryer ndërtime pa leje, të sigurisë juridike dhe të forcimit të besimit të publikut.

38. Afati i gjatë tranzitor në të cilën ka hyrë dhe po vazhdon përfundimi i procesit të legalizimeve të ndërtimeve pa leje në Shqipëri, kostot sociale dhe ekonomike për të gjitha ato ndërtime të cilat nuk kualifikohen në bazë të ligjit dhe janë shkatërruar nga inspektoriatet ndërtimore, si dhe pasiguria e ndërtuesve pa leje të cilët gjenden në një proces që shkon mbi një dekadë, ku shpesh herë vihen përpara faktit të shkatërrimit të banesës së tyre për arsye të planeve të reja urbanistike, krijon premisa për cënim të së drejtës së pronësisë. Nga ana tjetër edhe zvarritja e dhënies së kësteve të kompensimit pronarëve jo posedues, përbën një shkelje të rëndë të standarteve dhe garancive që jepen nga neni 41 i Kushtetutës dhe Neni 1 të Protokollit 1 të KEDNJ.
39. Konfliktet e bashkëpronësisë që burojnë nga martesat apo marrëdhëniet e ngushta familjare mes vëllezërve, ortakëve dhe kushërinjve në lidhje me pjesën e tyre takuese në objektet në proces legalizimi apo të legalizuara, përbëjnë një pjesë e konsiderueshme e proceseve gjyqësore që burojnë nga kuadri ligjor për legalizimet.
40. Përfundimi i këtij procesi në bazë të gjitha standarteve kushtetuese dhe KEDNJ, do të rivendosë paqen sociale midis grupeve shoqërore që preken nga ky kuadër ligjor, por gjithashtu edhe stabilitetin makro-ekonomik të formalizimit të pasurive të paluajtshme, si një nga garancitë thelbësore për realizimin e investimeve të huaja dhe vendase, si dhe plotësimin e njërit nga kushtet kyce, për integrimin e vendit tonë në Bashkimin Europian.
41. Për këtë arsye ligjvënësi ka miratuar së fundi dy ligje të rëndësishme sikurse është Ligji nr. 111/2018 “Për kadastrën” dhe Ligji nr.20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare” të cilat rregullojnë hollësisht hapat proceduriale që do të ndiqen në vijëmbësi, për përfundimin e legalizimit të ndërtimeve pa leje dhe urbanizimit të zonave informale në të gjithë territorin e vendit, proces ky që parashikohet të përfundojë në fund të muajit dhjetor 2028.
42. Rrethanat social-ekonomike dhe politike të cilat çuan drejt miratimit së fundmi të dy ligjeve të rëndësishme, që janë Ligji nr. 111/2018 “Për kadastrën” dhe Ligji nr.20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare”, krijojnë nga ana tjetër shumë diskutime në drejtim të paprekshmërisë dhe mbrojtjes së pronës të paluajtshme private dhe shtetërore në Republikën e Shqipërisë.
43. Kriteri i vendosur nga ligji 20/2020, sipas të cilit parashikohet shpronësimi i pronarit joposedues, në favor të poseduesit jopronar, me përjashtim të rastit kur për zonën e dhënë, Plani i Përgjithshëm Vendor parashikon ndërtime mbi 6 kate, është një kriter që çon në diskriminim dhe konflikte të mëtejshme midis tre subjekteve; pronari jo posedues, ndërtuesi informal dhe

sipërmarrësit. Pavarësisht se ligjvënësi ka dashur te mbrojë pronarin jo posedues bashkarisht me ndërtuesin pa leje, duke krijuar një bashkëpronësi që është jashte parimeve te Kodit Civil, krijon premisa për konflikte gjyqësore. I këtij qëndrimi ishte edhe Gjykata Kushtetuese në vendimin e vitit 1994, ku shfuqizoi nenin 12 te ligjin nr.7698/1993 “Për kthimin dhe kompensimin e pronave”.

44. Për sa i takon objekteve pa leje që janë legalizuar apo në proces legalizimi, shpesh herë subjektet që i kanë ndërtuar janë vënë para faktit të procesit të shpronësimit, ku në rast se ata kanë përfituar dëmshpërblim e kanë vazhduar më tej procesin gjyqësor në gjykatat administrative të shkallës të parë, duke kundërshtuar vendimin e Këshillit të Ministrave me objekt dhënien e një dëmshpërblimi të plotë, pavarësisht faktit se objekti i tyre është legalizuar dhe parcela ndërtimore që i ka kaluar në pronësi i ka takuar më parë shtetit apo personave të tretë.
45. Ka me dhjetëra padi në gjykatat administrative të shkallës së parë ku kërkohet anullimi i vendimit administrativ të degës të ASHK, Drejtorit të Përgjithshëm që i ka përjashtuar nga procesi i kualifikimit të ndërtimeve pa leje, si dhe dhënia e dëmshpërblimit për arsye se objekti që ata kishin paraqitur kërkesën për legalizim është shkatërruar nga IMT, pranë bashkive përkatëse.
46. Në rastin e këtyre lloj gjykimeve që kanë të bëjnë me padinë e shkaktimit të dëmit, qëndrimi që mbajnë trupat gjyqësore pranë gjykatave administrative të shkallës të parë, sikurse e analizuam në këtë punim doktoral është i paunifikuar, sepse ka gjyqtarë që njohin dhe pranojnë kërkesën për dëmshpërblim, ndërsa gjyqtarë të tjerë e rrezojnë padinë me arsyetimin se nuk mund të jepet dëmshpërblim për një objekt që nuk është legalizuar dhe nuk gëzon asnjë mbrojtje ligjore. Pothuajse me të njëjtin qëndrim të grupit të dytë të gjyqtarëve, për mos dhënien mbrojtje ligjore dhe për rrjedhojë as edhe dëmshpërblim, mbajnë Kolegjet e Bashkuara të Gjykatës të Lartë në vendimin e tyre nr.22, datë 13.03.2002.

## **REKOMANDIME**

1. Përfundimi në një afat sa më të shkurtër i procesit te legalizimeve, është një faktor kyç për integrimin e Shqipërisë në BE, ndaj sugjeroj te merren masa konkrete për stabilizimin e së drejtës së pronësisë veçanërisht krijimin e titujve të pronësisë dhe regjistrimin e tyre në degët e ASHK. Përfundimi i procesit të legalizimeve duhet të bëhet brenda një afati më të shkurtër (jo deri në datë 31.12.2028), ndaj duhet të kryhen ndryshime në ligjin nr.20/2020, duke i prerë mundësinë çdo abuzimi dhe realizimit të ndërtimeve të tjera të paligjshme në të ardhmen.

2. Organet publike për mbrojtjen e territorit, të tilla si IMT pranë bashkive dhe IKMT, duhet të mos lejojnë asnjë ndertim pa leje apo ndërtim që tejkalon kushtet e lejes së ndërtimit deri në dhjetor 2028 dhe më tej, në mënyre që të mos përballemi me ndertime të reja pa leje që do të çonin në shtyrjen e afatit ligjor përtej vitit 2028.
3. IMT pranë bashkive, IKMT, prokurorite e rretheve gjyqësore, si dhe çdo organ i ngarkuar nga ligji për procedimin administrativ apo penal të çdo subjekti që nderton pa leje, duhet të tregojnë zero tolerancë ndaj çdo ndertimi informal, pavarësisht se kush është subjekti që i ndërton, duke shmangur çdo lloj diskriminimi.
4. Situatat toleruese që kanë ekzistuar për shkak të vullnetit të forcave politike qeverisëse, përgjatë 20 viteve të fundit, sikurse kanë qenë nga njëra anë propogandimi i luftës pa tolerancë ndaj çdo ndërtimi pa leje në tokë shtetërore dhe pronë private që kanë të bëjnë me menaxhimin e territorit që çuan më pas në ndërmarrjen e reformës ligjore me karakter pozitiv, sikurse është miratimi i ligjit nr.9780/2007 “Për inspektimin dhe mbrojtjen e territorit nga ndërtimet e kundërligjshme”, kriminalizimi i këtij fenomeni në Kodin Penal dhe nga ana tjetër aplikim jo i drejtë dhe i ndershëm i zbatimit të këtyre ligjeve nga organet ligjzbatuese në terren, që kanë të bëjnë me kryerjen e inspektimeve, vendosjen e gjobave përkatëse, prishja e ndërtimeve pa leje, fillimin e ndjekjes penale, rast pas rasti, janë praktika abuzive dhe diskriminuese që duhet të marrin fund njëherë e mirë.
5. Proçesi i amnistisë ndaj të gjithë ndërtuesve pa leje që është ndërmarrë disa herë nga Kuvendi i Shqipërisë, organi më i lartë i pushtetit shtetëror që ka për detyrë të respektojë Kushtetutën e Republikës së Shqipërisë në çdo ligj që ai miraton, sikurse ka qenë miratimi i kuadrit ligjor për legalizimet, një kuadër normativ ky që në thelbin e vet vendos në raport të kundërt parimet e mbrojtjes së pronësisë të parashikuara nga neni 41 i Kushtetutës dhe nga ana tjetër miratimi i disa amnistive edhe për ata pak persona të dënuar me vendim gjyqësor të formës së prerë nga ana e organeve të drejtësisë, duhet të mos përsëritet më në të ardhmen nga ana e Kuvendit të Shqipërisë.
6. Dhënia mundësi e legalizimit të të gjithë atyre ndërtimeve të cilat sipas ligjit nr.107/2014 “Për planifikimin e territorit”, për arsye se ndaj subjekteve që i kryen këto ndërtime, organet ligjzbatuese (IMT dhe prokuroritë pranë rretheve gjyqësore) me vetëdije apo nga pakujdesia nuk u vendosën asnjë masë ndërkohëse, ndërsa ndërtimet e tjera të paligjshme që u ndërkohëuan me një nga sanksionet e këtij ligji nuk mund të amnistohen, duhet të ndryshohet në ligjin nr.20/2020,

pasi të dyja këto grupe subjektësh në bazë të nenit 18 të Kushtetutës duhet të trajtohen me të njëjtin standart.

7. Në rast se afati për përmbylljen e procesit të legalizimit nuk do pësojë ndryshime ligjore duke e shkurtuar atë në kohë, fundi i vitit 2028 duhet të jete momenti përfundimtar që do të shënojë njëherë e mire përfundimin e këtij procesi. Ky duhet të jetë afati i fundit ligjor deri kur shteti tregon tolerancë për të kthyer një fenomen të paligjshëm në të ligjshëm, për shkak edhe të gjendjes së faktit që i imponohet asaj të ligjit, ku parimet e mbrojtjes së pronës private dhe dëmshpërblimit në rast shpronësimi, duhet të jenë të garantuara realisht dhe jo të ngelen thjesht në letër, qoftë ky edhe akti themeltar i shtetit, përfshirë KEDNJ.
8. ASHK Qendrore dhe drejtorite rajonale të saj duhet të reflektojnë shpejtësi në proceset administrative legalizuese dhe regjistruese, duke respektuar afatet ligjore të përcaktuara në dy ligjet 111/2018 dhe 20/2020. Veçanërisht ASHK duhet të jetë më operative në rastin kur në gjykatë është ngritur padia e rivendikimit nga pronari jo posedues ndaj ndertuesit të paligjshëm. Në ligj duhet të parashikohet detyrimi i ASHK për t'u shprehur brenda një afati të shpejtë e të arsyeshëm, për mundësinë e legalizimit ose jo të ndërtimit, në rastet kur ajo njoftohet për gjykimin e padisë së rivendikimit, me qëllim për të lehtësuar veprimtarinë e gjykatave civile që të vendosin mbi këto lloj çështjesh në një kohë sa më të shkurtër.
9. Të gjitha copëzat e tokës që ngelen pa vlerë pas legalizimit të një objekti informal, nuk ka arsye t'i lihen në pronësi formalisht pronarit jo posedues, por duhet t'i kompensohen atij, në mënyre që ai të dëmshpërblehet realisht për një pasuri që nuk e posedon dhe as e gëzon më realisht/efektivisht, sikurse aplikohet nga kuadri ligjor për shpronësimet.
10. Përsa i takon përdoruesve jo pronarë ata duhet të jenë në ligj subjekt të detyrimit për pagimin e taksës së përdorimit të truallit, qoftë pronë shtetërore, qoftë pronë private, nga casti që kanë hyrë në posedimin e paligjshëm të këtij trualli deri në çastin e dhënies së lejes së legalizimit ose moslegalizimit. Këto ndryshime ligjore duhen bërë tek ligji 10270/2010, i cili përjashton në nenin 2 pika 2 taksimin e trojeve në zonat turistike dhe trojet e zëna nga ndërtimet pa leje. Të ardhurat që do të mbliidhen në këtë drejtim, do të shërbejnë në rritjen e fondit financiar për kompensimin e pronarëve jo posedues.
11. Legalizimi i cdo njësie ndërtimore që i përket pallateve të cilat legalizohen në tërësi për shkak të shtesave horizontalisht ose vertikalisht që kanë çenuar lejen e ndërtimit ose janë pa leje ndërtimi, duhet të paraprijë lejes tërësore të legalizimit. Kjo zgjidhje do të shmangë mospërputhjen që

ekziston aktualisht midis sipërfaqes ndërtimore në kontratat e porosisë dhe sipërmarrjeve dhe gjendjes faktike në realitet, duke mbrojtur në këtë mënyrë interesat e qytetarëve.

- 12.** Akti i konstatimit i karabinasë i cili dërgohet nga bashkia tek dega e ASHK duhet te parashikohet një rregullim ligjor që me kërkesë të banorëve te apartamenteve që kanë lidhur kontratë porosie/sipërmarrje të bëhet kqyrja reale e sipërfaqes, me qëllim për të verifikuar çdo diferencë midis të dhënave të kontratës, planimetrisë dhe gjendjes reale në terren. Tek një pallat që legalizohet i gjithi, verifikimi i problemeve të tilla i jep zgjidhje përputhshmërisë të dokumentacionit tekniko-ligjor me gjendjen reale të njërive të banimit/shërbimit në çastin e lidhjes së kontratës së kalimit të pronësisë.
- 13.** Në rast pretendimesh për legalizim nga dy ose më shumë subjekte për të njëjtën njësi ndërtimore duhet te ketë përparësi subjekti që ka kryer veprimin juridik më të hershëm në kohë me firmën ndërtuese, përfshirë edhe faktin që të jetë posedues real i sipërfaqes ndërtimore objekt konflikti. Në rast se plotësohet vetëm njëri nga kushtet, legalizimi duhet te vazhdojë vetëm në favor te personit që ka kryer kontratën e premtim shitjes apo kontratën e porosisë më të hershëm në kohë, por dega e ASHK është e detyruar të bëjë regjistrimin përfundimtar te lejes se legalizimit në favor te personit që do të fitoje gjykimin.
- 14.** Sugjerohet ndryshimi i disa ligjeve, sikurse është Kodi Civil, ligji “Për noterine” dhe ligji nr. 111/2018 “Për Kadastrën”, ku kontratat e porosisë dhe sipërmarrjeve duhet te nisen kryesisht nga noterët, me qëllim mbrojtjen dhe identifikimin e çdo interesi të ligjshëm në të ardhmen, përfshirë këtu edhe të gjitha ato apartamente që mund te jenë objekt i procesit te legalizimeve për arsye tejkalimi të lejes së ndërtimit.
- 15.** Praktika gjyqësore në lidhje me trajtimin e kërkesave që burojnë nga procesi i legalizimit te ndërtimeve pa leje dhe që kanë për objekt dhënien e lejes së legalizimit ose/edhe dëmshpërblimin për ndërtimin e shkatërruar, jo gjithmonë ka të njëjtën qasje nga gjyqtarë të ndryshëm, çka shtron nevojën për unifikim apo njëhësim të praktikës gjyqësore nga Kolegji Administrativ i Gjykatës së Lartë apo nga Kolegjet e Bashkuara.
- 16.** Për sa i takon padisë së kërkimit të sendit të pronarëve jo posedues ndaj ndërtuesve pa leje, në veprimtarinë e gjykatave të rretheve gjyqësore civile, qëndrimet janë të larmishme. Në lidhje me situata të tilla të ngjashme në praktikën gjyqësore, do të sugjeroja që ndërtuesit pa leje për një sipërfaqe e cila shkon jo më shumë se 500 m<sup>2</sup> të konsiderohen posedues të ligjshëm e për

rrjedhojë padia e rivendikimit të rrëzohet për këtë pjesë, ndërsa për sipërfaqen tej 500 m<sup>2</sup> që ata i kanë përvetësuar pronarëve jo posedues, duhet të vendoset pranimi i padise së rivendikimit.

- 17.** Gjithashtu, padia e rivendikimit është legjitime vetëm në rastin e ndërtimit informal që nuk përmbush kriteret e tjera ligjore të legalizimit, pra pronari joposedues ka plotësisht të drejtë të kërkojë rivendosjen në posedim, nëse ndërtimi nuk legalizohet në kuptim të ligjit (për shembull çenon monumentet e kulturës, zonën mjedisore etj). Në të gjitha ato raste kur ndërtimi pa leje nuk mund të legalizohet, padia e rivendikimit të pronarit jo posedues duhet të pranohet, ndërsa në ato raste kur ndërtimi pa leje është brenda kushteve dhe kriterëve ligjore për legalizim, padia e rivendikimit duhet të rrëzohet.
- 18.** Unifikimi i praktikës gjyqësore në lidhje me trajtimin e kërkesë-padise që ka objekt lirim dorëzim truall zënë nga ndërtime të paligjshme, ashtu sikurse sugjerohet edhe për unifikimin e praktikës gjyqësore para gjykatave administrative që kanë për objekt dhënien e lejes së legalizimit ose/edhe dëmshpërblimin për ndërtimin e shkatërruar. Në veprimtarinë e gjykatave civile, jo gjithmonë ka të njëjtën qasje nga gjyqtarë të ndryshëm, çka shtrun nevojën për unifikim apo njëhësim të praktikës gjyqësore Kolegji Civil i Gjykatës të Lartë apo Kolegjet e Bashkuara.
- 19.** Dhënia mundësi subjekteve që nuk legalizohen, për t'u dëmshpërblyer në një nga mënyrat e programeve sociale të strehimit, që në bazë të ligjit nr.20/2020 i delegohet Këshillit Ministrave. Sugjerohet që të jetë e parashikuar konkretisht në përmbajtjen e ligjit 20/2020 "Për mbylljen e proceseve kalimtare" për të dhënë më shumë siguri juridike në lidhje me afatin dhe format e dëmshpërblimit dhe njëkohësisht për të shmangur çdo lloj paqartësie që mund të shkaktohet në praktikën gjyqësore në lidhje me këto aspekte.
- 20.** Dispozita ligjore sipas se cilës kur Plani i Përgjithshëm Vendor parashikon ndërtime 6 kateshe, i njeh të drejten e pronësisë së pronarit jo posedues, duke përjashtuar legalizimin e atyre ndertimeve mbi këto sipërfaqe ndertimore, duhet të ndryshohet dhe duhet të rishikohet mbrojtja e interesit të ligjshëm të pronarëve jo posedues, jo vetëm kur mbi truallin e tyre është planifikuar të ngrihen ndërtime 6-katëshe, por edhe kur planifikohet çdo lloj ndërtimi tjetër me intensitet më të ulët. Për mendimin tim, ky diferencim nuk duhet të ekzistonte. Ndërtimet në tokë të të tretëve ose duhet të përjashtoheshin të gjitha, ose të legalizoheshin të gjitha.
- 21.** Duhet të parashikohej një mekanizëm financimi suplementar për shpërblimin e pronarëve joposedues, i ndryshëm nga kompensimi i subjekteve të shpronësuar, që të mundësojë shlyerjen e



menjëhershme të tyre, njësoj si në rastin e shpronësimeve të mirëfillta për interes publik, ku të përcaktohet qartë afati brenda të cilit duhet të realizohet kompensimi i plotë i tyre.

22. Ekzekutimi i vendimeve të Këshillit të Ministrave për kompensimin e pronarëve joposedues është tejet i shtrirë në kohë, duke ua shlyer atyre vlerën përkatëse me këste të shpërndara në një interval kohor disa vjecar. Ndërkohë që ekzekutimi i po këtyre vendimeve për efekt të shpronësimit dhe përfitimit të truallit nga pala tjetër (poseduesi i ndërtimit pa leje) është i menjëhershëm.
23. Për të qenë realë dhe konkretë në lidhje me dëmshpërblimin e plotë të pronarëve jo posedues, Këshilli i Ministrave dhe degët e ASHK duhet të kenë detyrimin ligjor të parashikuar në ligjin nr.20/2020 për të bërë transparencën e plotë dhe përfundimtare të pronarëve jo posedues sipas viteve përkatëse që u është njohur e drejta për dëmshpërblim, masa e dëmshpërblimit që ata kanë marrë dhe diferenca që atyre u ka ngelur për t'u kompensuar. Një transparencë e tillë e vendosur në ligj do të rritë sigurinë juridike në lidhje me dhënien e dëmshpërblimit.
24. Duhet të miratohet një fond i përgjithshëm për dëmshpërblimin e pronarëve jo posedues (e njëjta praktikë që ndiqet sot për subjektet e shpronësuara bazuar edhe në rekomandimet e GJEDNJ), ku të parashikohet shuma përkatëse që do të vendoset në dispozicion të këtij procesi nga Këshilli i Ministrave, në miratimin e buxhetit vjetor, çdo vit kalendarik me qëllim përmylljen e dëmshpërblimit të pronarëve jo posedues për një periudhe dy ose tre vjeçare dhe në rastin më të keq në fund të vitit 2028.
25. Ashtu sikurse është e parashikuar në kuadrin ligjor për shpronësimet, edhe në ligjin nr.20/2020 “Për përfundimin e proceseve kalimtare” duhet të ndryshohet praktika administrative në lidhje me procedurën që ndiqet për marrjen e dëmshpërblimit nga pronarët jo posedues. Dhënia e masës dhe kësteve të dëmshpërblimit duhet të bëhet drejtpërsëdrejti nga Këshilli i Ministrave në çastin që miraton listën e pronarëve jo posedues që shpronësohen dhe llojit të sipërfaqes tokë bujqësore dhe truall që ata do të kompensohen, mbi bazën e propozimeve të përcjella nga degët e ASHK, duke i hequr vështirësitë që ata kanë aktualisht që të hyjnë në konkurrim mes njëri-tjetrit para Agjencisë së Trajtimit të Pronave.

## ***BIBLOGRAFIA***

## ***LITERATURA SHQIPTARE***

1. Benussi, Baltasar “Sendet, zotnimi dhe modifikimet e tija”, Libri i III i Kodit Civil;
2. Mustafaj, Ilir “Detyrimet dhe kontratat” shtëpia botuese Aron Print, Tiranë, (2016);
3. Nuni, Ardian; Hasneziri, Luan; “*Leksione të së drejtës së pronësisë dhe trashëgimise*”, (2007);
4. Kondili, Valentina, E Drejta Civile II, Pjesa e Posaçme “Pronësia, te drejtat reale te perkohshme dhe trashëgimia”, (2008);
5. Nathanaili, Andrea, “Pronësia dhe mbrojtja e saj në Republikën e Shqipërisë, botim i vitit (1974);
6. Omari, Luan & Anastasi, Aurela. “E Drejta Kushtetuese”;
7. Mustafaj, Ilir “Detyrimet dhe Kontratat”, Aron Print, Tiranë, (2016);
8. Nuni, Ardian; Mustafaj, Ilir; Vokshi, Asim; “E Drejta e Detyrimeve I”, Tiranë, (2008);
9. Nuni, Adrian; Mustafa, Ilir; Vokshi, Asim; “E Drejta e detyrimeve II”, Tiranë, (2008);
10. Nathanaili, Andrea “E Drejta Civile e Shqipërisë përpara revolucionit popullor dhe pronësia e personave”, Tiranë, Qershor 1956;
11. Nuni, Ardian “E Drejta Civile-Pjesa e Përgjithshme”, Tiranë, (2011);
12. Maho, Besnik “Fitimi i pronësisë mbi pasuritë e paluajtshme”, UET Press, Tiranë, (2013);
13. Maho, Besnik “*Transferimi i pasurive te paluajtshme një aset i rëndësishëm për mirëfunksionimin e organeve të qeverisjes vendore*”, Revista shkencore “Jus and Justicia 5”, UET Press, (2010);
14. Sadushi, Sokol. “Drejtësia Kushtetuese në Zhvillim: Trajtime teorike dhe të praktikës së gjykimit kushtetues”, shtëpia botuese Toena, (2012);
15. Kalaja, Florian, keshilltar në Gjykatën e Lartë, leksion mbajtur në seminarin e organizuar nga Shkolla e Magjistraturës në datë 27 Qershor, (2020);
16. Nuni, Adrian “E drejta e Biznesit”, Tiranë;
17. Sadushi, Sokol “E drejta administrative 2”, Tiranë, (2008);
18. Berberi, Sokol “Teknikë legjislative”, botim i shtëpisë botuese “Dituria”, Tiranë, (2012);
19. Skrame, O., Komentari i Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë, Vëllimi i Parë, Onufri (2011);
20. Rama, Arlind, “*Të Drejtat e Pronësisë në Shqipëri; Sfidat dhe Perspektiva*”, mundësuar nga fondacioni “*Friedrich-Ebert*”, (2013);
21. Shehu, Avni “Pronësia”, Tirane (2006);
22. Nathanaili A., & Papuli N., “Disa çështje mbi pronësinë dhe trashëgiminë”, (1961);

23. Lika, Afërdita “Interesi i ligjshëm” botuar në revistën shkencore “Jus&Justicia”, nr.3, botim i UET/Press;
24. Zaganjori Xhezair, Canaj Eriona “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, (2009);
25. Tafaj F., & Tusha V., “Proçedura civile” Vasili J., “Proçedura Civile e Republikës së Shqipërisë”;
26. Gjilani F., “Parashkrimi i padisë sipas legjislacionit shqiptar”;
27. Kondili, Valentina “E Drejta Civile II”, Pjesa e Posaçme “Pronësia, te drejtat reale te perkohshme dhe trashëgimia”, Tiranë, (2008);
28. Kondili, Valentina, “E Drejta Civile II, Pjesa e Posaçme “Pronësia, te drejtat reale te perkohshme dhe trashëgimia”, Tiranë, (2010);
29. Vata, Ndoc “Regjistrimi i tokës dhe i treguesve të saj”, Shtëpia botuese Geer, (2005);
30. Madhi, Erarbër “Mbrojtja e pronësise dhe jurisprudenca”, fq. 58, Tiranë, Mars (2008);
31. Dollani, Nada “Kuptimi i të drejtës së pronësisë si e drejtë mbi sendet. Pronësia mbi sendet e reja. Trajtimi bashkëkohor i konceptit të sendit”, Revista shkencore “Jus and Justicia”, nr 4, Uet Press;
32. Harxhi, Paskal ”Regjimi juridik i tokës bujqësore në Shqipëri”, botuar në Revistën “Studime Juridike”, Universiteti i Tiranës, Fakulteti i Drejtësisë, (2004);
33. Brokoski A. & Du Plessis P., “E Drejta Romake”, UET Press, Tiranë, (2000);
34. Bianku L., “Të drejtat e njeriut në Europë”, Botim i Qendrës Europiane, Tiranë, (2000);
35. Dobjani E., “Të Drejtat dhe Liritë Themelore të Njeriut”, Alpin, Tiranë. Froëein-Peuhert, (1996);
36. Gambeta V., “Pronësia mbi tokën dhe historia e saj, Mësonjëtorja e pare” Tiranë, (1999);
37. Haxhi P., “Regjimi juridik i tokës në Shqipëri”, Albin, Tiranë, (1998);
38. Haxhi P., Edvin H., “E drejta agrare e Shqipërisë”, Albin, Tiranë, (2008);
39. Kondili V., E drejta civile II "Pronësia, të drejtat reale të përkohshme dhe trashëgimia”, Pjesa e posaçme, Geer, Tiranë. (2008);
40. Madhi E., “Mbrojtja e pronësisë dhe jurisprudence”, Tiranë, (2008);
41. Mecani D., “Pronësia mbi token”, Maluka, Tiranë, (2008);
42. Nathanaili A., “Referate dhe kumtesa, Zhvillimi i marrëdhënieve të pronësisë në Republikën Popullore të Shqipërisë”, Tiranë, (1965);

43. Nathanaili A., “E drejta e pronësisë e RPSH-së, kurs leksionesh”, Tiranë, (1974);
44. Nowicki M.A., “Rreth Konventës Europiane”, Botim i Qendrës Europiane, Tiranë, (2003);
45. Nuni A.; Hasaneziri L.; “Leksione të pronësisë dhe trashëgimisë”, Tiranë, (2008);
46. Nuni A., “Leksione të së drejtës civile”, UT, Tiranë, (2004);
47. Dollani N., “Kufizimet e së drejtës së pronësisë sipas Nenit 1 të Protokollit 1 të KEDNJ-së” Jus&Justicia Nr. 3, shtëpia botuese UET Press;
48. Omari L., Anastasi A., “E Drejta Kushtetuese”, ABC, Tiranë, (2008);
49. OSBE, Komentar mbi projektligjin "Për Njohjen, Kthimin dhe Kompensimin e Pronës", paraqitur Kuvendit të Republikës së Shqipërisë nga Grupi Teknik i Ekspertëve të OSBE-së, (2003);
50. Sadushi S., “Drejtesia Kushtetuese”, Toena, Tiranë, (2013);
51. Sadushi S., “Roli i Gjykatës Kushtetuese në mbrojtje të të drejtave të njeriut dhe veçanërisht të shqyrtimit të ankesave të shtetasve”, Luarasi, Tiranë (2002);
52. Sermet L., “Konventa Europiane për të drejtat e njeriut dhe e drejta e pronës”, Tiranë, (1999);
53. Shehu A., “Pronësia”, Tiranë, (1998);
54. Shehu, Avni, “Pronësia”, Shtëpia botuese Albin, (2000);
55. Puto A., “Konventa Europiane e të Drejtave të Njeriut në përjasje me Kushtetutën e Shqipërisë”, Albin, Tiranë, (2002);
56. Traja K., “Kushtetuta dhe sistemi i mbrojtjes së të drejtave të njeriut”, Soros dhe Luarasi, Tiranë, (2001);

### **LITERATURA E HUAJ**

1. Planiol et Ripert. Traite Vol III. Nr. 355 e vijues; Aubry et Rau Vol. II f. 560 e vijues;
2. Galgano F., (1999), “E drejta private”, Luarasi, Tiranë, (2005);
3. Pettiti L., Decaux P., “La Convention Européenne des droit de l’homme”, Economica, (1999);
4. Bartole S., Conforti B., Raimondi G., “Commentario alla Convenzione Europea per la tutela dei diritti dell uomo e delle libertà fondamentali”, (2001);
5. Blecher M., “E drejta europiane në sistemin e së drejtës shqiptare”, Botim i Qendrës Europiane, Tiranë, (2001);
6. Bonini Baraldi, M., “Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell’uomo e delle libertà fondamentali, Codice della famiglia”, M. Sesta, Milano, (2007);

7. Carss-Firsk M., “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), (2001);
8. De Salvia M., Zagrebelsky V, “Diritti dell’uomo e libertà fondamentali. La giurisprudenza della Corte Europea dei diritti dell uomo e della Corte di giustizia delle Comunità Europee” Giuffrè, (2006);
9. De Salvia M., “La Convenzione europea dei diritti dell’uomo”, Editoriale Scientifica, Torino, (2001);
10. Defilippi C., Bosi D., Harvey R., “La Convenzione europea dei diritti dell’uomo e delle libertà fondamentali, Commentata ed annotata”, Edizioni Scientifiche Italiane, Torino, (2002);
11. Coban, “A. Protection of Property Rights Ëithin the ECHR”, Ashgate, USA, 2009;
12. Quaini P.M., “La Convenzione europea dei diritti dell’uomo e la giurisprudenza della corte di Strasburgo” Milano, (2006);
13. Rescigno P., “Convenzione europea dei diritti dell’uomo e diritto privato (famiglia, proprietà, lavoro)”, Rivista di diritto civile, Roma, (2002);
14. Russo C., Quaini P.M., “La Convenzione europea dei diritti dell’uomo e la giurisprudenza della corte di Strasburgo”, Milano, (2006);
15. S.Bartole, B.Conforti, G.Raimondi., “Commentario alla Convenzione europea per la tutela dei diritti dell’uomo e delle libertà fondamentali”, Padova, (2001);

## **ARTIKUJ DHE RAPORTE**

1. Komentari i ligjit “Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të kompensimit të pronave”;
2. Strategjia kombëtare për zhvillim dhe Integrim 2015-2020;
3. Strategjia Ndërsektoriale “Reforma në fushën e të drejtave të pronësisë 2012 – 2020”;
4. Strategjia për të Drejtat e Pronësisë si pjesë e Strategjisë Afatgjatë Kombëtare për Zhvillim dhe Integrim, (miratuar për periudhën 2013-2020, në mbledhjen e Komitetit të Planifikimit Strategjik, 20 dhjetor 2011);
5. Raport Nr. 62519-AL i Njësia për Uljen e Varfërisë dhe Drejtimin Ekonomik;
6. Rajoni i Evropës dhe Azisë Qendrore “Qeverisja në mbrojtjen e të drejtave mbi pronën e paluajtshme në Shqipëri: sfida e vazhdueshme” Dokument informativ i Bankës Botërore Botim i dytë;

7. Raport i veçantë mbi problematikat që lidhen me të drejtën e pronës i Avokatit të Popullit;
8. World Bank Report No. 62519-AL “Governance in the Protection of Immovable Property Rights in Albania: A Continuing Challenge” A World Bank Issue Brief Second Edition, April 2012;
9. The Action Plan of the Crosscutting Strategy on Property Rights in Albania 2012-2020;
10. Qeverisja në mbrojtjen e të drejtave mbi pronën e paluajtshme në Shqipëri: sfidë e vazhdueshme;
11. Developed in the framework of FAO technical assistance project “Support to the Preparation of a National Land Consolidation Strategy and a Land Consolidation Pilot Project TCP/ALB/3301”;
12. Informacioni është deklaruar nga Drejtori i Përgjithshëm i ALUIZNIT Z. Lame ne Komisionin e Bujqësisë dhe Veprimtarive Prodhuese ne dt. 04.12.2018;
13. Brussels, 17.2.2020 C (2020) 424 final COMMISSION IMPLEMENTING DECISION of 17.2.2020 adopting an Annual Action Programme for Albania for the year 2020;
14. Stanley and Adlington (2007) “World Bank Experience in Land Administration in the Transition Economies of Eastern Europe and Central Asia”;
15. Albania’s Economic Reform Programme 2020-2022;
16. COMMISSION STAFF WORKING DOCUMENT Albania 2020 Report Accompanying the Communication from the Commission to the European Parliament, the Council, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions 2020 Communication on EU Enlargement Policy;
17. Analizë ligjore mbi të drejtat e pronësisë së gruas në zonën bregdetare të jugut;
18. Vendimit i datës 11.01.2019 të degës rajonale të ASHK-së Tiranë dhe vendimi datë 01.03.2019 të Drejtorit të Përgjithshëm të ASHK-së;
19. Shkresa e Avokatit të Popullit nr.H23-2 Prot, datë 19.11.2018; nr.H23-5 Prot, datë 04.12.2018; nr.H23-5 Prot, datë 04.12.2018; nr.H23-8 Prot, datë 04.02.2019; nr. K3/H25-4 Prot, datë 06.12.2018; nr. K3/K45-4 Prot, datë 09.11.2018; nr. K 3/L37-13 Prot, datë 25.02.2019;
20. Shkresa nr. 8881/410981/1 prot, datë 11.12.2018 të Drejtorisë të Përgjithshme e ALUIZNI-t;
21. Raportin për zonën e “Astirit”, pregatitur nga Avokati i Popullit, Tetor 2019;
22. Vendimi nr.01, datë 20.11.2018, të Këshillit Kombëtar të Territorit;
23. Shkresa nr.8881/4 prot, datë 11.12.2018 Drejtorisë së Përgjithshme të ALUIZNI-t;
24. Shkresa nr. 10981/1 Prot, datë 08.11.2018, Drejtoria Rajonale e ALUIZNI-t, Tirana– Veri;
25. INSTRUMENT FOR PRE-ACCESSION ASSISTANCE (IPA II) 2014-2020;

26. Ministry of Agriculture, Food and Consumer Protection. Albanian National Land Consolidation Strategy developed in the framework of FAO technical assistance project “support to the preparation of a national land consolidation strategy and a land consolidation pilot project tcp/alb/3301” final version, principles of land consolidation;
27. Raport Nr. 902/7 Prot, datë 22.05.2020 i Kontrollit të Lartë të Shtetit për rrethin Sarandë në lidhje me situatën e legalizimeve pa leje;
28. Raport përfundimtar datë 25.09.2019 i auditimit në ish-drejtorinë e ALUIZNI Qarku Elbasan, sot ASHK dega Elbasan”;
29. Banka Botërore, (2011), “Vlerësimi ligjor dhe institucional në lidhje me Projektin e Bankës Botërore për Menaxhimin dhe Pastrimin e Zonës Bregdetare”;
30. Banka Botërore, (2006), *Status of Land Reform and Property Markets in Albania*;
31. (Statusi i reformës së tokës dhe tregjeve të pronave në Shqipëri), Shtojca 12, Tiranë;
32. De Eaal C., (2004), *Post-socialist Property Rights and Erongsin Albania: An Ethnography of Agrarian Change. Conservation and Society*, ECMLR;
33. Economist Intelligence Unit. 1993, “Raport për Shqipërinë”;
34. EURALIUS, (2010), *Raport përfundimtar vlerësimi për situatën e të drejtave mbi pronën në Shqipëri*, Tiranë;
35. Gjata R., (1987), *Përsosja e marrëdhënieve të pronësisë sipas Kushtetutës së Republikës Popullore Socialiste të Shqipërisë*, Revista *Drejtësia Popullore*, Nr. 2, Tiranë;
36. Hayek A. F., (1973), *Law legislation and liberty* Chicago University Press, Chicago;
37. Komisioni Europian, (2010), *Opinionimi për kërkesën e Shqipërisë për anëtarësim në Bashkimin Europian*, Bruksel;
38. Projekt-strategjia sektoriale për reformën në fushën e të drejtave mbi pronën (2009), Qeveria e Shqipërisë;
39. Resnja L., (1986), *Përvetësimi i pasurisë socialiste*, Revista “Drejtësia popullore”;
40. UNECER, (2005), *Land Administration. Development trend sand main principles*, United Nations Economic Commission for Europe Guidelines;
41. World Bank Group, (2008), *Albania report*;
42. World Bank Report, (2011), *Governance in the Protection of Immovable Property Rights in Albania 2011, “A Continuing Challenge”*, No 62519-AL;
43. World Bank Report, (2013), *Doing Business*;

## **LEGJISLACION**

1. Deklarata Universale e të Drejtave të Njeriut;
2. Deklarata e Vjenës Mbi ndërtimet informale në Vendet e Evropës Juglindore;
3. Karta Evropiane për të Drejtat dhe Liritë Themelore të Njeriut;
4. Konventa Ndërkombëtare e të Drejtave Ekonomike, Sociale dhe Kulturore;
5. Konventa Ndërkombëtare e të Drejtave Politike dhe Civile;
6. Konventa Evropiane për të Drejtat e Njeriut;
7. Kushtetuta e Republikës të Shqipërisë (1998);
8. Kodit Civil të Republikës së Shqipërisë, Vëllimi i Parë, 2011, Onufri;
9. Kodi i Proçedurës Administrative ;
10. Kodi i Proçedurës Civile;
11. Kodi Penal i Republikës të Shqipërisë;
12. Kodi i Proçedurës Civile të Republikës të Shqipërisë;
13. Kodit Civil Italian;
14. Kodit Civil Francez;
15. Traktati i Funksionimit të Bashkimit European;
16. Ligji 7491/1991 “Për dispozitat kryesore kushtetuese”;
17. Ligji nr. 7501, datë 19.07.1991, “Për tokën,” i ndryshuar;
18. Ligji nr. 7512, datë 10.08.1991 “Për sanksionimin dhe mbrojtjen e pronës private të nismës së lirë, të veprimtarive private të pavarura dhe privatizimit” i ndryshuar;
19. Ligji nr.7693/1993 “Për investimet e huaja”;
20. Ligji nr.7980/1995 “Për shitblerjen e trojeve“;
21. Ligji nr. 7652, dt. 23.12.1992, “Për privatizimin e banesave shtetërore”, i ndryshuar;
22. Ligji nr.9304/2004 “Për legalizimin dhe urbanizimin e zonave informale”, fletore zyrtare nr.90, viti 2004;
23. Ligji nr.9209, datë 23.3.2004 "Për legalizimin e shtesave në ndërtime";
24. Ligji nr.8743/2001 “Për pasuritë e paluajtshme të shtetit”;



25. Ligji nr. 9482, datë 3.4.2006 “*Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje*” të ndryshuar;
26. Ligji nr.9895/2008 “*Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr.9482/2006 “Për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje”*” të ndryshuar;
27. Ligji nr. 50/2014 « *Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr.9864/2006 « Për legalizimet e ndërtimeve pa leje »* » ;
28. Ligji nr.8561, datë 22.12.1999 “*Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik*”;
29. Ligji nr.10 186, datë 5.11.2009 “*Per rregullimin e pronësisë dhe bashkëpronësisë në tërësi mbi truallin* » ;
30. Ligji nr.10239/2010 “*Për krijimin e fondit special të kompensimit të pronave*”;
31. Ligji nr.11/2018 “*Për kadastrën*”, fletore zyrtare nr.28, datë 06.03.2019;
32. Ligji nr. 20/2020 “*Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë*” fletore zyrtare e datës 22.04.2020;
33. Ligji nr. 10 270, datë 22.4.2010 “*Për të drejtën e privatizimit të truallit shtetëror në përdorim dhe për taksën mbi të drejtën e përdorimit të tij*”, të ndryshuar”
34. Ligji nr.9235/2004 “*Për njohjen kthimin dhe kompensimin e pronave, subjekteve të shpronësuar*”;
35. Dekreti nr.11457, datë 26.03.2020, Presidenti i Republikës vendosi kthimin e ligjit nr. 20/2020 “*Për përfundimin e proceseve kalimtare të pronësisë në Republikën e Shqipërisë*”;
36. Ligji nr.133/2015 “*Për trajtimin e pronës dhe përfundimin e procesit të konpesimit të pronave*”;
37. Ligji 107/2014 “*Për planifikimin e territorit*”;
38. Ligji nr. 10 186, datë 5.11.2009 “*Për rregullimin e pronësisë mbi truallin shtetëror në zonat me përparësi turizmin,*” i ndryshuar;
39. Ligji nr. 10 112, dt. 9.4.2009, “*Për administrimin e bashkëpronësisë në ndërtesat e banimit*”, i ndryshuar;
40. Ligji nr. 9235, date 29.7.2004 “*Për kthimin dhe kompensimin e pronës*”, i ndryshuar;
41. Ligji nr. 9244, date 17.6.2004, “*Për mbrojtjen e tokës bujqësore,*” i ndryshuar;
42. Ligji nr. 9232/2004 “*Për programet sociale për strehimin e banorëve në zonat urbane*”, i ndryshuar;

43. Ligji nr. 8561, datë 22.12.1999 “*Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik*”;
44. Ligj nr. 7983, datë 27.7.1995 “*Për shitblerjen e tokës bujqësore, livadheve dhe kullotave,*”i ndryshuar;
45. Ligji nr. 8053, datë 21.12.1995 “*Për kalimin në pronësi pa shpërblim të tokës bujqësore*”, i ndryshuar;
46. Ligji nr.7698/1993 “*Për njohjen, kthimin dhe kompensimin e pronave subjekteve të shpronësuar*”;
47. Urdhri nr. 1150, datë 03.06.2019 “*Për procedurën e korigjimit të kartelave të pasurive të paluajtshme që janë pronë bashkëshortore*”;
48. Ligji nr. 49/2012 “*Për gjykimin e mosmarrveshjeve administrative*”;
49. VKM nr.383/2010 “*Për përcaktimin e procedurave të shpërndarjes së fondit të kompensimit në vlerë për pronarët e pasurive të paluajtshme, pronë private, që preken nga ndërtimet informale*”;
50. VKM-së nr. 231 datë 17.04.2019 “*Për shpronësimin për interes publik, të pronarëve të pasurive të paluajtshme, pronë private, që preken nga realizimi i projektit “Rehabilitimi i segmentit rrugor “Pallati me Shigjeta -rrethrrrotullimi “Shqiponja”, botuar në Fletoren zyrtare nr. 55 datë 19.04.2019;*
51. VKM nr. 488, date 22.07.2014 “ *Për përcaktimin e çmimit favorizues të shitjes së parcelës ndërtimore për ndërtimet pa leje me funksion banimi dhe të përzier, të subjekteve që përfitojnë falje të pagesës, si dhe të mënyrës e afateve të pagesës*”, ndryshuar me vendimin nr.725, datë 2.11.2014, me vendimin nr.1099, datë 28.12.2015; me vendimin nr.368, datë 26.4.2017;
52. VKM nr. 589. datë 10.09.2014, i ndryshuar me VENDIM nr. 634, datë 07.09.2016, “*Për përcaktimin e procedurave të evidentimit faktik, në terren, të ndërtimeve pa leje/shtesave në ndërtime me leje, të organeve dhe dokumentacionit për propozimin dhe miratimin e zonave informale*”;
53. VKM nr. 280, datë 1.4.2015 “*Për përcaktimin e kritereve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje*”, ndryshuar me VKM nr.756, datë 26.10.2016;
54. VKM nr. 397 datë 21.6.2006 “*Për miratimin e planveprimit për legalizimin, urbanizimin dhe integrimin e ndërtimeve pa leje*”;

55. VKM nr. 437 datë 28.6.2006 “Për përcaktimin e procedurave për mbledhjen, përpunimin dhe administrimin e të dhënave për ndërtimet pa leje, për ngritjen e bazës së të dhënave”;
56. VKM nr.332 datë 12.3.2008 “Për përcaktimin e rregullave të përgjithshme për ruajtjen dhe administrimin e informacionit hartografik, të përftuar nga fotografimi ajror, dixhital, i territorit të Republikës së Shqipërisë”;
57. VKM nr.589 datë 10.9.2014 “Për përcaktimin e procedurave të evidentimit faktik, në terren, të ndërtimeve pa leje/shtesave në ndërtime me leje, të organeve dhe dokumentacionit për propozimin dhe miratimin e zonave informale”, ndryshuar me vendimin Nr. 634, datë 7.9.2016;
58. VKM nr.860 datë 10.12.2014 “Për përcaktimin e mënyrës së mbledhjes dhe administrimit të të ardhurave për ndërtimet pa leje dhe vlerave të zbatueshme për legalizim”, ndryshuar me VKM nr.182, datë 9.3.2016;
59. VKM nr. 954, datë 25.11.2015 “Për përcaktimin e kriterëve, të procedurave dhe të formularit të lejes së legalizimit”, ndryshuar me VKM nr.164, datë 2.03.2016; me VKM nr.660, datë 21.09.2016;
60. VKM nr.1095, datë 28.12.2015 “Për përcaktimin e rregullave të bashkërendimit të punës, ndërmjet ALUIZNI-t dhe ZQRPP-së, dhe të procedurave apo kufizimeve që zbatohen për efekt të regjistrimit të pasurive të legalizuara”, ndryshuar me VKM nr. 368, datë 26.4.2016;
61. VKM nr. 465, datë 2.6.2016 “Për përcaktimin e procedurave dhe rregullave për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore të objekteve informale”, ndryshuar me VKM nr.19, datë 11.1.2017;
62. VKM nr. 19, datë 11.1.2017 “Për përcaktimin e rregullave të legalizimit të objekteve me leje ndërtimi, në të cilat janë kryer shtesa anësore dhe/ose në lartësi ose ndryshime të funksionit të hapësirave dhe të objekteve shumëkatëshe pa leje, të destinuara për kalimine së drejtës së pronësisë apo qiradhënien”;
63. Udhëzim i MPPTT nr.7, datë 8.11.2006 “Për mënyrën e plotësimit dhe ruajtjen e të dhënave për ndërtimet pa leje”;
64. Udhëzim i MF nr.37, datë 20.11.2008 “Për përdorimin e të ardhurave nga procesi i legalizimit”;
65. Udhëzim i ALUIZN-it nr. 1451, datë 22.9.2016 “Për përcaktimin e procedurave të hartimit të propozimit, për kalimin e së drejtës së pronësisë mbi parcelën ndërtimore dhe miratimin e masës dhe vlerës së kompensimit financiar”;

66. Udhëzim i Përbashkët nr. 4695, datë 31.5.2016 “Për procedurat e hollësishme të regjistrimit dhe lëshimit të certifikatës së pasurisë së paluajtshme të legalizuar”, ndryshuar me udhëzimin nr.4695/4, date 2.11.2016;
67. Udhëzimin nr. 1415/2016 të Drejtorit të Përgjithshëm të ALUIZN-it;
68. VKM nr. 578 dt. 29.08.2012 "Për përcaktimin e procedurës së kalimit në pronësi të oborreve në përdorim", zbatuar nga ish AKKP dhe ATP deri në çastin e hyrjes në fuqi të ligjit nr.20/2020;
69. VKM nr.608/2012 “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë të pasurive të paluajtshme, të ndërtuar para datës 10.08.1991”, zbatuar nga ish ZVRPP (2012-2018) dhe degët e ALUIZN-it, pas vitit 2018;
70. VKM nr. 432 datë 14.08.1995 “Për procedurat e regjistrimit të pasurive të paluajtshme në zonën urbane të fshatit”, zbatuar nga degët e ish ZVRPP;
71. VKM nr. 442, datë 18.7.2018 “Për përcaktimin e procedurës së kalimit të pronësisë e të regjistrimit të pasurive të paluajtshme, të ndërtuara deri më 10.8.1991 dhe të truallit”.

#### **VENDIME GJYQËSORE TË GJEDNJ-SË.**

1. Vendimi *Handyside kundër Mbretërisë së Bashkuar*, Nr. 24, datë 07.12.1976;
2. Vendimi *Potocka kundër Polonisë*, Nr.33776/96 date 23.05.2000;
3. Vendimi *Onerylidiz kundër Turqisë*, nr. 3453 datë 18.06.2002;
4. Vendimi *Agrotexim dhe të tjerë kundër Greqisë*, Seria A 330 A, datë 24.10.1995;
5. Vendimi *Former King of Greece dhe të tjerë kundër Greqisë*, 25701/ 94 viti 2000;
6. Vendimi *Holly Monasteries-Manastiret e shenjta kundër Greqisë*, Nr. 301/1994;
7. Vendimi *James dhe të tjerë kundër Britanisë së Madhe*, nr. 8793/79 datë 21.02.1986, A. 98;
8. Vendimi *Lithgoë dhe të tjerë kundër Britanisë së Madhe*, nr. 102, datë 08.07.1986
9. Vendimi *Sporrong and Lönnroth kundër Suedisë*, A 52 datë 13.03.1982;
10. Vendimi *Marckx kundër Belgjikës*, nr. 56 datë 13.06.1979;
11. Vendimi *Pakinian kundër Bullgarisë*, Nr. 29583 datë 21.02.2001;
12. Vendimi *Pine Valley Developments Ltd kundër Irlandës*, Seria A nr. 222 datë 12.11.1991;
13. Vendimi *Princi Hans Adams II Lihtenshtajn kundër Gjermanisë*, nr. 42527/98, datë 12. 07. 2001;

14. Vendimi *Gratzinger and Gratzingerova v. the Czech Republic*, Nr. 39794/98 date 13.02.2002;
15. Vendimi *Draon v. Francë*, Nr 1513/03, datë 6 tetor 2005;
16. Vendimi *Burdov v. Russia*, Nr 59498/00 datë 15.01.2009;
17. Vendimi *Jantner v. Slovakia*, No 39050/97, 4 mars 2003;
18. Vendimi *Bronioeski v. Poland*, 31443/96, ECHR2004-V;
19. Vendimi *Papamichalopoulos dhe të tjerë kundër Greqisë*, 24.06.1993;
20. Vendimi *Brumarescu kundër Rumanisë*, dt. 28 tetor 1999;
21. Vendimet e GJEDNJ-së në çështjet “*Olaru dhe të tjerë kundër Moldavisë*”, i datës 28.07.2009, § 55 dhe “*Maria Attanasiu dhe të tjerë kundër Rumanisë*”, § 170-171;
22. Çështja “*Sporrong and Lönnroth v. Sweden*”, Application no. 7151/75; 7152/75, Vendim i GJEDNJ, Strasbourg, datë 23 Shtator 1982;
23. Çështjen “*Papamichalopoulos and others vs. Greece*”, Vendim i GJEDNJ, datë 31.10.1995, Application no.14556/89;
24. “*Sunday Time v. the United Kingdom of Great Britain and Northern Ireland*”, Vendim i GJEDNJ i vitit 1979;
25. Çështjen “*Rekvényi v. Hungary*”, Vendim i GJEDNJ i vitit 1999;
26. Çështjen “*Rotaru v. Romania*”, Vendim i GJEDNJ i vitit 2000;
27. Çështjen “*Damman v. Sëitserland*”, Vendim i GJEDNJ i vitit 2005;
28. Gjykata Kushtetuese e Lituanisë ne vendimin e saj nr.19/02, datë 23.08.2005, (LTU-2005-2-005);
29. Vendim16/1991, 952/A/1991, i Gjykatës Kushtetuese të Hungarisë, AB 16/1991, 952/A/1991;
30. Çështja Oneryildiz kundër Turqisë, aplikimi nr.48939/99, vendimi i 18 qershorit 2002;
31. Vendimin nr. 18, datë 23.04.2010 të Gjykatës Kushtetuese, Fletore Zyrtare Nr.59, 21 maj 2010;
32. Vendimi “*Jahnes dhe të tjerë kundër Mbretërisë së Bashkuar*”, datë 21.02.1986;
33. Çështja *B. Tagliaferro & Sons limited and Coleiro Brothers Limited v. Malta*, Applications nos. 75225/13 and 77311/13, vendimi i datës 01.09.2018;
34. Çështja *Former King of Greece and Others v. Greece [GC]*, no. 25701/94, § 89, ECHR 2000-XII, and *The Holy Monasteries v. Greece*, 9 December 1994, § 71, Series A no. 301-A;
35. Çështja *Akkuş kundër Turqisë*, 9 korrik 1997, § 29;
36. Çështja *Aka kundër Turqisë*, 23 shtator 1998.

## ***JURISPRUDENCË GJYQËSORE VENDASE***

1. Vendimi nr.35/2007 i Gjykatës Kushtetuese të Republikës së Shqipërisë;
2. Vendimi nr. 3, dt. 02.02.2009 i Gjykatës Kushtetuese;
3. Vendimi pilot i GJEDNJ-së në çështjen “Manushaqe Puto dhe të tjerë kundër Shqipërisë”, i datës 31.07.2012, §166;
4. Vendimi nr.20/2006 i Gjykatës Kushtetuese;
5. Vendimi nr.19/2009 i Gjykatës Kushtetuese;
6. Vendimi nr.18, datë 14.05.2003 i Gjykatës Kushtetuese ;
7. Vendimi nr.19/2007 i Gjykatës Kushtetuese;
8. Vendimi nr.12, datë 14.04.2010 i Gjykatës Kushtetuese;
9. Vendimi nr.47, datë 26.07.2012 të Gjykatës Kushtetuese;
10. Vendim nr.18, datë 29.07.2008 i Gjykatës Kushtetuese;
11. Vendimi nr.10/2008 dhe 4/2011 i Gjykatës Kushtetuese;
12. Vendimi nr. 5, dt 31.05.2011 i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës së Lartë;
13. Vendimi unifikues nr.22, datë 13.03.2002 i Kolegjeve të Bashkuara të Gjykatës të Lartë;
14. Vendimi unifikues nr. 5, dt 31.05.2011 i Kolegjeve te Bashkuara të Gjykatës të Lartë;
15. Vendimi (897) datë 19.12.2017 i Kolegjit Administrativ i Gjykatës së Lartë;
16. Vendimi nr. (205) datë 04.04.2017 i Kolegjit Administrativ i Gjykatës së Lartë;
17. Vendimi nr. (205) datë 04.04.2017 i Kolegjit Administrativ i Gjykatës së Lartë ;
18. Vendimi nr.00-2017 (205), datë 04.04.2017 i Kolegjit Civil të Gjykatës të Lartë;
19. Vendimi nr.00-2017 (205), datë 04.04.2017 i Kolegjit Civil të Gjykatës të Lartë ;
20. Vendimi nr. (897) datë 19.12.2017 i Kolegjit Administrativ i Gjykatës së Lartë,;
21. Vendimi nr. 238 datë 11/04/2017 i Kolegjit Administrativ i Gjykatës së Lartë;
22. Vendimi nr. 00-2016-2000 i Vendimit (205) datë 16.06.2016 i Kolegjit Civil të Gjykatës të Lartë;
23. Vendimi nr. 00-2015-3704 datë 04.11.2015 i Kolegjit Civil i Gjykatës së Lartë;
24. Vendimi nr.00-2011-760 i (220) datës 03.05.2011 i Kolegjit Civil i Gjykatës së Lartë;
25. Vendimi nr. 11115-03025-00-2013 datë 12.03.2017 i Kolegjit Civil të Gjykatës të Lartë;
26. Vendimi nr. 1365, date 06.12.2000 i Kolegjit Civil te Gjykatës se Lartë;

27. Vendimi nr.2808, date 29.07.2019 i Gjykatës Administrative të Shkallës të Parë Tiranë;
28. Vendimi nr.2211, date 24.06.2020 i Gjykatës Administrative të Shkallës të Parë Tiranë;
29. Vendimi nr.2532, datë 15.07.2019 të Gjykatës Administrative të Shkallës të Parë Tiranë ;
30. Vendimi nr.2306, datë 27.06.2019 po të Gjykatës Administrative të Shkallës të Parë Tiranë ;
31. Vendimi nr. 3403, datë 14.10.2019 të Gjykatës Administrative të Shkallës të Parë Tiranë ;
32. Vendimi nr. nr.602, date 21.02.2020 i Gjykatës Administrative të Shkallës të Parë Tiranë;
33. Vendimi nr. 988, datë 19.03.2018 i Gjykatës Administrative të Shkallës të Parë Tiranë ;
34. Vendimi nr.2818, date 30.07.2019 i Gjykatës Administrative të Shkallës të Parë Tiranë;
35. Vendimi nr.3679, datë 04.07.2019 i Gjykatës Administrative te Shkallës se Parë Tiranë;
36. Vendimi nr.2926, datë 12.09.2019, i Gjykatës Administrative te Shkallës se Parë Tiranë;
37. Vendimi nr. 847 datë 11.02.2020 i Gjykatës të Rrethit Gjyqësor Tiranë;
38. Vendimi Nr. 692 datë 27.02.2018 i Gjykatës Administrative të Shkallës të Parë Tiranë;
39. vendimi nr. 1095, datë 26.03.2019, i Gjykatës Administrative të Shkallës se Parë Tiranë;
40. Vendimi nr. 5815, dt. 27.05.2013 i Gjykatës së Rrethit Gjyqësor Tiranë;
41. Vendimi nr. nr. 2682, dt. 19.12.2013 i Gjykatës së Apelit Tiranë ;
42. Vendimi nr.1420, datë 17.02.2012 i Gjykata se Rrethit Gjyqësor Tiranë ;
43. Vendimi nr.504, datë 28.02.2013 i Gjykatës së Apelit Tiranë ;
44. Vendimi nr.3782 (80-2018-3867) i Gjykatës Administrative të Shkallës të Parë Tiranë;
45. Vendimi nr.199, dt. 07.05.2010 i Gjykatës së Apelit Korçë;
46. Vendimi nr. 614, dt. 20/03/2012 i Gjykatës së Apelit Tiranë;
47. Vendimi nr. 642 datë 18.03.2013 i Gjykatës se Rrethit Gjyqësor Vlorë;

### ***BURIME NGA INTERNETI***

1. [www.bankofalbania.org](http://www.bankofalbania.org)
2. [www.forumishqiptar.net](http://www.forumishqiptar.net)
3. [www.kryeministria.al](http://www.kryeministria.al) [ëëë.dsdc.gov.al](http://ëëë.dsdc.gov.al)
4. [www.academia.edu](http://www.academia.edu)
5. <https://www.parlament.al/Files/PunimeKuvend/2004/7.pdf>,
6. <https://www.parlament.al/Files/PunimeKuvend/2005/1.pdf>,
7. <https://elbasani.gov.al/sql/Documents/Strategjia%20Kombetare%20per%20Zhvillim%20Integrim%202015-2020.pdf>,

8. <http://documents1.worldbank.org/curated/en/735421468003297969/pdf/625190EGR0ALBA00Property0Rights0ALB.pdf>,
9. <http://documents.worldbank.org/curated/pt/735421468003297969/text/625190EGR0ALBA00Property0Rights0ALB.txt>,
10. <https://www.avokatipopullit.gov.al/media/manager/website/reports/Raporti%20i%20vecante%20drejta%20e%20prones.pdf>,
11. <http://www.justice.gov.al/?fq=brenda&m=news&lid=7934>,
12. <http://www.zrpp.gov.al/mat.php?lang=1&idm=343&idr=316>
13. [http://siteresources.worldbank.org/INTALBANIA/Resources/EB\\_Property\\_Rights\\_Issue\\_Brief\\_Revised\\_April\\_2012.pdf](http://siteresources.worldbank.org/INTALBANIA/Resources/EB_Property_Rights_Issue_Brief_Revised_April_2012.pdf),
14. <https://elbasani.gov.al/sql/Documents/Strategjia%20Kombetare%20per%20Zhvillim%20Integrim%202015-2020.pdf>,
15. [http://www.drejtesia.gov.al/ep-content/uploads/2017/11/Strategjia\\_Reforma\\_ne\\_fushe\\_e\\_tedrejtave\\_te\\_pronesise.pdf](http://www.drejtesia.gov.al/ep-content/uploads/2017/11/Strategjia_Reforma_ne_fushe_e_tedrejtave_te_pronesise.pdf),
16. [http://www.drejtesia.gov.al/ep-content/uploads/2017/11/Strategjia\\_Reforma\\_ne\\_fushe\\_e\\_tedrejtave\\_te\\_pronesise.pdf](http://www.drejtesia.gov.al/ep-content/uploads/2017/11/Strategjia_Reforma_ne_fushe_e_tedrejtave_te_pronesise.pdf),
17. <http://shekulli.com.al/29894/>,
18. [http://www.pp.gov.al/web/Intervista\\_ne\\_Top\\_Story\\_Sfidat\\_e\\_Prokurorise\\_me\\_terrorizmin\\_korrupsionin\\_dhe\\_krimin\\_e\\_organizuar\\_722\\_1.php](http://www.pp.gov.al/web/Intervista_ne_Top_Story_Sfidat_e_Prokurorise_me_terrorizmin_korrupsionin_dhe_krimin_e_organizuar_722_1.php),
19. <https://www.zeriamerikes.com/a/ndertimet-leje-shqiperi/1746109.html>,
20. <https://gazetamapo.al/ndertimet-pa-leje-amnisti-per-te-denuarit/>,
21. <http://www.mkab.hu/admin/data/file/739.16.91>,
22. <http://isp.com.al/ep-content/uploads/2019/07/ISP-dhe-CoE-KOMENTAR-MBI-TRAJTIMIN-E-PRONES-2019.pdf>,
23. <http://www.panorama.com.al/per-80-mije-prona-legalizimet-skema-per-ndertimet-pas-2006/>,
24. <https://library.fes.de/pdf-files/bueros/albanien/10051.pdf>,
25. [https://ec.europa.eu/neighbourhood-enlargement/sites/near/files/pdf/albania/ipa/2013/centralised/ipa\\_2013\\_024190\\_support\\_to\\_the\\_implementation\\_of\\_the\\_strategy\\_for\\_property\\_rights.pdf](https://ec.europa.eu/neighbourhood-enlargement/sites/near/files/pdf/albania/ipa/2013/centralised/ipa_2013_024190_support_to_the_implementation_of_the_strategy_for_property_rights.pdf),
26. <http://exteprlegs1.fao.org/docs/pdf/alb149566.pdf>
27. [https://ec.europa.eu/neighbourhood-enlargement/sites/near/files/c2020\\_424.pdf](https://ec.europa.eu/neighbourhood-enlargement/sites/near/files/c2020_424.pdf) ,



28. <https://library.fes.de/pdf-files/bueros/albanien/10051.pdf>,
29. <http://financa.gov.al/ep-content/uploads/2020/03/Economic-Reform-Programme-2020-2022.pdf>,
30. [https://ec.europa.eu/neighbourhood-enlargement/sites/near/files/albania\\_report\\_2020.pdf](https://ec.europa.eu/neighbourhood-enlargement/sites/near/files/albania_report_2020.pdf),
31. <https://elbasani.gov.al/sq-al/Documents/Strategjia%20Kombetare%20per%20Zhvillim%20Integrim%202015-2020.pdf>,
32. [https://www.venice.coe.int/webforms/documents/?pdf=CDL-AD\(2019\)023-eCDL-AD\(2019\)023-e](https://www.venice.coe.int/webforms/documents/?pdf=CDL-AD(2019)023-eCDL-AD(2019)023-e)
33. <https://www.facebook.com/Agjenciashtetoretokadastres/posts/1568596303276926/>,
34. <https://shqiptarja.com/lajm/projekt-per-azhornimon-e-pronave-lame-25-mln-pasuri-jane-regjistruar-me-probleme>,
35. <https://gazetamapo.al/saga-e-legalizimeve-mban-ne-pasiguri-mijera-familje-ne-shqiperi/>
36. [https://www.drejtesia.gov.al/ep-content/uploads/2017/11/Strategjia\\_Reforma\\_ne\\_fushe\\_e-te-drejtave\\_te\\_pronesise.pdf](https://www.drejtesia.gov.al/ep-content/uploads/2017/11/Strategjia_Reforma_ne_fushe_e-te-drejtave_te_pronesise.pdf),
37. <https://www.monitor.al/drejtoresha-e-bb-legalizimet-nuk-duhet-te-kete-perseritje/>
38. <https://shtetiweb.org/2018/09/27/euralius-legjislacioni-shqiptar-i-prones-shkel-te-drejtat-e-njeriut/>

---

39. <https://shtetiweb.org/2018/09/27/euralius-legjislacioni-shqiptar-i-prones-shkel-te-drejtat-e-njeriut/>
40. [https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/al/Documents/legal/Deloitte%20Albania\\_Legal%20Neës\\_April2020.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/al/Documents/legal/Deloitte%20Albania_Legal%20Neës_April2020.pdf),
41. <http://www.monitor.al/ballanca-debimet-me-force-nga-shtepite-po-abuzohet-me-ligjin-duhet-demshperblim/>
42. <https://www.avokatipopullit.gov.al/media/manager/ëeb/site/reports/Raporti%20p%C3%ABr%20zon%C3%ABn%20e%20Astirit%20.pdf>,
43. <https://ata.gov.al/2020/02/29/pronat-bushka-ligji-i-ri-mbyll-njehere-e-mire-pasigurine-e-te-drejtse-prones/>,
44. <http://docplayer.net/67749593-Analize-ligjore-mbi-te-drejtat-e-pronesise-se-gruas-ne-zonen-bregdetare-te-jugut.html>,
45. [https://ec.europa.eu/regional\\_policy/en/funding/ipa/](https://ec.europa.eu/regional_policy/en/funding/ipa/),
46. [http://www.klsh.org.al/ëeb/06\\_vendimi\\_ashk\\_sarande\\_5887.pdf](http://www.klsh.org.al/ëeb/06_vendimi_ashk_sarande_5887.pdf),
47. [http://www.klsh.org.al/ëeb/02\\_aluizni\\_elbasan\\_raport\\_5747.pdf](http://www.klsh.org.al/ëeb/02_aluizni_elbasan_raport_5747.pdf),

48. <https://www.kryeministria.al/neesroom/vendime-te-miratuara-ne-mbledhjen-e-keshillit-te-ministrave-date-17-prill-2019/>
49. <https://www.avokatipopullit.gov.al/media/manager/ëebbsite/reports/Raporti%20p%C3%ABr%20zon%C3%ABn%20e%20Astirit%20.pdf>
50. [http://atp.gov.al/index.php?option=com\\_k2&view=item&id=670:njoftim-per-shtyp-20-03-2017&itemid=158](http://atp.gov.al/index.php?option=com_k2&view=item&id=670:njoftim-per-shtyp-20-03-2017&itemid=158)
51. [http://atp.gov.al/index.php?option=com\\_k2&view=item&id=717:nj-o-f-t-i-m-per-shperndarjen-e-fondit-te-kompensimit-ne-vlere-per-pronaret-e-pasurive-te-palujtshme-prone-private-qe-preken-nga-ndertimet-informale&Itemid=158](http://atp.gov.al/index.php?option=com_k2&view=item&id=717:nj-o-f-t-i-m-per-shperndarjen-e-fondit-te-kompensimit-ne-vlere-per-pronaret-e-pasurive-te-palujtshme-prone-private-qe-preken-nga-ndertimet-informale&Itemid=158)
52. [http://atp.gov.al/index.php?option=com\\_k2&view=item&id=779:nj-o-f-t-i-m-per-shperndarjen-e-fondit-te-kompensimit-ne-vlere-per-pronaret-e-pasurive-te-palujtshme-prone-private-qe-preken-nga-ndertimet-informale&Itemid=158](http://atp.gov.al/index.php?option=com_k2&view=item&id=779:nj-o-f-t-i-m-per-shperndarjen-e-fondit-te-kompensimit-ne-vlere-per-pronaret-e-pasurive-te-palujtshme-prone-private-qe-preken-nga-ndertimet-informale&Itemid=158)
53. [http://atp.gov.al/index.php?option=com\\_k2&view=item&id=825:nj-o-f-t-i-m-per-shperndarjen-e-fondit-te-kompensimit-ne-vlere-per-pronaret-e-pasurive-te-palujtshme-prone-private-qe-preken-nga-ndertimet-informale&Itemid=158](http://atp.gov.al/index.php?option=com_k2&view=item&id=825:nj-o-f-t-i-m-per-shperndarjen-e-fondit-te-kompensimit-ne-vlere-per-pronaret-e-pasurive-te-palujtshme-prone-private-qe-preken-nga-ndertimet-informale&Itemid=158)
54. <http://isp.com.al/ëp-content/uploads/2019/07/ISP-dhe-CoE-KOMENTAR-MBI-TRAJTIMIN-E-PRONES-2019.pdf>
55. <https://www.parlament.al/Files/PunimeKuvend/2004/7.pdf>
56. [http://siteresources.worldbank.org/INTALBANISA/Resources/Governances\\_property\\_Albania.pdf](http://siteresources.worldbank.org/INTALBANISA/Resources/Governances_property_Albania.pdf)
57. [https://www.avokatipopullit.gov.al/media/manager/website/reports/Raporti%20i%20vecante\\_e%20drejta%20e%20prones.pdf](https://www.avokatipopullit.gov.al/media/manager/website/reports/Raporti%20i%20vecante_e%20drejta%20e%20prones.pdf)
58. <https://www.aluizni.gov.al/wp-content/uploads/2014/05/ligji-9482-i-azhornuar-Viti-2015.pdf>
59. [http://www.qbz.gov.al/botime/fletore\\_zyrtare/2015/12/243.pdf](http://www.qbz.gov.al/botime/fletore_zyrtare/2015/12/243.pdf)